

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-006930-986
(500-05-037651-971)

DATE : 21 JANVIER 2002

CORAM: LES HONORABLES CLAUDE VALLERAND J.C.A.
MELVIN L. ROTHMAN J.C.A.
ANDRÉ ROCHON J.C.A. (AD HOC)

AXOR CONSTRUCTION CANADA LTÉE

et

IMMEUBLES SPINA INC.

APPELANTES - Requérantes

c.

3099-2200 QUÉBEC INC.

INTIMÉE - Intimée

et

**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION
FONCIÈRE DE MONTRÉAL**

Mis en cause

ARRÊT

[1] LA COUR, statuant sur le pourvoi contre un jugement de la Cour supérieure, district de Montréal, prononcé le 21 juillet 1998 par l'honorable Pierre Pinard qui a rejeté, avec dépens, la requête de l'appelante en radiation d'inscription d'une hypothèque légale;

[2] Après étude du dossier, audition et délibéré;

[3] Pour les motifs du juge Rochon déposés avec le présent arrêt auxquels souscrit le juge Rothman:

500-09-006930-986

PAGE : 2

[4] REJETTE le pourvoi avec dépens;

[5] Le juge Vallerand, pour les motifs déposés avec le présent arrêt, est d'avis d'accueillir le pourvoi avec dépens, d'accueillir avec dépens la requête en radiation et d'ordonner la radiation de l'inscription de l'hypothèque légale.

CLAUDE VALLERAND J.C.A.

MELVIN L. ROTHMAN J.C.A.

ANDRÉ ROCHON J.C.A. (AD HOC)

Me Lucie Gagner-Pariseau
(OGILVY, RENAULT)
Avocate des appelantes

Me Michel Semeteys
(CROCHETIÈRE ET PÉTRIN)
Avocat de l'intimée

Date d'audience : 3 décembre 2001

500-09-006930-986

PAGE : 1

MOTIFS DU JUGE ROCHON

[6] J'ai pris connaissance des motifs du juge Vallerand. Soit dit avec égards, je suis d'avis que les bandes d'un aréna sont immeubles au sens de 903 C.c.Q.

[7] L'intimée s'est engagée à fournir et installer les bandes d'un aréna. Plus précisément, l'intimée coulait dans le béton du plancher des boulons d'ancrage. Elle boulonnait à ces tiges d'ancrage les bandes. Le détail de ces travaux était effectué à l'aide de dessins d'atelier réalisés par l'intimée et approuvés par le représentant des appelantes. Il est exact d'affirmer que les bandes peuvent être déboulonnées à l'occasion. De fait, au moment du jugement de première instance (juillet 1998) les bandes n'avaient jamais été enlevées. Le représentant de l'appelante Axor dit :

"Dans la dernière année, ça fait quoi, ça fait dix (10) mois, là, que ça opère, là, depuis... septembre, octobre ?

R. Octobre. Octobre quatre-vingt-dix-sept (97).

Q. Octobre quatre-vingt-dix-sept (97).

R. Oui

Q. Ça fait neuf (9) mois, à peu près.

Combien, dans ces neuf (9) mois-là, combien il y a eu d'événements qui ont demandé l'enlèvement des bandes ?

R. Aucune.

Q. Aucun.

R. Comme je vous ai expliqué, on était dans la période de hockey. Un aréna, c'est conçu pour le hockey, en premier."

[8] À mon sens, le pourvoi ne pose qu'une question : les travaux de l'intimée assurent-ils l'utilité de l'immeuble ? Pour y répondre, l'examen des articles suivants s'impose :

500-09-006930-986

PAGE : 2

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

903 C.c.Q. 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.

Art. 48 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*:

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."

[9] L'article 48, inséré à la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, ne constitue pas une règle de droit transitoire, mais bien de droit substantif. Je suis d'avis que les articles 901, 903 C.c.Q. et l'article 48 forment un tout. Ils doivent s'interpréter les uns par rapport aux autres et en harmonie avec les autres dispositions du *Code civil du Québec*.

[10] À l'évidence, l'article 901 C.c.Q. énonce trois conditions pour l'intégration du bien meuble : (1) son incorporation (2) la perte de son individualité (3) le bien meuble doit assurer l'utilité de l'immeuble.

[11] L'article 903 C.c.Q. énonce un second type d'immobilisation du meuble. Le professeur Lafond répertorie cinq conditions pour cette immobilisation par attache ou réunion matérielle :

1. la présence d'un immeuble.
2. une attache ou une réunion matérielle liant le bien à l'immeuble.
3. la conservation de l'individualité du bien meuble et l'absence d'incorporation.
4. un bien à demeure.
5. une fonction assurant l'utilité de l'immeuble.¹

[12] Les deux premières conditions sont remplies. L'aréna est une construction à caractère permanent. Les bandes sont boulonnées à des tiges elles-mêmes ancrées dans le béton.

¹ Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, Montréal, Les Éditions Thémis, 1999, p. 96-97.

500-09-006930-986

PAGE : 3

[13] La troisième condition ne pose pas de difficulté en l'espèce. Ce troisième élément sert, avant tout, à distinguer l'immobilisation par attache ou réunion matérielle (903 C.c.Q.) et celle par incorporation (901 C.c.Q.). Il n'y a pas ici, pour l'essentiel, d'incorporation complète à l'immeuble. La bande est plutôt attachée ou réunie physiquement à l'immeuble.

[14] La quatrième condition exige l'attache ou la réunion matérielle à demeure. Le droit nouveau ne reprend pas l'expression du C.c.B.-C. «placement à perpétuelle demeure». S'appuyant, par analogie, sur l'enseignement de la Cour suprême dans *La Cité de Sherbrooke c. Le Bureau des Commissaires d'écoles catholiques romains de la cité de Sherbrooke*², le professeur Lafond dit :

"Cet état de fait n'implique évidemment pas un lien à perpétuité entre le bien meuble et l'immeuble d'attache. L'expression «à demeure» ne signifie pas «pour toujours», mais exprime davantage l'idée d'une période de temps indéfinie ou indéterminée, d'un lien permanent, par opposition à un rattachement temporaire ou passager. La condition est satisfaite lorsque le propriétaire a eu l'intention de faire du bien meuble un accessoire permanent de l'immeuble."³

[15] Il me semble acquis au débat que le propriétaire de l'immeuble a l'intention de faire des bandes un accessoire permanent de l'aréna. Qu'elles puissent être retirées à l'occasion ne change en rien le fait qu'elles équipent le bâtiment et en sont un accessoire permanent. Les techniques modernes de construction, afin d'assurer une plus grande polyvalence au bâtiment, n'empêchent pas le rattachement physique à demeure d'un accessoire aussi important à un aréna que les bandes de la patinoire.

[16] J'estime utile de rappeler que le mécanisme d'immobilisation de l'article 903 C.c.Q. n'est pas réservé au seul propriétaire de l'immeuble. L'article 571 C.p.c. le prévoit expressément. Ceci m'amène à conclure que l'expression «à demeure» prend en compte la volonté du propriétaire du bien de l'attacher physiquement à un immeuble pour une période indéfinie avec l'intention de faire de ce bien un accessoire permanent de l'immeuble. Bref, je suis d'avis qu'en l'espèce, cette quatrième condition est satisfaite.

[17] L'article 48 de la *Loi d'application de la réforme du Code civil* énonce la cinquième condition : «L'article 903 du nouveau code est censé ne permettre de considérer immeubles que les meubles visés qui assurent l'utilité de l'immeuble», j'ajoute par opposition aux meubles qui «servent à l'exploitation d'une entreprise».

² [1957] R.C.S. 476.

³ Pierre-Claude LAFOND, précité p. 102.

500-09-006930-986

PAGE : 4

[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 code ne parle pas de nécessité, mais bien d'utilité. L'utilité est le caractère «avantageux d'un bien».⁴ Le professeur Lafond ajoute : «celui qui le rend serviable ou qui en facilite l'usage».⁵ 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.⁶ Cette destination industrielle, commerciale est dorénavant bannie. Seule est autorisée la destination civile soit celle reliée à l'immeuble même.

[20] La question demeure : comment distinguer entre un meuble qui assure l'utilité de l'immeuble et celui qui sert à l'exploitation de l'entreprise ? Pour y répondre adéquatement, je suis d'avis qu'il faut examiner en premier lieu la nature du lien entre l'immeuble et ce meuble accessoire. En l'espèce, cet exercice est d'autant plus révélateur que nous sommes en présence d'un immeuble à vocation spécifique. Le professeur Lafond formule, à mon sens, le critère à utiliser en pareille matière :

"Dans la recherche du caractère d'utilité, il importe de respecter l'unité que forment l'immeuble et son accessoire, le bien mobilier. L'intégrité de l'immeuble, tel qu'il existe, dans sa conception et sa construction réelles, doit être au cœur de l'acte de qualification. Toute atteinte à cette unité ou à cette intégrité mène à une conclusion d'immobilisation du bien accessoire, dans la mesure où les autres éléments sont réunis.

Comme en matière d'immobilisation par intégration, nous recommandons l'application d'un test subjectif, propre à l'immeuble de rattachement, car le type d'immeuble peut influencer sur l'unité ou l'intégrité qui s'en dégage. L'unité d'un immeuble de grand luxe sera appréciée différemment de celle d'un logement de qualité inférieure. Ce rapport d'unité dans un contexte subjectif nous amène également à tenir compte de la vocation ou de la destination intrinsèque de l'immeuble pour juger de l'utilité du bien meuble qui y est attaché. La vocation d'un immeuble d'habitation est d'offrir gîte et confort à ses occupants. La réalité architecturale d'une église, d'un centre sportif ou d'une salle de concert diffère considérablement de celle d'un immeuble d'habitation. Ceci modifie le regard du juriste lorsqu'il est appelé à qualifier des biens meubles attachés matériellement

⁴ Le Grand Robert de la langue française, Édition augmentée 2001.

⁵ Pierre-Claude LAFOND, précité p. 106.

⁶ *Cité de Sherbrooke*, précitée p. 482.

500-09-006930-986

PAGE : 5

à titre d'accessoires de ces immeubles. Le concept d'utilité s'apprécie différemment d'un contexte à un autre."⁷

[21] Il conclut :

"Lorsque le bien meuble qu'on cherche à qualifier sert directement la vocation de l'immeuble et que celui-ci ne serait pas complet ni cohérent sans lui, il y a lieu de conclure à l'immobilisation par attache ou réunion. Au nom de l'intégrité de l'immeuble, si, à moins de travaux majeurs, l'immeuble ne peut servir à rien d'autre que sa vocation première sans ces accessoires, alors il faut conclure à leur immobilisation. Par exemple, une salle de cinéma ne saurait exister en elle-même sans l'écran et les sièges qui servent sa vocation. De la même manière, une église n'en serait pas une sans son orgue."⁸

[22] Plus simplement dit, les bandes aussi amovibles soient-elles sont un accessoire utile à un aréna tout comme une scène l'est à une salle de spectacle. 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.

[23] L'article 48 de la *Loi d'application de la réforme du Code civil* nous invite à faire une distinction entre le meuble utile à l'immeuble et celui qui sert à l'exploitation d'une entreprise. Cet exercice ne doit pas avoir pour effet d'annuler la portée de l'article 903 C.c.Q. ou encore de réduire le cas d'immobilisation de meubles aux seuls immeubles d'habitation par rapport à ceux qui abritent une entreprise.

[24] Il y a plus de cent ans, Mignault écrivait :

"Toutefois, il est évident qu'un bâtiment ne s'entend point seulement des murs gros ou petits qui le composent. Il y faut également comprendre les accessoires qui sont tellement de son essence qu'en leur absence il resterait comme incomplet, et si inachevé qu'il serait impossible ou extrêmement difficile d'en retirer l'utilité en vue de laquelle il a été construit..."⁹

⁷ Pierre Claude LAFOND, précité p. 107.

⁸ Id. p. 109.

⁹ P.B. MIGNAULT, Le droit civil canadien, t. 2, Montréal, Théorêt, 1896, pp. 401 et 402.

500-09-006930-986

PAGE : 6

[25] Je suis d'avis qu'un aréna sans bandes serait un immeuble incomplet, voire inutilisable, pour les fins premières pour lesquelles il fut construit.

[26] Je propose de rejeter le pourvoi avec dépens.

ANDRÉ ROCHON J.C.A. (AD HOC)

500-09-006930-986

PAGE : 1

MOTIFS DU JUGE VALLERAND

[27] 3099-2200 Québec inc. inscrit un avis d'hypothèque légale sur l'immeuble des Immeubles Spina inc. dont la construction relève de l'entrepreneur général Axor Construction Canada Ltée. Spina dépose une requête en radiation fondée sur deux moyens: l'absence de dénonciation valide de l'avis d'hypothèque au propriétaire de l'immeuble; l'absence de plus-value donnée à l'immeuble par les travaux de la créancière.

[28] Le premier juge rejette la requête, d'où le pourvoi.

LA DÉNONCIATION

[29] Le juge statue comme point de faits qu'une dénonciation fut utilement donnée et portée à la connaissance du propriétaire de l'immeuble. Le groupe Axor regroupe plus d'une dizaine d'entreprises qui se coupent et se recoupent, qui logent à la même adresse, dont les administrateurs et les cadres sont généralement les mêmes. Le dossier fait voir que la dénonciation, même si maladroitement adressée, s'est rendue aux intéressés qui en ont accusé réception. Qui plus est, on nous apprend, au cours de l'audition, que la somme réclamée par la créancière est toujours retenue par le propriétaire. Bref, les preuves révèlent une situation particulière et exceptionnelle qui justifie les conclusions du premier juge.

LA PLUS-VALUE

[30] Quant au second moyen, il est juridiquement plus délicat. La créancière est appelée à fournir les rampes¹ de quatre arénas. Il va de soi que pour des canadiens constamment plongés dans le sport du hockey sur glace, les rampes d'une patinoire font partie intégrante de l'aréna et de sa construction. Mais en est-il vraiment ainsi en l'espèce où les rampes sont amovibles et destinées à être mises à l'écart à la moindre occasion?

[31] L'article 2724 C.c.Q. dispose:

Art. 2724. Les seules créances qui peuvent donner lieu à une hypothèque légale sont:

¹ Autrefois appelées «bandes»

500-09-006930-986

PAGE : 2

[...]

2° Les créances des personnes qui ont participé à la **construction** ou à la rénovation d'un immeuble;

[32] Il n'est pas sans intérêt de noter que les parties ont décrit l'objet du contrat comme la fourniture d'**équipements** d'aréna ce qui, est-il nécessaire de le signaler, n'a rien à voir à la construction de l'immeuble.

[33] Maurice Choquette, le contrôleur et l'une des chevilles ouvrières du groupe Axor dépose:

Je sais que cet été, la Gendarmerie Royale a réservé un espace dans lequel le plancher va être recouvert et tous les chevaux de la parade la RCMP vont venir donner un spectacle.

Ils louent ça pour, je crois, une semaine.

Dernièrement, on a eu le tournage de Les Boys 3, qui a été loué au complet pour deux (2) semaines, je crois, les espaces avec les estrades pour ça.

C'est prévu justement pour la rentabilité parce que la rentabilité de toutes ces entreprises-là passe par moi puis il est prévu originalement que, juste avec les glaces, il est impossible de vivre avec des glaces, parce que chacune des arénas, chacune des arénas a des sièges et chacune des arénas était prévue aux devis de voir que les bandes étaient amovibles, justement pour que ça puisse servir à n'importe quoi d'autre.

Et ça, c'est à développer chez nous.

Comme la Gendarmerie Royale, comme Les Boys, comme les expositions de peintures, comme toutes sortes d'activités.

Comme un spectacle de musique, n'importe quoi, l'été, pour couvrir justement ces espaces vides-là.

[34] Il ajoute:

Q Maintenant, vous référiez à un plancher – au spectacle de la Gendarmerie Royale et à un plancher.
C'est – qu'est-ce que c'est ce plancher-là?

R Ce plancher-là, c'est un plancher de bois qui vient recouvrir tout l'espace de glace, sur lesquels les chevaux vont habiter dans l'aréna pendant une semaine de temps.

500-09-006930-986

PAGE : 3

Q Vous faites quoi des bandes, là, de patinoire...

R Bien, on enlève le...

Q ... lorsque vous mettez ce plancher-là?

R On enlève les bandes puis on les remise puis... pour qu'on puisse circuler allègrement dans l'aréna.

[35] Il me semble évident que ce plancher n'a pas fait partie de la construction de l'aréna et que les rampes participent des mêmes caractéristiques.

[36] Qui dit «construction» dit nécessairement, je pense, «immeuble».

[37] Les articles 901, 903 et 905 C.c.Q. disposent::

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

[38] À son tour, l'article 48 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* dispose:

Art. 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.**

[39] Le second membre de phrase s'intéresse évidemment à ce qui n'a jamais cessé d'ébahir les étudiants en droit: les casseroles et les meubles des hôtels, les wagons de chemin de fer tenus pour immeubles. Mais, à mon avis, cette disposition s'applique tout autant à nos rampes.

500-09-006930-986

PAGE : 4

[40] C'est ainsi que j'en viens à la conclusion qu'en l'espèce, les rampes sont des meubles, que leur fourniture ne relève en rien de la **construction** au sens de l'article 2724 C.c.Q. et ne peuvent faire l'objet d'une hypothèque légale sur l'immeuble de l'appelante.

[41] Je suis en conséquence d'avis d'accueillir le pourvoi, d'ordonner la radiation de l'hypothèque légale sur l'immeuble ainsi que du préavis d'exercice qu'on nous a priés, par amendement, de radier, le tout avec dépens dans les deux Cours.

CLAUDE VALLERAND J.C.A.