

1922
 *Feb. 24.
 *Mar. 29.

A. P. BELAIR (DEFENDANT) APPELLANT;

AND

LA VILLE DE STE.-ROSE }
 (PLAINTIFF) } RESPONDENT.

ON APPEAL FROM THE COURT OF KING'S BENCH, APPEAL
 SIDE, PROVINCE OF QUEBEC.

*Municipal corporation—Taxation powers—Bridge—"Immovable"—
 "Cities and Towns Act," R.S.Q. (1909 art. 5730—R.S.Q. (1909)
 arts. 5280, 5281, 5282—"Charter of the Town of Ste. Rose," 8 Geo.
 V., c. 98, ss. 10, 11—S. (L.C.) 1830, 10 & 11 Geo. IV., c. 56—Arts.
 375, 376, 377, 381 C.C.—Art. 16 M.C.*

By a statute of Lower Canada of 1830 (10 & 11 Geo. IV., c. 56), one James Porteous, the assignor of the appellant, was authorized by the Crown to erect a toll bridge crossing a river between the Town of Ste.-Rose and the Village of Ste. Thérèse, the Crown reserving the right to become owner after fifty years by paying its value. The respondent brought an action to recover taxes imposed on part of the bridge.

Held, that the part of the bridge extending to the middle of the river was subject to taxation, as it was within the municipality and the property of the appellant and not of the Crown, such bridge being an "immovable" within the meaning of article 5730 R.S.Q. (1909).

Judgment of the Court of King's Bench (Q.R. 30 K.B. 181) affirmed.

APREAL from the judgment of the Court of King's Bench, appeal side, Province of Quebec (1), reversing the judgment of Guerin J. at the trial and maintaining the respondent's action.

*PRESENT:—Idington, Duff, Anglin, Brodeur and Mignault JJ.

(1) Q.R. 30 K.B. 181.

The material facts of the case and the questions in issue are fully stated in the above head-note and in the judgments now reported.

1922
BELAIR
v.
LA VILLE DE
STE-ROSE.

J. O. Lacroix K.C. and *J. P. Bélair* for the appellant.

Paul St. Germain K.C. for the respondent.

IDINGTON J.—When due regard is had to the statutory definitions given the words used relative to what properties are taxable within the powers of the respondent and to the terms of the statute under and by which the appellant owns the bridge in question, I can see no ground for the appellant's pretensions herein.

Nor do I see any ground for the final forlorn hope, as it were, set up here for the first time, that he does not know how much of the bridge property he is assessed for.

Plainly he is assessed for so much thereof as lies within the bounds of the municipality which on that side next the river extends to the middle of the stream according to the law laid down in the case of *Maclaren v. The Attorney General of Quebec* (1).

The township boundaries in question there seemed to have been definitely fixed by iron stakes placed on the respective banks of the stream, but the majority of this court held that to include the land to the middle of the stream and the court above maintained that holding, notwithstanding many surrounding circumstances tending to rebut that presumption of law.

And the assessment, according to the actual cadastral number, is specifically declared by statute as sufficiently definite.

I think the appeal should be dismissed with costs.

[1914] A.C. 258.

1922

BELAIR
v.
LA VILLE DE
STE-ROSE.
Anglin J.

DUFF J.—I concur in the dismissal of this appeal with costs.

ANGLIN J.—The plaintiff appeals from the judgment of the Court of King's Bench reversing that of the Superior Court which had dismissed with costs the action of the respondent municipality to recover the sum of \$300 for annual taxes imposed on a part of a bridge crossing the river Mille Isles, or Jesus, between Ste. Rose and Ste. Thérèse. This property is assessed as No. 425 in the cadastral survey of the municipality of Ste. Rose.

The appellant contests the validity of the assessment on four distinct grounds:—(1) The bridge is not his property; (2) the bridge is not an immovable; (3) the bridge is not within the limits of the municipality of Ste. Rose; (4) the assessment *ex facie* covers the whole bridge, of which a part is admittedly within the municipality of Ste. Thérèse.

(1) By statute of Lower Canada of 1830 (10 & 11 Geo. IV., c. 56) James Porteous was authorized to erect the bridge in question as a toll bridge. By s. 3 of that Act the bridge and its dependencies and approaches, including the toll house and turnpike to be erected thereon,

are vested in Jas. Porteous, his heirs and assigns forever.

The appellant is admittedly the assign of Jas. Porteous and holds and enjoys all the rights in regard to the bridge formerly belonging to Porteous. In view of the terms of the statute I cannot regard it as open to question that the bridge is the property of the appellant, subject to such qualifications and restrictions upon his exercise of the rights of ownership as the statute imposes.

The fact that he has merely a right of servitude over the bed of the river presents no obstacle to his owning the structure of the bridge and its appurtenances.

1922
BELAIR
v.
LA VILLE DE
STE-ROSE,
Anglin J.

(2) Whether the bridge and its appurtenances constitute an immovable is the only question which I regard as seriously debatable. The taxing power is conferred by Art. 5730 (R.S.Q. 1909) of the "Cities and Towns Act:"—

5730. The Council may impose and levy annually on every immovable in the municipality, a tax not exceeding two per cent of the real value as shewn on the valuation roll. (3 Ed. VII, c. 38, s. 474).

There is no definition of the word "immovable" in the "Cities and Towns Act." We therefore turn to the general law—the provisions of the Civil Code dealing with "The Distinction of Things"—to ascertain the scope of the term "immovable." The following articles bear on this question:—

375. Property is immovable either by its nature or its destination or by reason of the object to which it is attached, or lastly by determination of law.

376. Lands and buildings (*bâtiments*) are immovable by their nature.

377. Windmills and water-mills, built on piles and forming part of the building, are also immovable by their nature when they are constructed for a permanency.

381. Rights of emphyteusis, of usufruct of immovable things, of use and habitation, servitudes and rights or actions which tend to obtain possession of an immovable, are immovable by reason of the objects to which they are attached.

"Buildings" ("*bâtiments*") is not defined.

Although Littré defines "*bâtiment*" as

toute construction servant à loger soit hommes, soit bêtes, soit choses

and adds

étymologiquement, le bâtiment est ce qui porte, reçoit; * * *
un pont est une construction et non un bâtiment,

1922
BELAIR
v.
LA VILLE DE
STE-ROSE.
—
Anglin J.
—

the word "*bâtiments*" in Art. 376 C.C. appears to be used in the wider sense of "*constructions*." Thus in Baudry-Lacantinerie, Des Biens, No. 26, we read of the word, "*bâtiments*" in the corresponding article of the Code Napoléon, No. 518:

26. Il importe d'être bien fixé sur le principe même de l'immobilisation qui a sa cause nécessaire mais suffisante dans l'adhérence physique des objets au sol, dans leur *incorporation*. Ce principe, en effet, permet seul de résoudre convenablement les difficultés que soulève l'application de la loi. Celle-ci n'a pas défini le bâtiment; mais, étant donné le principe même qui régit l'art. 518, cette dénomination comprend certainement toutes les constructions adhérent au sol par fondement ou par pilotis, toutes celles qui, incorporées au sol peuvent être considérées comme partie intégrante du fonds, peu importe qu'elles soient intérieures ou extérieures. Ainsi, non seulement les maisons d'habitation, granges, magasins, sont immeubles par nature, mais aussi les bâtiments, puits, galeries et autres travaux nécessités par l'exploitation d'une mine.

Laurent says (vol. V., no. 409):

Le mot bâtiment, dont se sert la loi, ne doit pas être pris dans un sens restrictif. Tout ce qui est attaché au sol, de manière à faire corps avec lui, est immeuble par nature.

In Murray's Oxford Dictionary "building" is defined:

that which is built; a structure, edifice; a structure in the nature of a house built where it is to stand.

In *The Queen v. Proprietors of the Neath Canal Navigation* (1), Blackburn J. said that the word "buildings" in a taxing act (3 & 4 Wm. IV., c. 90, s. 33) would cover such a structure as the Holborn viaduct, which carries the main artery of London over Farringdon St., but would not apply to a street paved and faced with stone work, which remains "land."

The words "*bâtiments*"—"buildings" in Art. 376 C.C. may therefore be taken to mean "structures" and it follows that a bridge over a river resting on piers is an immovable by nature because it is a

(1) [1871] 40 L.J.M.C. 193.

structure permanently affixed to the soil or bed of the river. This would certainly be the case if the appellant were the owner of such soil or bed. The fact that he is not such owner but is merely entitled to a servitude or right to maintain the bridge upon it does not prevent the character of immovability attaching to the bridge. Demolombe vol. 9, no. 128.

1922
BELAIR
v.
LA VILLE DE
STE-ROSE.
Anglin J.

Il importe peu, (says Huc vol. IV no. 9) que les constructions ainsi incorporées aient été élevées par le propriétaire lui même ou par un tiers.

In Aubry & Rau, vol. II, no. 164 we read:

Les bâtiments, ou autres ouvrages unis au sol, sont immeubles par leur nature, qu'ils aient été construits par le propriétaire du fonds ou par un tiers, par exemple, par un fermier, par un locataire, ou par un usufruitier, et ce, dans le cas même ou le tiers constructeur se serait réservé la faculté de les démolir de la cessation de sa jouissance.

The fact that the bridge is built on the bed of a river belonging to the Crown presents no difficulty. The statute declares the appellant's ownership of it; and its attachment to the soil gives to it its character of an immovable. Demolombe, vol. 9, nos. 126-7; Dalloz, Code Ann. Art. 518, nos. 23-25.

As something analogous to a windmill or a water-mill built on piles, specifically mentioned in Art. 377 C.C., which should probably be taken to express a rule of general application of which the windmill and the water-mill are illustrations (Fuzier-Herman, Code Civil Ann. vol. I, Art. 519, no. 6), the bridge may possibly also be regarded as within the purview of that article and the corresponding article of the Code Napoléon, no. 519. But if the word "building" should be given the narrower meaning of a "structure in the nature of a house" the presence in Art. 377 of the words "and forming part of the building" ("*et faisant partie du bâtiment*") would probably exclude

1922
BELAIR
v.
LA VILLE DE
STE-ROSE.
Anglin J.

the bridge from its purview unless the conjunction "and" (*et*) should be replaced by the disjunctive "or" (*ou*), the view taken of the construction of Art. 519 C.N. (Huc. vol. IV, no. 13). On the other hand if "building" should mean any "structure", as I think it does, it would seem to be unnecessary to resort to Art. 377 C.C. since Art. 376 would cover the case.

Moreover the right of resting and maintaining the bridge on the bed of the river, which the statute of 1830 undoubtedly confers, I think vests in the appellant an interest in or right to the use of the bed or *fond* of the river in the nature of a servitude, which is declared by Art. 381 C.C. to be an "immovable." The bridge itself in my opinion and the right to maintain it on the river bed would therefore appear to be taxable under Art. 5730 (R.S.Q. 1909) of the "Cities and Towns Act."

(3) The combined operation of Art. 5280 R.S.Q. 1909, Arts. 10 & 11 of the charter of the town of Ste. Rose (8 Geo. V., c. 98) and Art. 16 of the Municipal Code of 1916 puts it beyond all doubt that the territory of the town of Ste. Rose extends to the middle of the River Jesus and includes the portion of the bridge shewn on the cadastral plan as no. 425. The case falls within Art. 5281 of the R.S.Q. 1909, which confers "jurisdiction for municipal and police purposes" over the whole territory of the municipality, and not within Art. 5282 which confers merely "police powers" over navigable or other waters lying in front of the municipality and applies when the municipal boundary does not extend to the middle of the river, as it does in this case.

(4) Finally, notwithstanding some apparent inaccuracy in the description of the cadastral lot no. 425 as given in the official registry of the county, and in

the "*Livre de Renvoi Officiel*" in the department of Crown Lands, the assessment is of the cadastral no. 425 and a reference to the cadastral plan produced in the record indicates that that number covers only the portion of the bridge lying within the municipality of Ste. Rose. Moreover this defence was not pleaded and there appears to have been no inquiry at the trial as to the alleged inaccuracy of the cadastral description in the county registry office and the department of Crown Lands. Had there been such an investigation it might have been demonstrated, as is probably the case, that the area of 89 perches and 40 feet mentioned in the description comprises only the superficies of that part of the bridge which lies within the municipality of Ste. Rose. This ground of appeal, I think, should not be entertained.

The appeal in my opinion fails and should be dismissed with costs.

BRODEUR J.—La question en cette cause est de savoir si la ville de Ste-Rose a le droit de taxer un pont appartenant à l'appelant Bélair.

Ce pont est situé sur la rivière Jésus et relie la paroisse de Ste-Thérèse à la ville de Ste-Rose. Ce pont aurait été érigé par James Porteous en vertu d'une loi adoptée par la législature du Bas-Canada en 1830. Le propriétaire actuel, Bélair, qui est aux droits de Porteous, prétend que la ville de Ste-Rose n'a pas le droit de taxer ce pont: 1° parce qu'il n'est pas dans les limites territoriales de cette ville; 2° parce qu'il fait partie du domaine public; et en 3ème lieu, l'appelant allègue que si le pont est imposable la taxe est imposée illégalement parce qu'elle frappe tout le pont tandis qu'il n'y en a qu'une partie dans Ste-Rose.

1922

BELAIR

v.

LA VILLE DE
STE-ROSE.

Anglin J.

1922

I

BELAIR
v.
LA VILLE DE
STE-ROSE.

Le pont est-il pour partie dans le territoire de Ste-Rose?

Brodeur J.

Il s'agit de savoir, pour résoudre cette question, si la municipalité de la ville de Ste-Rose s'étend jusqu'au milieu de l'eau de la rivière Jésus.

Cette ville a été incorporée en 1918 par la législature de Québec, et la section 10 de sa charte déclare expressément que son territoire sera le même que celui du village de Ste-Rose. Or le village de Ste-Rose était régi par le code municipal qui, à l'article 16, dit que les limites d'une municipalité qui longe une rivière navigable ou flottable s'étendent jusqu'au milieu de l'eau de telle rivière.

Par conséquent, le territoire de la ville de Ste-Rose est par sa charte déclaré couvrir le même territoire que celui qui existait pour le village de Ste-Rose.

Mais l'appelant Bélair prétend que par l'article 5282 S.R.P.Q., dans la "Loi des cités et villes," la juridiction d'une ville qui borde une eau navigable ne s'étend jusqu'au milieu de telle eau que pour les *fin*s de police seulement et que la ville de Ste-Rose n'a pas, à raison de cet article 5282, le pouvoir de frapper d'impôts les îles ou les propriétés privées qui seraient dans cette rivière Jésus.

Cette prétention aurait une certaine force si nous n'avions pas l'article 5281 de la même "Loi des cités et villes" qui déclare que la corporation a juridiction pour les fins municipales et de police et pour l'exercice de tous les pouvoirs qui lui sont conférés sur toute l'étendue de son territoire. Ce dernier article donne une juridiction aussi large que possible à une municipalité de ville et comporte naturellement le pouvoir de frapper d'impôts les immeubles qui se trouvent dans

son territoire. Or la ville de Ste-Rose par sa charte se trouve à couvrir la moitié de la rivière; et, par conséquent, elle peut y exercer tous les pouvoirs qui lui sont conférés.

1922
BELAIR
v.
LA VILLE DE
STE-ROSE.

Brodeur J.

Même si cet article 5282 était seul dans la "Loi des cités et villes" et si l'on n'y retrouvait pas les dispositions de l'article 5281, il se présenterait une intéressante question de savoir si la loi devrait être interprétée aussi restrictivement que le suggère l'appelant.

Les mots "fins de police" (*police purposes*) qu'on relève dans cet article 5282 ont, dans l'acceptation ordinaire, un sens assez restreint. On les rattache à l'ordre et à la tranquillité que les officiers de la paix doivent maintenir; mais dans bien des cas ils ont trait à l'organisation politique d'une municipalité en général et couvrent les ordonnances pour tout ce qui concerne la sûreté, la commodité et le bien-être de la municipalité ou de ses habitants. Cette expression nous vient du droit municipal américain où elle est définie

such as arise ordinarily in the administration of the affairs of cities and towns in the exercise of their powers to promote the public health, convenience and welfare. (1) *Cyclopedia of Law*, vol. 31, p. 903, words and phrases judicially defined, *verbo* "*Police purposes*."

Pour promouvoir le bien-être de la municipalité, il faut de toute nécessité prélever des fonds sur les propriétés qui y sont situées ou sur les personnes qui bénéficient de ses ordonnances. Aussi Tiedman, *On Municipal Corporations*, par. 254, dit formellement:

The power of taxation is but one phase of the police power of the government.

(1) *Sessions v. Crunkilton* [1870] 20 Ohio, 349, at p. 358.

1922
BELAIR
D.
LA VILLE DE
STE-ROSE.
Brodeur J.

Il n'y a donc qu'une réponse possible à la question que je posais au commencement de ce paragraphe: c'est que le pont en question se trouve pour partie dans le territoire de la ville de Ste-Rose.

II

Ce pont fait-il partie du domaine de la Couronne?

Il nous faut pour disposer de cette question examiner la loi de 1830 qui en a autorisé la construction.

Il est érigé sur le lit de la rivière, qui est la propriété du souverain. Mais est-il tellement incorporé au sol qu'il devienne par droit d'accession propriété du sol lui-même? S'il en était ainsi, le lit de la rivière et le pont se confondraient et alors la corporation municipale, qui ne peut pas taxer les biens du souverain, se trouverait dans l'impossibilité de frapper ce pont d'impôts.

La loi de 1830 a simplement autorisé l'auteur de l'appelant à jeter des piliers sur la rivière et d'y faire un pont. Cette loi modifie la jouissance que le public avait du lit de la rivière où les piliers ont été érigés et la jouissance de la rivière elle-même pour les fins de navigation.

Mais la législature a conservé à la Couronne la propriété du sol où les piliers du pont sont érigés. Le jour où le pont cessera d'exister, la Couronne rentrera en pleine possession et jouissance du sol recouvert par les piliers. La législature a donné la jouissance d'une certaine partie du lit de la rivière, mais la propriété de cette même partie du lit de la rivière reste à la Couronne. Le droit de jouissance devient alors séparé de la nue propriété (art. 443 C.C.). Ce statut a donné à Porteous et à ses représentants le droit d'y construire un pont que la loi, à l'article

3, déclare être leur propriété. Le pont est un immeuble par sa nature parce que c'est un bâtiment et qu'il est édifié à perpétuelle demeure sur un terrain dont Porteous et ses représentants ont la jouissance. (Art. 376 et 377 C.C.).

1922
BELAIR
v.
LA VILLE DE
STE-ROSE.
Brodeur J.

En vertu de "l'Acte des cités et villes," la ville de Ste-Rose a le pouvoir de taxer les immeubles appartenant à des particuliers. Il est constant que ce pont, qui est situé dans les limites de la municipalité, est un immeuble et qu'en conséquence il peut être soumis à l'impôt foncier même contre celui qui n'aurait que la jouissance du sol sur lequel les piliers sont érigés.

Demolombe, au vol. 9, no. 128, discutant les droits de celui qui est autorisé à construire dans des conditions semblables au cas qui nous occupe, dit:

En principe d'ailleurs il est très possible que celui qui n'est pas propriétaire du sol lui-même soit néanmoins propriétaire d'un immeuble édifié superposé sur ce sol: tel est le droit de superficie.

Or tel paraît être le caractère du droit qui résulte de la concession par suite de laquelle un particulier a été autorisé à établir une usine sur une rivière navigable ou flottable, espèce de droit de superficie pendant la durée de cette concession. C'est ainsi que la Cour de Caen a jugé que les pêcheries, salines, etc., qui seraient établies en vertu d'une concession du gouvernement, sur les rivages de la mer, forment à l'égard des concessionnaires, dans les relations du droit privé, un bien immobilier, quoique les rivages de la mer fassent eux-mêmes partie du domaine public.

On nous réfère aux décisions de cette cour et du Conseil Privé dans les causes de *Central Vermont Railway Co. v. Town of St. Johns* (1), et *The Township of Cornwall v. The Ottawa and New York Railway Co.* (2).

Ces décisions portent sur les statuts qui empêchaient la taxation des ponts de chemins de fer comme tels, et par conséquent sont bien différents du cas qui nous est

(1) [1886] 14 Can. S.C.R. 288; (2) [1915] 52 Can. S.C.R. 466.
14 App. Cas. 590. [1917] A.C. 399.

1922
BELAIR
v.
LA VILLE DE
STE-ROSE.
—
Brodeur J.

soumis. Nous trouvons dans ces décisions des opinions qui déterminent d'une manière certaine que ces ponts sont des immeubles et que sans les lois spéciales qui les régissaient ils pourraient être frappés d'impôts dans les cas ordinaires.

Ce pont Porteous n'est pas dans le domaine de la Couronne. C'est une propriété qui, comme tous les immeubles appartenant à des particuliers, est susceptible d'être taxée.

III

L'impôt est-il illégal et frappe-t-il tout le pont?

Le pont est situé dans deux municipalités mais ne porte qu'un numéro au cadastre. La corporation de Ste-Rose ne pouvait imposer que la partie de l'immeuble qui se trouvait sur son territoire. Le rôle d'évaluation tel que fait peut porter à ambiguïté, mais la preuve non contredite constate que l'on n'a évalué que la partie du pont qui se trouve dans la municipalité. L'impôt est donc légal et ne frappe pas tout le pont mais simplement la partie qui se trouve sur le territoire de la municipalité intimée.

Pour toutes ces raisons je suis d'opinion que la Cour du Banc du Roi, qui a maintenu la validité de la taxe réclamée par l'action de l'intimée, a bien jugé et que l'appel doit être renvoyé avec dépens.

MIGNAULT J.—La Cour du Banc du Roi, infirmant le jugement de la Cour Supérieure, a condamné l'appelant à payer à l'intimée \$300.00 pour taxes municipales imposées sur le pont connu sous le nom de Pont Bélair, sur la rivière Jésus, en face de Sainte-Rose, et l'appelant se plaint de cette condamnation. J'examinerai très brièvement ses griefs d'appel.

Il dit d'abord qu'il n'est pas propriétaire du pont. Sa prétention, c'est qu'il n'a que le droit de prélever des péages, mais que le pont lui-même, comme la rivière qu'il traverse et le chemin public dont il fait partie, est une dépendance du domaine public et partant n'est pas imposable pour des taxes municipales.

1922
BELAIR
v.
LA VILLE DE
STE-ROSE.
Mignault J.

La prétention de l'appelant serait peut-être discutable, n'était-ce le texte précis de l'Acte de la Législature 10-11 Geo. IV., ch. 56, qui donna à James Porteous, l'auteur de l'appelant, l'autorisation de construire ce pont. L'article 3 de cette loi déclare formellement

que le dit James Porteous, ses hoirs et ayant cause, sont revêtus pour toujours de la propriété du dit pont et de la dite maison de péage, barrière et autres dépendances qui y seront érigées sur ou près d'iceux, et aussi de toutes les montées ou abords du dit pont, et de tous les matériaux qui seront, de temps en temps, obtenus et pourvus pour l'ériger, construire, faire, entretenir et réparer.

Et le même article ajoute qu'après cinquante ans Sa Majesté, ses héritiers et successeurs, pourront reprendre la possession et propriété du dit pont, etc., en en payant la valeur. Ceci démontre évidemment que la législature, l'autorité souveraine, a accordé à Porteous et à ses ayants cause la propriété même du pont, et puisque la couronne peut reprendre cette propriété, en en payant la valeur, c'est qu'elle s'en est départie. Il est donc inutile d'invoquer les textes concernant l'aliénabilité du domaine public, car la législature peut évidemment autoriser cette aliénation, et bien que la propriété de l'appelant soit une propriété restreinte puisqu'il est obligé de permettre au public, moyennant paiement de péages, de passer sur ce pont, ce n'en est pas moins une véritable propriété.

1922

BELAIR

v.

LA VILLE DE
STE-ROSE.

Mignault J.

La deuxième prétention de l'appelant est que le pont n'est pas un immeuble. Je me demande quelle serait la nature de ce pont s'il n'est pas immeuble, car ce n'est certainement pas un meuble, et il faut qu'il soit ou meuble ou immeuble. Le mot "bâtiments" dans l'article 376 C.C., a une grande extension et comprendrait même un pont tel que celui du demandeur. Mon honorable collègue, M. le juge Anglin, a discuté cette question à fond et en a fait une démonstration convaincante, dont j'avoue que je me serais dispensé tant le caractère immobilier de ce pont me paraît évident. Dans mon opinion, ce n'est pas à titre de servitude, car ce n'est pas une servitude, c'est par sa nature même que ce pont est immeuble.

Si l'appelant n'avait que le droit de percevoir des péages, ce droit me paraîtrait mobilier: Dalloz, 1865.1. 308. Mais le statut qu'il invoque lui confère la propriété même du pont, et alors poser la question de savoir si ce droit de propriété porte sur un immeuble ou sur un meuble, c'est la résoudre.

Si le pont est immeuble, nul doute qu'il est impossible. L'article 5730 S.R.Q., qui fait partie de la "Loi des cités et villes," laquelle s'applique à la ville de Sainte-Rose (sauf les changements faits par la charte de cette dernière), dit formellement que le conseil peut imposer et prélever annuellement, sur tout immeuble dans la municipalité, une taxe n'excédant pas deux pour cent de la valeur réelle, telle que portée au rôle d'évaluation. Le pont Bélair est donc impossible.

La troisième objection de l'appelant m'a paru à l'audition la plus sérieuse. Le pont Bélair est désigné au rôle d'évaluation comme étant le numéro 425 du cadastre. Dans la paroisse (maintenant la ville) de Sainte-Rose, le cadastre donne un numéro spécial à

chacun des ponts qui traversent la rivière Jésus (je n'exprime pas d'opinion sur la question de savoir si un pont pouvait recevoir un numéro au cadastre, l'article 2167 du code civil ne parlant que des lots de terre, car il ne s'agit ici que de déterminer ce que le cadastre indique par le no. 425), et il décrit le pont dont il s'agit comme suit:

1922
BELAIR
v.
LA VILLE DE
STE-ROSE.
Mignault J.

Extrait du livre de renvoi officiel de la paroisse Sainte-Rose, comté de Laval.

Ponts.

No. du lot: 425.

Propriétaire: Joseph Placide Bélair.

Description.—Traversant la Rivière Jésus du sud-est au nord-ouest en décrivant une courbe, situé partie dans la paroisse de Sainte-Thérèse et partie dans la paroisse de Sainte-Rose; borné à une extrémité vers le sud-est par la paroisse de Sainte-Rose, à l'autre extrémité vers le nord-ouest par la paroisse de Sainte-Thérèse, d'un côté au nord-est et de l'autre au sud-ouest par la rivière Jésus et par une île qu'il traverse; contenant une perche de largeur sur huit arpents, neuf perches et quatre pieds de longueur; formant quatre-vingt-neuf perches et quarante pieds en superficie. (89-40).

Le plan officiel du cadastre montre sous le no. 425 le pont qui s'étend depuis la terre ferme jusqu'à une île dans la rivière, laquelle île paraît se trouver dans la paroisse de Sainte-Thérèse, savoir la paroisse qui fait face à Sainte-Rose de l'autre côté de la rivière Jésus. Comme il s'agit du cadastre de Sainte-Rose, la présomption serait que le pont qui reçoit ce numéro 425 est la partie du pont qui se trouve dans les limites de cette paroisse. M. Longpré, maire de la ville et registrateur de comté de Laval, dit dans son témoignage que la partie du pont qui porte le no. 425 est la partie qui est dans Sainte-Rose. La description du livre de renvoi semblerait s'appliquer à tout le pont, puisqu'elle dit qu'il traverse la rivière Jésus du sud-est au nord-ouest en décrivant une courbe, et qu'il est situé partie dans Sainte-Thérèse et partie dans Sainte-Rose. En comparant cette description du livre de

1922
BELAIR
v.
LA VILLE DE
STE-ROSE.
Mignault J.

renvoi au plan du cadastre, on voit que ce que le plan indique comme étant le numéro 425 n'est qu'une partie du pont, car l'autre côté de la rivière n'est pas montré sur le plan et on n'y voit pas non plus la courbe mentionnée au livre de renvoi. D'après toutes les présomptions il ne serait question, dans le rôle d'évaluation, que de la partie du pont dans Sainte-Rose.

Dans sa défense, le défendeur prétend que ce pont est erronément appelé immeuble, qu'il n'est ni plus ni moins qu'un pont de péage, entièrement situé en dehors des limites de la municipalité défenderesse; il ne soulève pas l'objection qu'il serait partie dans une municipalité et partie dans l'autre. Le factum de l'appelant discute la prétention émise par la défense. Or la ville de Sainte-Rose, d'après sa charte (8 Geo. V. (Qué.) ch. 98), est l'ancien village de Sainte-Rose et son territoire est le même (art. 10 de cette loi). Le territoire du village de Sainte-Rose, d'après l'article 19, parag. 1, de l'ancien code municipal, s'étendait jusqu'au milieu de la rivière. Je suis convaincu que le rôle d'évaluation de l'intimée ne s'applique qu'à la partie du pont qui se trouve à Sainte-Rose.

Depuis l'audition, un factum supplémentaire de l'intimée affirme que cette partie du pont qui se trouve dans Sainte-Rose a été vérifiée au bureau d'enregistrement par les avocats des parties comme ayant précisément la longueur mentionnée au livre de renvoi, 8 arpents, 9 perches et 4 pieds. L'appelant, qui a produit également un factum supplémentaire, n'a pas contesté cette affirmation. Dans ces circonstances, étant d'avis que toutes les prétentions de l'appelant sont mal fondées, je ne crois pas devoir renvoyer le dossier en cour supérieure aux seules fins de faire

vérifier un fait qui me paraît suffisamment découler des
éléments de preuve que nous trouvons au dossier,
savoir que l'intimée n'a imposé de taxes que sur la
partie du pont Bélair qui se trouve chez elle.

1922

BELAIR
v.LA VILLE DE
STE-ROSE.

Mignault J.

Je suis d'avis de renvoyer l'appel avec dépens.

Appeal dismissed with costs.

Solicitor for the appellant: *J. O. Lacroix.*

Solicitors for the respondent: *St. Germain, Guérin &
Raymond.*