

ront eue depuis la mort de leur auteur. L'article ajoute que si la prescription a commencé à courir contre le défunt, elle continuera à courir contre ses héritiers. Les motifs pour lesquels la loi sur les aliénés a dérogé au code civil sont exposés dans le rapport fait à la Chambre des pairs (1), et la loi belge n'a fait que reproduire la loi française. Dans le système du code, l'aliéné ne pouvait être séquestré qu'en vertu du jugement qui prononçait son interdiction; l'aliéné non interdit devait donc être présumé capable par ceux qui traitaient avec lui, puisque rien ne leur faisait connaître l'état d'aliénation. D'après la loi de 1850, l'aliéné peut être séquestré sans avoir été interdit; le but de la loi a été de rendre l'interdiction inutile; dès lors elle ne pouvait plus admettre la disposition de l'article 504. La séquestration, en ce sens, remplace l'interdiction, puisque les parents ont fait ce que la loi leur donne le droit de faire. On ne peut plus leur reprocher de n'avoir pas provoqué l'interdiction; la loi ne désire pas qu'ils le fassent. On ne peut pas dire non plus qu'après la mort de l'aliéné, il devient impossible de prouver l'aliénation mentale; le fait de la séquestration est déjà une preuve, et elle peut être complétée par le témoignage du médecin et des gardiens. C'est dire que l'action des héritiers est la même que celle qui appartient à l'aliéné séquestré.

(1) Rapport du marquis de Barthélemy, n° 44 (Daloz, au mot *Aliénés*, p. 439).

LIVRE II.

DES BIENS ET DES DIFFÉRENTES MODIFICATIONS DE LA PROPRIÉTÉ (1).

TITRE PREMIER.

DE LA DISTINCTION DES BIENS.

CHAPITRE PREMIER.

DES IMMEUBLES.

SECTION I. — Des immeubles par leur nature.

§ 1^{er}. *Du sol.*

406. L'article 516 porte que tous les biens sont meubles ou immeubles. Nous dirons quelle est l'importance de cette classification, quand nous aurons exposé les principes qui la régissent. Le code civil distingue trois espèces d'immeubles : les biens sont immeubles, dit l'article 517, ou

(1) Hennequin, *Traité de législation et de jurisprudence, suivant l'ordre du code civil*, II^e livre, 2 volumes. Paris, 1838.

par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent.

Le code range parmi les biens qui sont immeubles par leur nature, d'abord le sol, puis les choses que l'homme ou la nature ont incorporées au sol, les constructions et les plantations. Nous traitons séparément de ces deux catégories d'immeubles, parce qu'elles sont régies par des principes différents.

Le sol, à vrai dire, est la seule chose dont on ne conçoit pas la mobilisation; le sol est immobile, en ce sens la nature elle-même l'a fait immeuble. Si le sol ne peut pas être mobilisé, il peut néanmoins être démembré. Aux termes de l'article 552, la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Jadis on désignait le dessous sous le nom de tréfonds; il peut être séparé du sol, légalement parlant, par un démembrement de la propriété. Ainsi le propriétaire d'un terrain peut vendre une cave située sous ce terrain, tout en conservant la propriété du sol. La cave est, dans ce cas, séparée du sol au point de vue de la propriété; elle ne laisse pas pour cela d'être immeuble; étant immeuble par sa nature, elle ne peut pas cesser de l'être (1). Telle est la marque caractéristique du sol.

407. Lorsque la terre renferme des substances minérales ou fossiles, on distingue trois sortes de propriété, la surface, la mine et la redevance. Il y a lieu à une redevance, au profit du propriétaire du sol, quand l'exploitation de la mine est concédée à un tiers. La redevance est mobilière, puisqu'elle consiste en une prestation mobilière (2). Quant à la surface, elle constitue le sol, lequel, comme nous venons de le dire, est essentiellement immeuble. La loi du 21 avril 1810 dit aussi que la mine est immeuble (art. 8). Mais il y a cette différence entre la mine et le sol, que la mine se compose de substances qui par elles-mêmes

(1) Championnière et Rigaud, *Traité des droits d'enregistrement*, t. IV, p. 289, n° 3158.

(2) Cependant la redevance est affectée de l'hypothèque qui grevait le fonds, parce qu'elle représente une partie de ce fonds, le dessous. (Loi du 21 avril 1810, art. 18.) Mais de là on ne doit pas conclure, comme le fait M. Demolombe, que la redevance en elle-même est immobilière. (T. IX, n° 436.)

sont meubles, et qui sont destinées à être mobilisées, bien que la nature les ait incorporées au sol. En ce sens, elles sont distinctes du sol qui les contient. La vente du sol, lorsqu'elle comprend la mine, est immobilière même quant à la mine, puisque la mine est considérée comme faisant corps avec le sol. Mais si c'est le droit d'exploiter la mine qui est l'objet du contrat, la mine devient mobilière, puisqu'on la considère comme devant être détachée du sol; or, dès qu'elle ne se confond plus avec le sol, elle est mobilière (1). Nous reviendrons sur ce point.

§ II. Des biens immeubles par incorporation.

408. Le code qualifie de biens immeubles par leur nature les bâtiments, les moulins fixes sur piliers ou faisant partie du bâtiment, les récoltes pendantes par les racines, les fruits des arbres non encore recueillis, ainsi que les coupes des bois (art. 518-521). Il est cependant évident que ces choses ne sont pas immeubles par leur nature. Le bâtiment est une réunion de matériaux qui par leur nature sont meubles; il en est de même des moulins; quant aux fruits pendants par racines ou par branches, si la nature les attache au sol, elle les en détache aussi; il y en a que la nature détache à la lettre, puisqu'ils tombent à leur maturité; les autres sont destinés à être séparés du sol qui les a nourris. Toutes ces choses que le code déclare immeubles par leur nature sont donc meubles par leur nature. En quel sens deviennent-elles immeubles, et pourquoi le code les met-il sur la même ligne que le sol?

On répond d'ordinaire: Parce que la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous (2). Nous dirons plus loin que la propriété joue un rôle dans la distinction des biens; mais quand il s'agit de déterminer si un bien est immeuble par sa nature, la question de propriété est indiffé-

(1) Championnière et Rigaud, t. IV, p. 290, n° 3159.

(2) Aubry et Rau, t. II (4^e édition), p. 5.