

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.

rente : les fruits pendaient par branches ou par racines avant qu'il y eût un propriétaire, leur nature mobilière ou immobilière ne dépend donc pas de l'institution de la propriété. Tant qu'ils mûrissent, les fruits ne se conçoivent pas sans le sol auquel le Créateur les a attachés pour qu'ils y puisent leur nourriture; ils font donc corps avec le sol, sans lequel ils cesseraient d'exister.

Ne faisant qu'un avec le sol, ils doivent avoir la même nature que le sol; donc ils sont immeubles. Mais la nature ne les identifie avec le sol que pendant un certain temps, le temps nécessaire pour qu'ils mûrissent; dès qu'ils sont mûrs, ils se détachent eux-mêmes du sol ou en sont détachés, et par suite ils deviennent des choses mobilières. Grande est donc la différence entre le sol et les fruits qu'il nourrit. Le sol est et il reste immeuble; on ne conçoit pas qu'il devienne meuble, car on ne peut pas transporter le sol d'un lieu dans un autre; on ne détache pas le sol du sol; tandis que les fruits ne sont immeubles que par leur attachement au sol, ils peuvent être détachés d'un instant à l'autre. Dès ce moment, ils cessent d'être immeubles pour devenir meubles. Il y a plus : dès qu'ils font l'objet d'un contrat qui les considère comme devant être détachés du sol, les fruits perdent leur qualité d'immeubles, car la qualité d'immeubles et la séparation du sol sont deux idées incompatibles. De là suit que la vente de fruits pendants par branches ou par racines est une vente mobilière.

Il en est de même des bâtiments. Il y a cette différence entre les bâtiments et les fruits, que la nature n'est pour rien dans leur attachement au sol : la main de l'homme a tout fait; c'est donc improprement que le code les appelle immeubles par leur nature. C'est par analogie que la loi assimile les constructions aux plantations; l'homme fait pour les unes ce que la nature fait pour les autres. Il y a donc ici une espèce de fiction. Elle se fonde sur l'incorporation des matériaux au sol; étant incorporés, les matériaux s'identifient avec le sol, en ce sens qu'ils ne font qu'un avec le sol, ils participent de sa nature et deviennent immeubles comme lui. Mais cette qualité d'immeuble n'étant qu'une fiction, il faut la restreindre dans les limites pour lesquelles

elle a été établie. Si les matériaux deviennent immeubles, ils ne le sont pas, et ils le deviennent à raison de leur incorporation. Du moment qu'ils ne sont plus considérés comme adhérents au sol, du moment qu'on les considère comme détachés du sol, la fiction n'a plus de raison d'être, et par suite les matériaux cessent d'être immeubles pour reprendre leur nature véritable, qui est mobilière. Donc si le bâtiment est considéré dans un contrat comme détaché du sol ou comme devant en être détaché, la raison de l'immobilisation cesse, le bâtiment devient chose mobilière.

Il suit de là qu'il n'y a rien d'absolu dans la qualité d'immeuble par incorporation. C'est la grande différence entre les vrais immeubles par nature et ceux qui ne le sont que par une fiction légale. Les premiers seuls sont toujours et nécessairement immeubles; les autres sont immeubles ou meubles, suivant qu'on les considère comme attachés au sol ou comme en étant séparés. Tout est relatif; c'est dire que tout dépend des conventions dont ces choses sont l'objet. Il faut donc se garder de prendre au pied de la lettre ce que le code dit des constructions et des plantations, en les assimilant complètement au sol : la loi ne peut changer l'essence des choses, et ce serait la changer que de mettre sur la même ligne le sol et ce qui est attaché au sol par la nature ou par le travail de l'homme.

N° 1. DES BATIMENTS.

409. L'article 518 dit que les bâtiments sont immeubles par leur nature, mais la loi ne définit pas le bâtiment. Il y a des parties du bâtiment qui ne donnent lieu à aucun doute : tels sont les escaliers, les cloisons, les parquets des appartements, les chambranles des cheminées. On doit en dire autant des portes et des fenêtres, quoiqu'elles puissent être enlevées sans perdre leur forme; la construction, sans ces parties essentielles, ne serait plus un bâtiment; ce sont des accessoires nécessaires qui se confondent dans le principal, sans lequel ils n'auraient plus de raison d'être (1).

(1) Demante, *Cours analytique*, t. II, n° 396, n° 340 bis I.