

N° 3. QUAND LES CHOSÉS IMMEUBLES PAR LEUR NATURE CESSENT D'ÊTRE IMMEUBLES.

I. Quand leur incorporation cesse.

421. Le sol ne peut pas cesser d'être immeuble; la nature des choses s'y oppose. Il ne pourrait devenir meuble que par une fiction, mais la loi n'établit nulle part une fiction pareille. Il y a des cas où des meubles sont immobilisés, soit par incorporation, soit par destination; il n'y a pas de cas où le sol est mobilisé. On dit que par la clause d'ameublement, les immeubles ameublissent deviennent meubles. Cela n'est pas exact; le code dit que l'effet de l'ameublement est de rendre les immeubles qui en sont frappés biens de la communauté comme les meubles mêmes (art. 1507); il ne dit pas que les immeubles ameublissent deviennent des meubles.

Quant aux bâtiments et aux plantations que le code déclare immeubles par leur nature, ils ne sont tels qu'à raison de leur incorporation; la cause cessant, l'effet doit aussi cesser. Le principe est de toute évidence, nous allons en faire l'application.

422. Quand un édifice est démoli, les matériaux provenant de la démolition sont meubles. L'article 532 le dit. Mais que faut-il décider si des matériaux sont simplement détachés d'un bâtiment, pour cause de réparation et avec l'intention de les replacer? Dans l'ancien droit, on décidait qu'ils conservaient leur qualité d'immeuble, et telle est aussi l'opinion des interprètes modernes. L'ancien droit n'a aucune autorité en cette matière, puisque, de l'aveu de tout le monde, les auteurs du code se sont écartés de la doctrine que l'on suivait jadis, quant à la classification des biens. Il y a une raison péremptoire pour décider que les matériaux séparés de l'édifice deviennent immédiatement meubles. Ils n'étaient immeubles que par suite de leur incorporation; la cause cessant, l'effet doit cesser. Le législateur aurait sans doute pu leur conserver la qualité d'immeubles, et il y aurait même eu de bons motifs pour consacrer cette théorie; mais c'eût été une fiction contraire

à la réalité des choses; or, une fiction ne s'établit qu'en vertu de la loi. Cela décide la question (1).

A plus forte raison faut-il décider que si l'édifice est démoli, les matériaux reprennent leur nature mobilière, alors même que le propriétaire les destinerait à une nouvelle construction. Pothier était aussi, sur ce point, d'un avis contraire, parce qu'il s'attachait à la pensée du propriétaire. Cela n'était pas très-juridique. Il s'agit de biens que la loi déclare immeubles par leur nature; la pensée de celui qui construit est donc indifférente; c'est l'union au sol qui imprime la qualité d'immeuble aux matériaux, partant la séparation du sol leur fait perdre cette qualité (2).

423. L'article 520, après avoir déclaré que les fruits pendants par branches ou par racines sont immeubles, ajoute : « Dès que les grains sont coupés et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils sont meubles. Si une partie seulement de la récolte est coupée, cette partie seule est meuble. » C'est l'application littérale du principe que nous venons de poser : les fruits ne sont immeubles que parce qu'ils sont attachés au fonds par branches ou par racines; ils doivent donc devenir meubles à l'instant même où ils sont séparés, mais ils ne peuvent pas être meubles avant ce moment. Au premier abord, cela paraît d'une telle évidence, qu'on se demande pourquoi le législateur a cru devoir le dire. C'est qu'il a dérogé à l'ancien droit. Les coutumes réputaient les récoltes et les fruits meubles à partir de leur maturité : ainsi les foins devenaient meubles à la mi-mai, les blés à la Saint-Jean, les raisins au mois de septembre. Cela était très-logique. Pourquoi les fruits sont-ils immeubles? Parce que leur union au sol est une condition de leur vie; cette nécessité n'existe plus du moment qu'ils sont mûrs; la nature elle-même détache certains fruits à leur maturité, la main de l'homme détache les autres : on peut donc dire que la cause de l'immobilisation cesse quand les fruits n'ont plus besoin d'être alimentés

(1) En sens contraire, Demolombe, t. IX, p. 51, n° 111; Aubry et Rau, t. II, p. 9, n° 19, et les auteurs qui y sont cités.

(2) Demolombe, t. IX, p. 53, n°s 113 et 114, et les auteurs qu'il cite. Arrêt de Lyon du 23 décembre 1811 (Daloz, au mot *Biens*, n° 173).

par le sol. Mais il y avait quelque difficulté à fixer cette époque, puisque la maturité varie d'après les climats et d'après les accidents de la température. Mieux valait donc s'attacher au fait matériel de la séparation (1).

424. L'article 521 applique le même principe aux arbres : « Les coupes ordinaires des bois taillis ou de futaies mises en coupes réglées ne deviennent meubles qu'au fur et à mesure que les arbres sont abattus. » Cette disposition est une répétition de l'article 520. Les bois sont immeubles par leur union au sol, parce que les arbres sont pendants par racines; ils cessent d'être immeubles du moment que cette union cesse; mais ils ne peuvent pas devenir meubles plus tôt. Il pouvait y avoir un doute, au point de vue des anciens principes, quant aux bois destinés à être taillés périodiquement; l'époque de ces coupes régulières est pour les bois ce que la maturité est pour les récoltes et les fruits. On aurait pu conclure de là que les bois taillis deviennent meubles au moment où ils doivent être taillés, et les futaies lorsque la coupe doit être faite d'après l'aménagement. C'est pour prévenir ce doute que le code décide la question. Voilà pourquoi il ne parle pas des bois qui ne sont pas mis en coupes réglées : telles sont d'ordinaire les hautes futaies. Il ne pouvait pas être douteux que des bois qui ne sont pas destinés à être coupés périodiquement ne deviennent meubles que lorsqu'ils sont abattus (2).

II. *Quand l'incorporation cesse en vertu d'un contrat.*

425. Les bâtiments et les constructions peuvent cesser d'être immeubles avant que les matériaux soient détachés de l'édifice, ou que les plantes et les fruits soient séparés du sol. Ces choses ne sont immeubles qu'à raison de leur incorporation, parce qu'elles ne font qu'un avec le sol. Donc si dans un contrat on les considère comme devant être

(1) Hennequin, t. I^{er}, p. 8, note 1. Demolombe, t. IX, p. 63, n^{os} 132-134. Aubry et Rau, t. II, p. 9, note 21.

(2) Duranton, t. IV, p. 26, n^{os} 32 et 33. Duranton énumère les différences qui existent entre les bois mis en coupe réglée et les bois non mis en coupe réglée (n^{os} 34-39). Ce n'est pas ici le siège de la matière.

détachées du sol ou du bâtiment, l'identification cesse par cela même. Il suffit qu'elles soient distinguées du sol, pour qu'elles perdent leur qualité d'immeubles; dès lors elles sont meubles. Nous allons appliquer le principe aux diverses choses qui sont immeubles par incorporation.

426. La vente d'une maison pour être démolie est une vente mobilière. Cela a été jugé ainsi par la cour de cassation dans l'espèce suivante (1). Le propriétaire d'un immeuble hypothéqué commence par vendre le fonds considéré comme terre labourable; puis il aliène la superficie, les bâtiments et les arbres, à charge par l'acquéreur de faire démolir les constructions et couper les plantations dans le plus bref délai. Devant la cour de cassation, le créancier hypothécaire soutint que la vente de la superficie était une vente immobilière; et s'il fallait s'attacher au fait actuel, comme la cour de cassation l'a si souvent décidé en matière fiscale, il est certain que l'on aurait dû considérer la vente comme immobilière, car, dans les mains du propriétaire, la superficie est immeuble aussi bien que le fonds; c'était donc un immeuble que le propriétaire vendait, à s'en tenir au fait matériel. Mais nous avons dit bien des fois que le droit domine le fait et le modifie. La superficie, dans l'espèce, n'était pas vendue à titre d'immeuble, comme un droit réel immobilier; elle était vendue pour être démolie, donc l'acquéreur n'achetait que des matériaux et du bois, partant des meubles. La vente était donc mobilière.

La vente reste-t-elle mobilière dans le cas où les matériaux sont vendus à celui qui a acheté le fonds, et sans qu'il y ait clause de démolition? Le cas s'est présenté pour un moulin; les matériaux qui forment le moulin, étant vendus séparément du fonds, sont-ils meubles? Il y a sur cette question deux arrêts contradictoires, rendus par la cour de cassation : l'un considère la vente comme immobilière, l'autre la considère comme mobilière (2). A ce point de vue du droit civil, et c'est le seul que nous examinons pour le moment, la question n'est pas douteuse. Dès que des bâti-

(1) Arrêt de rejet du 9 août 1825 (Daloz, au mot *Biens*, n^o 53).

(2) Arrêt de cassation du 25 février 1824 et arrêt de rejet du 23 avril 1822 (Daloz, au mot *Biens*, n^o 53).

ments sont vendus séparément du sol, la vente est mobilière, qu'il y ait ou non clause de démolition, puisque des biens immeubles par incorporation cessent d'être immeubles dès qu'ils sont considérés comme séparés du fonds. Vainement dit-on que c'est un immeuble par nature qui fait l'objet de la vente. Oui, si l'on s'en tient au fait matériel; non, si l'on considère quel est le droit de l'acheteur. A moins que le contrat n'ait pour objet un droit de superficie, l'acheteur n'a qu'un droit sur des matériaux réunis en bâtiment, si la démolition ne doit pas se faire, ce qui lui donne un simple droit de jouissance, donc un droit mobilier; si la démolition doit se faire, la vente est évidemment mobilière, la cour de cassation le reconnaît.

427. Les mines sont immeubles; on pourrait donc croire, et cela a été soutenu par la régie, que la convention qui a pour objet de recueillir les produits de la mine est une vente immobilière. Ces prétentions ont toujours été repoussées par la cour de cassation. Une autre difficulté se présente: la convention peut être un bail, elle peut être une vente, et, au point de vue fiscal, la différence est considérable. Pour le moment, nous laissons cette question de côté, sauf à y revenir aux titres de la *Vente* et du *Louage*. Il est certain que la transmission du droit d'exploiter la mine est une vente quand elle comprend toute la durée de l'exploitation; et c'est une vente mobilière parce qu'elle a pour objet non le sol, non la mine considérée comme faisant partie du sol, mais la mine comme devant être détachée du sol, donc des minéraux, et partant des meubles (1). Si c'est la mine elle-même, c'est-à-dire le dessous du sol ou le tréfonds qui fait l'objet de la vente, elle est immobilière, car elle a pour objet un immeuble (2). Vainement dirait-on que la vente d'une mine tend en définitive à extraire le minerai, qu'elle est donc toujours mobilière. On répond que si le propriétaire du sol a vendu la mine ou le tréfonds, le tréfonds reste à l'acheteur, même après l'épuisement de la mine; c'est par conséquent le dessous du sol,

(1) Voyez la jurisprudence dans Dalloz, au mot *Enregistrement*, n° 2874.
(2) Arrêt de rejet du 30 mars 1842 (Dalloz, au mot *Enregistrement*, n° 2870).

donc un immeuble qui a été vendu (1). Cela parait subtil, cela est cependant très-juridique. Si l'acheteur n'a aucun intérêt au tréfonds, abstraction faite du minerai, il doit formuler son contrat en conséquence, et le limiter au droit d'exploitation; alors la vente sera mobilière.

428. La vente de fruits pendants par branches ou par racines est également mobilière, toujours par la même raison, parce que les fruits y sont considérés non comme faisant corps avec le sol, mais comme devant être détachés du sol. Peu importe quand la séparation doit se faire. Il a été jugé que la vente de la superficie d'un bois était mobilière, bien qu'il fût dit au contrat que l'acheteur commencerait la coupe quand il lui plairait (2). Cette circonstance, en effet, est indifférente, elle n'empêche pas que les bois ne soient destinés à être coupés; donc ils sont considérés comme distincts du sol et partant meubles.

La cour de cassation a fait une application remarquable de ce principe. Quand la vente d'un immeuble est faite avec indication de la contenance, il y a lieu, dans les cas prévus par la loi, à un supplément de prix en faveur du vendeur et à une diminution de prix en faveur de l'acheteur; les actions doivent être intentées dans l'année (art. 1622). La courte prescription établie par l'article 1622 est-elle applicable à la vente d'une coupe de bois ou d'un certain nombre d'arpents de bois? Non, car le code suppose que la vente est immobilière; or, la vente de la superficie d'un bois est mobilière; ce qui décide la question (3).

Il suit de là que l'action par laquelle l'acheteur d'une coupe de bois réclame du propriétaire de la forêt l'autorisation d'abattre les bois qui lui ont été vendus, est une action mobilière et doit par conséquent être portée devant le tribunal du domicile de l'acheteur, et non devant le tribunal de la situation du bois. Ainsi jugé par la cour de cassation, et la question n'est pas douteuse (4).

(1) Championnière et Rigaud, t. VI, p. 207, n° 364. Flandin, *De la transcription hypothécaire*, n° 47.

(2) Arrêt de rejet du 21 mars 1820 (Dalloz, au mot *Biens*, n° 42).

(3) Arrêts de rejet du 25 février 1812 (Dalloz, au mot *Biens*, n° 38) et du 24 mai 1815 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 774, 1°).

(4) Arrêt de cassation du 5 octobre 1813 (Dalloz, au mot *Action*, n° 158)