

N° 4. CONSÉQUENCES DE LA MOBILISATION DES BIENS IMMEUBLES PAR NATURE.

429. Quand des choses immeubles par incorporation sont détachées du sol ou du bâtiment, elles reprennent, de fait comme de droit, leur nature mobilière. Il s'ensuit que ces choses sont meubles à l'égard de tous, non-seulement entre les parties contractantes, mais aussi à l'égard des tiers. Elles sont donc régies en tout par les principes qui concernent les meubles. Il n'en est pas de même, dans tous les cas, lorsque des choses immobilières deviennent meubles par suite d'un contrat. Il y a alors opposition entre le fait et le droit des parties; la vente d'un bois est mobilière entre le vendeur et l'acheteur; toutefois, tant que la coupe n'est pas faite, il existe un bois attaché au sol, donc un immeuble. La chose est donc tout ensemble mobilière et immobilière. Mobilière quant aux parties contractantes et quant à ceux qui invoquent le contrat; mais quant à ceux qui sont étrangers au contrat et qui ne s'en prévalent pas, le bois est immeuble et reste soumis aux règles qui régissent les immeubles. La cour de cassation a posé ce principe pour la vente du droit d'exploiter une mine (1); le principe nous paraît incontestable, et il doit être généralisé, en ce sens qu'il s'applique à toutes choses immobilières devenues meubles par convention.

430. Le fisc est un tiers, mais c'est un tiers qui s'empare des contrats pour obliger les parties contractantes à payer des droits d'enregistrement. Il est donc lié par les contrats, en ce sens que c'est d'après les conventions des parties contractantes que les droits sont perçus, sauf au fisc à réclamer, s'il prétend que les parties ont fraudé la loi. La loi du 22 frimaire an VII décide elle-même la question; elle établit des droits différents pour les ventes de meubles et pour les ventes d'immeubles, et elle comprend parmi les ventes mobilières celles qui ont pour objet « les récoltes de l'année sur pied, les coupes de bois taillis et de haute

(1) Arrêt de rejet du 15 décembre 1857 (Dalloz, 1859, 1, 366).

futaie » (art. 69, § 5, n° 1). Il en est de même des droits de succession; la régie a décidé, en France, que si la démolition d'une maison est ordonnée par l'autorité compétente avant le décès du propriétaire, les héritiers ne sont tenus de déclarer que la valeur des matériaux et du sol, s'il entre dans la succession (1).

Il est arrivé que des choses immeubles par incorporation ont été vendues séparément du sol, et qu'ensuite le sol a été acquis par le même acheteur. La première vente était mobilière, mais étant suivie de la vente du fonds, au profit du même acquéreur, n'y avait-il pas fraude à la loi? La cour de cassation a décidé que la première vente restait une vente mobilière, ce qui n'est pas douteux, sauf le cas de fraude, dit l'arrêt; mais, dans l'espèce, la fraude n'était pas justifiée (2). On objecte qu'il serait difficile de l'établir, puisque les parties ont le droit de vendre séparément la superficie et le sol; or, dit-on, celui qui use de son droit ne peut pas être accusé de fraude. Cela n'est pas exact. On peut abuser de son droit pour frauder la loi, comme nous le dirons plus loin (n° 476).

431. La vente d'une coupe de bois est une vente d'objets mobiliers; si la même coupe a été vendue successivement à deux personnes, y a-t-il lieu d'appliquer l'article 1141? Aux termes de cet article, celui des deux acquéreurs qui a été mis en possession réelle est propriétaire, encore que son titre soit postérieur en date, pourvu que sa possession soit de bonne foi. On pourrait objecter que les bois ne sont pas une chose purement mobilière, que la loi les déclare, au contraire, immeubles par leur nature, et que la coupe n'étant pas faite lors de la seconde vente, c'est une chose immobilière qui a été vendue au second acquéreur; que, d'ailleurs, les bois ne deviennent meubles, en vertu d'une vente, qu'entre les parties contractantes, et que, dans l'espèce, le débat s'agite entre deux tiers. On répond, et la

(1) Championnière et Rigaud, t. IV, p. 314, n° 3187.

(2) Arrêts de rejet du 23 avril 1822 (Dalloz, au mot *Biens*, n° 58), du 28 mai 1806, du 21 mars 1820 et du 17 janvier 1827 (Dalloz, *ibid.*, nos 41 et 42). Championnière et Rigaud, t. IV, p. 296, n° 3170. Dalloz, au mot *Enregistrement*, nos 2909-2914.

réponse est péremptoire, que les bois deviennent tout aussi meubles que les choses essentiellement mobilières, du moment que la vente en est faite; donc l'article 1141 est applicable (1). Vainement dirait-on que cela n'est vrai qu'entre les parties; dans l'espèce, chacun des deux acheteurs invoque son contrat; c'est donc d'après les contrats que la question doit être décidée.

432. Celui qui a acheté des choses immeubles par incorporation peut-il opposer son droit aux tiers, à titre de droit mobilier? Il y a un premier point qui est certain, c'est que cette vente n'est pas soumise à la transcription; car la transcription n'est prescrite que pour les actes translatifs de droits réels immobiliers (2). Il est certain aussi qu'à l'égard des tiers, les choses vendues restent immeubles, aussi longtemps que l'incorporation subsiste; si elles sont considérées comme meubles à l'égard de l'acheteur, c'est en vertu d'un contrat, et les contrats ne peuvent être opposés aux tiers. Quand il s'agit de tiers créanciers hypothécaires, l'application du principe donne lieu à bien de difficultés; nous les examinerons au titre des *Hypothèques*, où se trouve le siège de la matière. Ici nous nous bornerons à appliquer le principe au tiers acquéreur de l'immeuble. Une maison est vendue pour être démolie, puis le propriétaire vend la maison avec le fonds. Est-ce que l'acheteur de la superficie peut opposer son titre à l'acheteur de l'immeuble? Non; il a, à la vérité, un droit sur les matériaux qui composent le bâtiment, et il pourrait dire que ce droit étant mobilier, ne doit pas être rendu public par la voie de la transcription, pour être opposable aux tiers. Mais on lui répondrait, et la réponse est décisive, que si son droit est mobilier, c'est en vertu d'un contrat qui ne peut pas être opposé au second acheteur. Celui-ci achète un immeuble, et des tiers ne peuvent lui opposer leurs droits sur cet immeuble que si ces droits sont réels; or, l'acheteur de la superficie n'a pas de droit réel sur la chose: ce qui décide la question contre lui.

(1) Arrêt de rejet du 21 juin 1820 (Dalloz, au mot *Biens*, n° 40).

(2) Loi hypothécaire du 16 décembre 1851, art. 1^{er}. Il en est de même d'après la législation française (Aubry et Rau, t. II, p. 10, note 24, et les auteurs qui y sont cités).

Vainement dirait-il qu'il est propriétaire des matériaux et que la propriété est aussi un droit réel; nous avons d'avance répondu à l'objection: il n'y a pas de vente mobilière à l'égard des tiers, puisque à leur égard il n'y a pas de matériaux, il y a un immeuble; on ne pourrait donc invoquer contre eux que des droits réels immobiliers, et l'acheteur de la superficie n'en a pas (1).

SECTION II. — Des biens immeubles par destination.

§ 1^{er}. Principes généraux.

433. La loi permet au propriétaire d'un fonds d'immobiliser les objets mobiliers qu'il y place, sous les conditions qu'elle détermine. Cela peut se faire dans deux cas, d'abord quand c'est un fonds agricole ou industriel, le propriétaire immobilise les objets qu'il y place pour le service et l'exploitation de ce fonds. Il peut aussi, quelle que soit la nature du fonds, imprimer la qualité d'immeubles aux effets mobiliers qu'il y place, en les attachant au fonds à perpétuelle demeure (art. 524, 525). Les objets mobiliers ainsi immobilisés sont appelés par la loi *immeubles par destination* (art. 424). Ce mot de *destination* ne signifie pas que l'immobilisation dépende de l'intention seule du propriétaire, de sa volonté arbitraire. La loi ne pouvait pas permettre à l'homme de changer la nature des choses au gré de ses caprices, et en changeant leur nature, de les soumettre à des principes différents, car il y a des principes de droit différents pour les deux espèces de biens, les meubles et les immeubles.

Quand le propriétaire d'un fonds agricole ou industriel y place des objets mobiliers pour le service et l'exploitation de ce fonds, ils deviennent immeubles à raison de ce service et de cette exploitation. Tels sont les animaux

(1) Demolombe, t. IX, p. 95, n° 183.