

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.

attachés à la culture. Ces animaux sont placés sur le fonds parce que l'intérêt de la culture l'exige ; et l'intérêt de l'agriculture demande aussi que les animaux soient immobilisés. En effet, s'ils conservaient leur nature de meubles, les créanciers personnels du propriétaire pourraient les saisir séparément du fonds et les faire vendre. Qu'en résulterait-il ? C'est que la culture du fonds deviendrait impossible, au grand préjudice de la société, qui est intéressée à ce que les fonds soient cultivés, et au préjudice du propriétaire, qui se verrait ruiné, parce qu'il ne pourrait plus retirer du sol les fruits qui servent à le nourrir, lui et sa famille. L'immobilisation prévient cet inconvénient. D'après le code de procédure, les immeubles par destination ne peuvent être saisis qu'avec le fonds (art. 592, 1°) ; de cette manière l'exploitation du fonds est toujours assurée ; les créanciers, loin d'y perdre, y gagnent, car ils n'ont rien à gagner à la ruine de leur débiteur, ni à la diminution de ses revenus. Dans l'ancien droit, les animaux qui servent à l'exploitation des terres restaient meubles. Pothier signala les nombreux inconvénients qui en résultaient, et lui, si peu porté à critiquer les lois romaines et à proposer des innovations, émit le vœu que le législateur introduisît une règle nouvelle qui immobilisât les animaux attachés à la culture. C'est dans son traité de la *Communauté* qu'il manifeste ce désir ; en effet, l'inconvénient que nous avons signalé se produisait fréquemment quand une femme qui possédait une terre bien garnie en bestiaux se mariait sous le régime de la communauté ; obligée de renoncer à la communauté, elle laissait à son mari ou à ses créanciers les bestiaux qui garnissaient sa terre ; comment pouvait-elle après cela exploiter sa ferme, si elle n'avait pas les moyens suffisants pour acheter des animaux sans lesquels la culture est impossible ? Le législateur, continue Pothier, a déjà reconnu l'utilité qu'il y a à ne pas séparer d'une terre les bestiaux qui servent à son exploitation, en ordonnant, par l'ordonnance de 1747, article 6, contre la disposition du droit romain, que les animaux servant à l'exploitation d'une terre seraient censés compris dans la substitution de la terre, quoique le testateur ne s'en fût pas expliqué. On me par-

donnera cette digression, dit Pothier (1). Les auteurs du code firent droit à ce vœu si sage et si modeste. On lit dans le discours de l'orateur du gouvernement que la faculté de rendre immobiliers les bestiaux et les ustensiles aratoires, servira d'encouragement à l'agriculture : « dès l'instant où les meubles seront identifiés aux immeubles, ils seront protégés par les mêmes lois (2). » Il n'est question ni dans Pothier, ni dans les travaux préparatoires du code Napoléon, de l'intérêt de l'industrie, laquelle était encore dans son enfance. Toutefois le texte de la loi parle d'objets mobiliers qui servent aux établissements industriels ; il est évident du reste que l'intérêt de l'industrie est, en ce point, identique avec celui de l'agriculture.

L'immobilisation qui se fait quand un propriétaire attache à perpétuelle demeure des objets mobiliers à son fonds, dépend en un certain sens de la volonté du propriétaire, puisqu'on suppose que les objets ne sont pas nécessaires à l'exploitation du fonds ; sinon l'on rentrerait dans la première espèce d'immobilisation. C'est pour orner son fonds, pour l'embellir que le propriétaire y place certains objets ; il dépend de lui de ne pas les y placer, il peut avoir une maison sans glaces, sans tableaux, sans statues. Il est libre encore de placer ces objets sur son fonds, comme immeubles ou comme meubles. Mais s'il veut les immobiliser, il n'est plus libre de le faire à sa guise : il doit employer les moyens que la loi indique, moyens extérieurs qui frappent les regards, de sorte que l'immobilisation est rendue publique par les moyens mêmes que le propriétaire doit employer pour l'effectuer. Pourquoi le code exige-t-elle cette publicité, écrite pour ainsi dire sur l'édifice ? C'est dans l'intérêt des tiers que la loi prescrit toute espèce de publicité. Il y a des créanciers qui traitent avec les propriétaires sur la foi de leur richesse mobilière ; d'autres stipulent des garanties réelles ; les uns et les autres sont intéressés à ce que des choses d'un grand prix ne soient pas soustraites au gage sur lequel ils comptaient. Dès lors il fallait définir les

(1) Pothier, *Traité de la communauté*, n° 44.

(2) Discours de Savoye-Rollin, n° 2 (Loché, t. IV, p. 38).

conditions sous lesquelles l'immobilisation peut se faire. Elles sont réglées de façon que, à première vue, les tiers puissent s'assurer de la nature mobilière ou immobilière des objets qui doivent devenir leur gage (1).

434. Il y a des principes communs aux deux espèces d'immobilisation. Dans l'un et l'autre cas, des objets mobiliers deviennent immeubles par destination. La première question qui se présente est de savoir si tout détenteur du fonds peut immobiliser des objets mobiliers par la destination qu'il leur donne. Non, le propriétaire seul a ce droit; le texte des articles 524 et 525 est formel. Mais quelle en est la raison? Quand l'immobilisation se fait par la perpétuelle demeure, on conçoit facilement que le droit d'immobiliser ne peut appartenir qu'au propriétaire : lui seul a un lien permanent avec le fonds, puisque son droit est perpétuel : lui seul peut donc attacher au fonds, à perpétuelle demeure, les objets qu'il y place. On ne conçoit pas que celui qui ne détient un héritage que temporairement ait la volonté et la puissance de fixer à perpétuité sur le fonds les objets qu'il y met; il y aurait là une contradiction évidente. Vainement aurait-il la volonté d'immobiliser pour toujours les objets qu'il attache au fonds; dès qu'il le quitterait, le propriétaire pourrait défaire ce que le détenteur a fait. Quand l'immobilisation a lieu par destination agricole ou industrielle, le motif pour lequel la loi donne la faculté d'immobiliser au propriétaire seul n'est plus le même, quoi qu'en disent les auteurs. A les entendre, la destination agricole ou industrielle impliquerait aussi une pensée de perpétuité; et ce serait parce que les détenteurs autres que le propriétaire ne peuvent avoir cette pensée de perpétuité, que la loi ne leur permettrait pas d'immobiliser les objets qu'ils placent sur un fonds pour le service et l'exploitation de ce fonds (2). C'est confondre les deux cas d'immobilisation que la loi distingue clairement. Quand elle parle de la destination agricole ou industrielle, elle n'exige pas la perpétuelle demeure : « les objets, dit l'article 524, que le

(1) Hennequin, t. I^{er}, p. 45. Demolombe, t. IX, p. 162, n° 281.

(2) Toullier, t. II, p. 8, n° 16. Duranton, t. IV, p. 38, n° 47. Demante, t. II, p. 406, n° 347. Demolombe, t. IX, p. 111, n° 202.

propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds, sont immeubles par destination. » Le code ne dit pas que les objets doivent être attachés pour toujours au service du fonds; et l'on conçoit très-bien que le service soit temporaire. Ainsi le propriétaire attache un troupeau de moutons sur un fonds pour le fertiliser; dans sa pensée, ce service n'est que temporaire, parce qu'il compte employer des moyens plus énergiques pour engraisser le fonds. Dira-t-on que le troupeau n'est pas immeuble parce que le service auquel il est affecté n'est que temporaire? Non certes. De fait, il est vrai, le propriétaire agira le plus souvent dans un esprit de perpétuité, mais il ne faut pas ériger le fait en droit. La vraie raison pour laquelle le propriétaire seul peut immobiliser, c'est que l'immobilisation est fondée sur un intérêt agricole ou industriel. C'est l'intérêt de l'agriculture ou de l'industrie qui immobilise. Or, qui est le représentant de cet intérêt? Est-ce qu'un détenteur précaire, temporaire, a en vue l'intérêt du fonds? Rien ne l'attache à ce fonds, il n'y cherche que son intérêt à lui, intérêt passager, qui est souvent en opposition avec l'intérêt de l'héritage. Dès lors s'il place des objets sur le fonds, c'est moins pour le service du fonds que pour son service personnel; l'intérêt agricole ou industriel s'efface, en ce sens qu'il est absorbé par l'intérêt du détenteur (1).

435. L'application du principe a donné lieu à une légère difficulté. Si un copropriétaire par indivis place des objets mobiliers sur un fonds industriel, seront-ils immobilisés par destination? La question a été décidée affirmativement par la cour de Paris et par la cour de cassation. Il y avait un motif de douter. L'indivision n'est qu'un état passager : n'en résulte-t-il pas que les cohéritiers n'ont qu'une possession précaire? Le tribunal de la Seine l'avait décidé ainsi; et si la loi exigeait l'esprit de perpétuité dans le propriétaire qui immobilise, il est certain qu'un copropriétaire par indivis ne pourrait pas immobiliser par destination agricole ou industrielle; car le partage fera peut-être évanouir son droit, comme s'il n'avait jamais existé. Mais

(1) Comparez Hennequin, t. I^{er}, p. 20.