

comme c'est l'intérêt de l'industrie qui, à vrai dire, immobilise, il faut voir si à l'époque où les objets mobiliers ont été placés sur le fonds, le copropriétaire avait qualité pour agir au nom du fonds. Ainsi posée, la question n'est plus douteuse. Le cohéritier par indivis est propriétaire, il peut aliéner, hypothéquer. Au moment où il placè des objets sur un fonds, ce fonds n'a d'autre représentant que lui : cela est décisif (1).

436. Faut-il que le propriétaire exploite lui-même le fonds? La loi ne l'exige pas, et il n'y avait pas de raison pour l'exiger. Si le propriétaire cultive lui-même ou dirige lui-même l'usine, les objets mobiliers qu'il placera sur le fonds deviendront immeubles, s'ils sont destinés au service du fonds. Nous verrons plus loin ce que l'on entend par là (n° 439). Si le propriétaire donne le fonds à bail, et que par le contrat il livre au preneur les objets qui doivent être placés sur le fonds pour son exploitation, la destination résultera du contrat même. Or, c'est la destination qui immobilise, pourvu que ce soit le propriétaire qui la fasse. La loi le dit pour les animaux attachés à la culture (art. 522), ainsi que pour les semences que le propriétaire donne au fermier (art. 524). Il en serait de même, par identité de raison, des instruments aratoires. Si la loi n'en parle pas, c'est qu'elle ne s'occupe que de ce qui se fait ordinairement. Il en est de même de la destination industrielle; la loi ne prévoit pas le cas où le bailleur fournirait au locataire les machines et les appareils destinés à l'exploitation de l'usine, parce qu'il est rare que cela arrive. Si cela se faisait, il est hors de doute que les objets livrés au preneur par la convention seraient immeubles par destination.

Il y a cependant une différence entre le cas où le propriétaire exploite lui-même le fonds et le cas où il le donne à bail. Dans le dernier cas, la destination résulte de la convention, et elle est prouvée par la convention, en ce sens que les objets servant à l'exploitation du fonds étant

(1) Arrêt de Paris du 15 février 1866, confirmé par un arrêt de rejet du 15 juillet 1867 (Daloz, 1868, 1, 26)

livrés au preneur par le propriétaire, on doit supposer que le service du fonds exige leur immobilisation. Tandis que si le propriétaire exploite lui-même, le seul fait qu'il place des objets sur le fonds ne suffit pas pour prouver leur destination agricole ou industrielle, car ils peuvent aussi être destinés à l'usage personnel du propriétaire : c'est donc à celui qui soutient que les objets sont immobilisés par destination à le prouver.

437. Du principe que nous venons de poser, suit que le locataire et le fermier ne peuvent pas immobiliser les objets mobiliers qu'ils placent sur le fonds, ni par destination agricole ou industrielle, ni par perpétuelle demeure (1). Il en est de même des détenteurs qui ont un droit réel sur la chose; l'usufruitier, l'emphytéote, le superficiaire ne peuvent pas immobiliser. Qu'ils ne le puissent pas en attachant des objets au fonds à perpétuelle demeure, cela ne fait pas de doute; étant détenteurs temporaires, ils ne peuvent avoir l'esprit de perpétuité. Ils ne peuvent pas davantage immobiliser par destination agricole ou industrielle. Ici il y a cependant un motif de douter quant aux détenteurs qui ont un droit réel sur le fonds. Ne peut-on pas dire que, possédant le fonds pendant un long espace de temps, leur intérêt se confond avec celui du fonds? Cela n'est-il pas vrai surtout de l'emphytéote, dont le titre a précisément pour but d'améliorer le fonds? Ces considérations, qui ont entraîné quelques auteurs (2), n'ont aucune force en présence du texte, qui est formel. Le propriétaire seul a la faculté d'immobiliser par destination; cela exclut tous les autres détenteurs, dont les intérêts, quoi qu'on en dise, ne s'identifient jamais avec le fonds, puisque, en vertu même de leur contrat, ils doivent le quitter. Il en serait autrement du tiers possesseur; il possède avec l'esprit de propriétaire, comme le disent les jurisconsultes romains; il se croit tel et agit comme tel. Qu'importe que de droit il ne soit pas le représentant du fonds? De fait, il l'est; il a donc qualité

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 12, note 33, et les auteurs et arrêts qui y sont cités.

(2) Duranton, t. IV, n° 59, p. 48. Daloz, au mot *Biens*, n° 119. En sens contraire, Demolombe, t. IX, p. 114, nos 120 et 121.

pour immobiliser au nom de l'agriculture et de l'industrie. Ce point est admis par tout le monde (1).

438. Quand le propriétaire est incapable et qu'il a un mandataire légal, celui-ci peut-il, comme représentant du propriétaire, immobiliser des objets mobiliers, soit par destination agricole, soit par perpétuelle demeure? On enseigne l'affirmative, et dans les termes les plus absolus : le tuteur, dit-on, peut immobiliser au nom de son pupille, le mari au nom de la femme, quand il est administrateur de ses biens, et même quand il n'en a pas l'administration, car il agit toujours au nom de sa femme (2). Cela nous paraît très-douteux. Les mandataires légaux n'ont qu'un pouvoir d'administration ; peuvent-ils, comme simples administrateurs, attacher des objets au fonds dans un esprit de perpétuelle demeure? L'esprit de perpétuité se concilie-t-il avec une administration temporaire? Que s'il s'agit de la destination agricole ou industrielle, un simple administrateur peut-il se dire le représentant du fonds, alors que l'usufruitier, l'emphytéote, le superficiaire ne le sont point? Cela nous paraît inadmissible. Si on l'admettait, du moins faudrait-il strictement limiter ce pouvoir d'immobiliser au cas où le propriétaire incapable est réellement représenté par son mandataire légal. Le mari n'est pas toujours le mandataire de sa femme ; il ne l'est pas sous le régime de séparation de biens ; il ne l'est pas sous le régime dotal pour les biens paraphernaux ; c'est, au contraire, la femme qui administre dans ce cas librement ses biens. Or, comment le mari agirait-il au nom de la femme, alors qu'il n'a pas le droit d'agir? comment serait-il mandataire sans mandat? On va jusqu'à dire que le mari pourrait immobiliser, alors même qu'il gèrerait les biens de sa femme malgré elle ! M. Demolombe trouve cela très-juridique : à notre avis, c'est le renversement de tous les principes.

439. Le propriétaire peut immobiliser, d'abord par destination agricole ou industrielle, comme le dit l'article 524, en plaçant des objets sur un fonds pour le *service* et

(1) Demolombe, t. IX, n° 208 et 209. Aubry et Rau, t. II, p. 12, note 35.
 (2) Demolombe, t. IX, p. 112, n° 206 et 207.

l'*exploitation* de ce fonds. Qu'entend-on par *service* ou *exploitation*? En parlant de la destination industrielle, le législateur explique sa pensée : « Les ustensiles, dit-il, nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines. » Il y a des instruments de labour sans lesquels les terres ne peuvent pas être cultivées : voilà les choses qui sont immobilisées dans l'intérêt de l'agriculture. Il y a des appareils sans lesquels une usine ne peut pas fonctionner : voilà les choses dont l'industrie réclame l'immobilisation. Pour l'application du principe, il faut distinguer si le propriétaire exploite lui-même ou s'il donne le fonds à bail en livrant au preneur les instruments de l'exploitation. Dans le dernier cas, la question de *nécessité* est prouvée par la convention, sauf la preuve contraire, comme nous le dirons plus loin (n° 444). Dans le premier cas, il faut suivre à la rigueur la règle que nous venons de poser d'après le texte même du code. Le propriétaire ne peut pas soustraire, à son gré et à sa fantaisie, des objets mobiliers à la poursuite de ses créanciers personnels : par eux-mêmes, les objets qu'il prétend immobiliser sont meubles, les créanciers personnels peuvent donc les saisir. Celui qui prétend qu'ils sont devenus immeubles par destination devra prouver que ces objets sont immeubles par destination, c'est-à-dire qu'ils servent à l'exploitation du fonds. Il a été jugé en ce sens que les animaux qui se trouvent sur un fonds peuvent être saisis quand ils ne sont pas rigoureusement nécessaires à l'exploitation, puisque dans ce cas on ne peut pas dire qu'ils soient attachés au fonds pour en faire le service ; ou, comme nous dirions, l'intérêt de l'agriculture n'exige l'immobilisation que des animaux qui sont nécessaires à la culture (1). Et s'il s'agit d'un établissement industriel ou commercial, il faut, dit la cour de cassation, que les objets mobiliers qui y sont placés soient absolument indispensables et affectés directement au service et à l'exploitation du fonds (2). La doctrine est d'accord avec la jurisprudence (3).

(1) Limoges, 15 juin 1820 (Dalloz, au mot *Biens*, n° 30).

(2) Arrêt de cassation du 18 novembre 1845 (Dalloz, 1846, 1, 36).

(3) Proudhon, *Du domaine privé*, t. 1^{er}, n° 145. Hennequin, t. 1^{er}, p. 19.

Faut-il, outre la nécessité, que les choses aient été placées à perpétuelle demeure? Nous avons d'avance répondu à la question (n° 434). Nous allons y revenir en exposant les principes sur la perpétuelle demeure.

440. Le propriétaire peut encore immobiliser des effets mobiliers par destination, en les attachant au fond à *perpétuelle demeure*. C'est ce que dit le dernier alinéa de l'article 524. Qu'est-ce que la perpétuelle demeure? L'article 525 répond à notre question. Il pose d'abord quelques règles générales sur les caractères de la perpétuelle demeure.

« Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment. » C'est le travail de maçonnerie qui est la première marque de la perpétuelle demeure, c'est-à-dire de la volonté que le propriétaire manifeste publiquement d'immobiliser pour toujours certains objets mobiliers en les fixant au sol. Tel est le sens de ces mots : *le propriétaire est censé*. Dans quel but se fait cette union matérielle? La loi ne s'en enquiert pas; l'interprète n'a donc pas le droit de s'en enquérir : ce sera d'ordinaire pour rendre le fonds plus commode, plus utile, par conséquent, ou plus agréable. Peu importe après tout; ce serait par caprice et sans raison aucune que le propriétaire attacherait des objets mobiliers à son fonds, l'immobilisation n'existerait pas moins. Un meuble attaché au fonds par un travail de maçonnerie s'identifie tellement avec le fonds qu'il ne fait plus qu'un avec lui, au point que l'on pourrait croire qu'il devient immeuble par nature : on l'a soutenu, comme nous le dirons plus loin. Ce n'est pas notre avis. Toujours est-il que cette union matérielle, intime d'un objet mobilier avec un immeuble doit lui imprimer le caractère immobilier, abstraction faite de toute destination et de tout service : ce n'est pas une question d'utilité, c'est une question d'adhérence.

Il peut y avoir perpétuelle demeure, sans travail de maçonnerie, lorsqu'un objet mobilier a été placé sur un fonds de manière qu'il ne peut être détaché sans être fracturé et détérioré, ou sans briser et détériorer la partie du fonds à

laquelle il est attaché. Telles seraient des incrustations : les marbres, les porphyres, les médaillons incrustés ne peuvent souvent être arrachés sans dégradation; dans ce cas, ils sont immeubles par perpétuelle demeure, comme s'il y avait eu un travail de maçonnerie : le principe est identique ainsi que le motif sur lequel il est fondé (1).

Après ces règles générales sur la perpétuelle demeure, le code trace des règles spéciales concernant l'immobilisation des glaces, tableaux et statues. Ce sont les effets les plus précieux, il importe donc aux tiers de savoir, à vue d'œil, s'ils sont meubles ou immeubles. L'article 525 décide que les glaces, tableaux et autres ornements sont censés mis à perpétuelle demeure, lorsque le parquet sur lequel ils sont attachés fait corps avec la boiserie. Il en résulte, dit Pothier, que si l'on enlevait la glace ou le tableau, on verrait les briques ou des planches d'une parure différente du reste de la cheminée; donc la glace ou le tableau ne font qu'un avec la cheminée et par suite avec le bâtiment. L'adhérence est encore une fois telle, que l'on pourrait croire à une immobilisation analogue à celle des bâtiments; la loi la distingue cependant, comme nous le dirons plus loin; les glaces et les tableaux ne deviennent pas immeubles par nature, ils ne sont qu'immeubles que par destination.

441. Faut-il qu'il y ait toujours perpétuelle demeure pour qu'il y ait immobilisation par destination? Presque tous les auteurs répondent que la destination agricole ou industrielle implique l'esprit de perpétuité (2). Nous avons émis l'opinion contraire (n° 434), et ce que nous venons de dire vient à l'appui de notre opinion. La loi distingue deux cas d'immobilisation par destination, et ces deux cas sont régis par des principes essentiellement différents. L'affectation au service et à l'exploitation du fonds suppose un intérêt agricole ou industriel; il faut, dit la cour de cassation, que les objets placés sur un fonds soient absolument indispensables au service de ce fonds pour qu'ils soient immobilisés. C'est l'agriculture et l'industrie qui jouent le

(1) Hennequin, t. I^{er}, p. 45-48.

(2) Demolombe, t. IX, nos 254-256. En sens contraire, Aubry et Rau, t. I^{er}, p. 12, note 32.

grand rôle dans cette immobilisation; la loi n'exige rien de plus; c'est la dépasser, c'est faire la loi que de vouloir un esprit de perpétuité dans l'immobilisation agricole ou industrielle. Il en est autrement quand l'immobilisation résulte de la perpétuelle demeure. La perpétuité à elle seule suffit pour qu'il y ait immobilisation, alors même qu'il n'y aurait aucune utilité pour le fonds. C'est donc confondre les deux cas d'immobilisation que d'exiger la perpétuelle demeure pour l'immobilisation agricole ou industrielle.

§ II. De l'immobilisation agricole et industrielle.

N° 1. DE L'IMMOBILISATION AGRICOLE.

442. L'article 524 déclare immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds, les animaux attachés à la culture, les ustensiles aratoires, les semences données aux fermiers ou colons partiaires, les pigeons des colombiers, les lapins des garennes, les poissons des étangs, les pressoirs, cuves et tonnes, les pailles et engrais. Tout le monde reconnaît que la disposition de l'article 524 n'a rien de restrictif. Le texte même de la loi l'indique. C'est après avoir donné la définition des immeubles par destination que la loi ajoute : « *Ainsi, sont immeubles par destination les animaux,* » etc. L'énumération qui suit contient donc des applications du principe, c'est-à-dire des exemples, comme le dit le rapport fait au Tribunat. « Ces exemples, dit Goupil-Préfeln, doivent servir au juge de direction et de point de comparaison dans tous les cas non prévus (1). »

I. Des animaux attachés à la culture.

443. On entend par là d'abord les animaux qui servent aux travaux agricoles, puis les bestiaux attachés à un fonds pour procurer les engrais nécessaires à l'amendement des terres, tels que les troupeaux de moutons attachés à des

(1) Loqué, t. III, p. 34, n° 3. Aubry et Rau, t. II, p. 13, note 37, et les auteurs et arrêts qui y sont cités.

terres de landes qui ne deviennent productives que par les engrais que ces animaux procurent; ils sont donc destinés à la culture du fonds, partant immeubles par destination agricole (1). En est-il de même des animaux placés sur un domaine pour y être engraisés et ensuite vendus? L'on admet généralement que ces animaux restent meubles, parce qu'ils ne sont pas *attachés à la culture* (2). Mais cette expression ne doit pas être prise à la lettre, et personne ne la prend ainsi, puisque tout le monde reconnaît qu'un troupeau de brebis devient immeuble par destination. Le mot *culture* doit être entendu dans le sens de la définition donnée par l'article 524 : dès que les animaux sont placés sur un fonds pour le *service* et l'*exploitation* du fonds, ils sont immeubles par destination. Or, des animaux que l'on place sur un fonds pour être nourris des produits de ce fonds sont certes attachés au *service* du fonds, car c'est un des modes les plus productifs d'exploiter une ferme quand elle comprend des prairies dont on ne peut souvent faire un autre usage. L'esprit de la loi nous paraît décisif. Si ces animaux restaient meubles, ils pourraient être saisis séparément du fonds; il en résulterait que l'exploitation du fonds serait entravée, compromise, les herbes des prairies ne pouvant être utilisées; or, c'est précisément pour prévenir cet inconvénient très-grave que le législateur a admis l'immobilisation par destination agricole. On objecte que l'expression *attachés à la culture* implique que les animaux sont placés sur le fonds à perpétuelle demeure. Nous avons répondu d'avance, en prouvant que l'immobilisation par destination agricole n'exige pas l'esprit de perpétuité.

444. Il ne suffit pas que les animaux soient placés sur un fonds, et nourris des produits du fonds pour qu'ils deviennent immeubles; il faut de plus qu'ils *servent* au fonds, qu'ils fassent partie de l'exploitation agricole. C'est ce qu'on exprime d'ordinaire en disant que les animaux doivent être

(1) Bordeaux, 14 décembre 1829 (Dalloz, au mot *Biens*, n° 77). Aubry et Rau, t. II, p. 13, note 39 et les auteurs qu'ils citent

(2) Duranton, t. IV, p. 45, n° 56. Aubry et Rau, t. II, p. 14, note 41 et les autorités qui y sont citées. En sens contraire, Mourlon, *Répétitions*, t. 1^{er}, p. 626.