

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.

nécessaires à la culture. Il est évident que ceux qui servent à la personne ne sont pas immeubles : il n'y a aucune raison de les immobiliser : tels seraient les chevaux de luxe. L'application du principe donne lieu à quelques difficultés.

On demande d'abord si tous les animaux qui se trouvent sur un fonds et qui sont employés au service de ce fonds sont immeubles ? Ou ne sont-ils immeubles que s'ils sont réellement nécessaires à la culture et dans les limites de cette nécessité ? Il est certain qu'il ne peut pas dépendre de la volonté arbitraire d'un propriétaire d'immobiliser tous les animaux qu'il lui plairait de placer sur un fonds, car c'est l'intérêt de l'agriculture qui immobilise et non la volonté du propriétaire. Il suit de là que s'il y avait sur le fonds des animaux qui ne seraient pas nécessaires à la culture, bien qu'ils y fussent employés, ils seraient meubles. Reste à savoir qui doit faire la preuve que les animaux sont ou ne sont pas nécessaires à la culture. Il faut distinguer si le propriétaire cultive lui-même ou s'il donne les biens à ferme. S'il cultive lui-même, on applique les principes généraux sur la preuve. Un créancier personnel saisit des animaux placés sur un fonds ; le propriétaire prétend qu'ils sont immeubles par destination, c'est à lui de le prouver, puisqu'il devient demandeur par l'exception qu'il oppose ; c'est donc à lui d'établir que les animaux sont nécessaires à la culture. Si le propriétaire donne les biens à ferme, il faut faire diverses distinctions qui résultent de l'article 522.

L'article 522 porte : « Les animaux que le propriétaire du fonds livre au fermier ou au métayer pour la culture, estimés ou non, sont censés immeubles tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet de la convention. Ceux qu'il donne à cheptel, à d'autres qu'au fermier ou métayer, sont meubles. » Il y a donc une première distinction à faire. Pour que les animaux soient immeubles, il faut qu'ils soient livrés par le propriétaire du fonds à celui qui détient le fonds à ferme ; on lui donne le nom de fermier quand il paye une redevance en argent ; s'il cultive en remettant au bailleur une quote-part des fruits, il prend le

nom de colon partiaire, et de métayer quand cette portion est de moitié. La convention par laquelle le propriétaire livre à son fermier un fonds de bétail destiné à la culture du fonds, s'appelle cheptel de fer (art. 1821). Cette expression vient des pays où le cheptel est usité, et où l'on a coutume de dire qu'une chose est de fer quand elle est immobilisée par destination : cela marque énergiquement que les animaux sont attachés au fonds comme s'ils faisaient corps avec le fonds. Suffit-il que le bailleur livre des animaux au fermier pour qu'ils deviennent immeubles ? Non, la loi ajoute *pour la culture*. C'est toujours l'intérêt de l'agriculture qui immobilise, que le propriétaire cultive lui-même ou qu'il donne à ferme. Il n'y a qu'une différence quant à la preuve. Lorsque le bailleur livre des animaux au fermier pour la culture, l'immobilisation se fait par contrat ; c'est en ce sens que la loi dit que « les animaux sont censés immeubles tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet de la convention ; » c'est donc aussi la convention qui prouve l'immobilisation. Si un créancier personnel, soit du fermier, soit du bailleur, saisissait ces animaux, le défendeur n'aurait qu'à opposer le contrat, qui prouvera que les animaux sont destinés à la culture et par conséquent immeubles. Est-ce à dire que nécessairement tous les animaux livrés au fermier soient immeubles ? Non ; si, quoique livrés au fermier, ils n'étaient pas nécessaires à la culture, ils resteraient meubles ; car il ne dépend pas de la volonté arbitraire du propriétaire d'immobiliser des animaux dont l'agriculture n'exige pas l'immobilisation. Le créancier saisissant serait donc admis à prouver que les animaux qu'il saisit ne sont pas nécessaires à la culture ; mais ce serait à lui de faire cette preuve, parce que la convention intervenue entre le bailleur et le fermier établit, jusqu'à preuve contraire, que les animaux sont immobilisés par destination agricole.

Ces principes reçoivent leur application, alors même que les animaux livrés au fermier auraient été estimés. Dans l'ancien droit, la question était controversée. On invoquait l'adage qui dit que l'estimation vaut vente. Mais cet adage n'est vrai que lorsque la partie qui livre des objets mobi-

liers sur estimation a intérêt à ce qu'ils deviennent la propriété de celui qui les reçoit; tandis que dans le cheptel, le bailleur est intéressé à ce que les animaux restent sa propriété, car s'ils devenaient la propriété du fermier, ils seraient meubles, ils pourraient par conséquent être saisis sans le fonds, ce qui compromettrait l'exploitation, et par suite les intérêts du bailleur. Telle était l'opinion de La Thaumassière, adoptée par Pothier; le code civil l'a consacrée par ces termes de l'article 522 : *estimés ou non*. Et au titre du *Louage*, l'article 1822 dit formellement que l'estimation du cheptel donné au fermier ne lui en transfère pas la propriété; nous dirons, au titre du *Bail*, quel en est l'effet.

Il a été jugé, par application de ces principes, que les animaux donnés à cheptel sont immeubles, alors même qu'on ne les emploie pas à la culture des terres, s'ils servent à consommer les fourrages ou s'ils procurent des engrais. A ce titre, les jeunes animaux élevés dans les domaines sont également immeubles (1), car ils sont utiles à la culture par les engrais qu'ils fournissent.

445. Nous avons dit que, dans le cas prévu par l'article 522, l'immobilisation est conventionnelle. La loi est formelle. Mais faut-il que la convention soit expresse? La cour de Bruxelles l'a jugé ainsi. On peut dire en faveur de cette décision que l'immobilisation est une fiction, donc une exception non-seulement au droit commun, mais encore à la nature des choses, et l'exception ne doit-elle pas être écrite dans le contrat (2)? Nous préférons néanmoins l'opinion contraire. En principe, le consentement peut s'exprimer tacitement aussi bien que d'une manière expresse. Il est vrai que les exceptions ne se présument pas et qu'elles doivent être stipulées. Mais peut-on dire que l'immobilisation agricole est une véritable exception? C'est une règle établie dans l'intérêt de l'agriculture : pourquoi cette règle ne recevrait-elle pas son application en vertu d'un consen-

(1) Riom, 28 avril 1827; Limoges, 23 janvier 1839 (Daloz, au mot *Biens*, nos 70 et 72).

(2) Bruxelles, 8 août 1811 (Daloz, au mot *Biens*, n° 68) et 1^{er} février 1854 (*Pasicrisie*, 1854, 2, 337). Hennequin, t. 1^{er}, p. 25. En sens contraire, Daloz, n° 68.

tement tacite? Dans l'espèce qui s'est présentée devant la cour de Bruxelles, le propriétaire avait commencé par cultiver lui-même; les animaux qu'il employait à la culture étaient donc immeubles au moment où il donna le bien à ferme; il les laissa sur le fonds. N'était-ce pas pour en assurer l'exploitation? Ces animaux étaient restés sa propriété. Or, pouvaient-ils rester sa propriété sans être immeubles? Nous ne le croyons pas, puisqu'ils étaient destinés à l'agriculture.

446. C'est la destination agricole qui, en définitive, est l'élément essentiel de l'immobilisation. La loi le dit dans les articles 522 et 524. Ici se présente une nouvelle difficulté. Cette destination doit-elle être exclusive? Il a été jugé, et avec raison, que les animaux deviennent immeubles dès qu'ils sont employés à la culture, bien qu'ils servent encore à d'autres usages : tels sont des bœufs qui labourent la terre, conduisent les foins, fumiers, blés et autres produits de la ferme, et, dans les temps de sécheresse, transportent du bois. Ce transport, bien qu'étranger à la culture, n'empêche pas les bœufs d'être attachés à la culture, comme le veut l'article 524. L'esprit de la loi ne laisse aucun doute. L'exploitation des terres, dans l'espèce, ne deviendrait-elle pas impossible si les bœufs pouvaient être saisis séparément du fonds? Cela décide la question (1).

Si les animaux ne sont pas destinés à la culture, il va sans dire qu'ils restent meubles, car dans ce cas le motif de l'immobilisation cesse. Voilà pourquoi l'article 522 porte que les animaux que le propriétaire donne à cheptel, à d'autres qu'au fermier ou métayer, sont meubles. En effet, le contrat de cheptel est étranger à l'agriculture, en ce sens que les animaux qui en font l'objet ne sont pas attachés à un fonds agricole. Aux termes de l'article 1800, le bail à cheptel est un contrat par lequel l'une des parties donne à l'autre un fonds de bétail pour le garder, le nourrir et le soigner. Le but du contrat est d'élever les animaux; par conséquent les animaux conservent leur nature de meubles.

(1) Bourges, 10 février 1821 (Daloz, au mot *Biens*, n° 69).

447. Il se peut que des animaux soient employés à la culture et qu'ils restent néanmoins meubles. Il en est ainsi quand ils sont placés sur le fonds par le fermier. C'est l'application du principe général qui régit l'immobilisation par destination (n° 434). Bien que le texte soit formel, la question a été portée plusieurs fois devant les tribunaux : il suffisait pour la décider de lire les articles 522 et 524 (1). Il s'est même trouvé un auteur recommandable qui a soutenu que les animaux attachés au fonds par le fermier deviennent immeubles (2). Nous ne discutons pas des questions qui sont décidées par le texte. Les auteurs s'épargneraient ces erreurs manifestes s'ils avaient plus de respect pour la volonté du législateur.

Les animaux resteraient meubles alors même que le fermier les aurait placés sur le fonds en vertu d'une clause du bail. Il y a un motif de douter dans ce cas ; on pourrait objecter que les animaux sont attachés au fonds par le propriétaire, puisque c'est lui qui a stipulé qu'ils y fussent placés. Le législateur pourrait tenir compte de cette considération ; l'interprète ne le peut pas, car la loi est formelle : les animaux ne deviennent immeubles, en cas de bail, que si le propriétaire les livre au fermier (3).

Il peut arriver que le fermier soit en même temps propriétaire : il emploie des animaux à la culture des terres qui lui appartiennent et de celles qu'il tient à ferme. Ces animaux sont-ils immeubles ? Un arrêt de la cour de Bruxelles les a considérés comme immeubles, par le motif que la partie principale de l'exploitation agricole consistait en terres qui appartenaient au fermier, que les terres louées n'étaient qu'un accessoire et devaient suivre le principal, que dès lors on n'en pouvait tenir compte pour déclarer meubles tout ou partie des animaux (4). Nous doutons que ce soit là le vrai motif de décider. C'est l'intérêt de l'agriculture qui immobilise, et le propriétaire est le seul qui ait

(1) Agen, 12 juin 1812 (Dalloz, au mot *Biens*, n° 65).

(2) Pigeau, t. II, p. 79, combattu par tous les auteurs.

(3) Liège, 14 février 1824 (*Pasicrisie*, 1824, p. 48) et Dalloz, au mot *Biens* n° 65).

(4) Bruxelles, 31 mai 1848 (*Pasicrisie*, 1848, 2, 164).

le droit de représenter cet intérêt. Donc les animaux attachés à la culture par le propriétaire sont immeubles, tandis que ceux que le fermier emploie restent meubles. Si, dans une exploitation agricole, il y a des terres louées, les animaux qui servent à cultiver ces terres restent meubles, tandis que ceux qui servent à la culture des fonds qui appartiennent au cultivateur sont immeubles. Peu importe si la majeure partie des terres étaient tenues à bail ou non, les animaux nécessaires pour la culture des terres qui appartiennent en propre au fermier ne seraient pas moins immeubles. Ce n'est donc pas la règle du principal et de l'accessoire qui décide la question, c'est la destination donnée aux animaux par le propriétaire ou par le fermier. Dans le système de la cour de Bruxelles, il faudrait dire que les animaux nécessaires à la culture des terres qui sont la propriété du cultivateur seraient meubles, si ces terres formaient la plus petite partie de l'exploitation agricole : ce qui est contraire au texte comme à l'esprit de la loi.

II. Des ruches à miel.

448. L'article 524 déclare les ruches à miel immeubles quand elles ont été placées par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds. Pothier les considérait comme meubles. Il est certain que la ruche est meuble ; les abeilles sont aussi meubles, et elles ne pourraient devenir immeubles qu'à titre d'accession au fonds, de même que les lapins, pigeons et poissons dont nous allons parler ; étant accessoires d'un objet mobilier, elles conservent leur nature mobilière. Tel était le raisonnement de Pothier, et il était très juridique, quand on se place au point de vue de l'accession. Si le code civil les déclare immeubles, c'est qu'il suit un principe différent. Dans l'article 524, il n'est pas question de l'immobilisation par accession ; la loi y déclare certains objets immeubles par destination agricole ; c'est donc comme faisant partie de l'exploitation agricole que les ruches à miel deviennent immeubles (1).

(1) Pothier, *Communauté*, n° 42. Duranton, t. IV, n° 61. Hennequin