

visions et les vins destinés aux voyageurs; ces choses ne sont pas placées sur le fonds, ce sont des marchandises achetées pour être revendues.

Cette doctrine, consacrée par deux arrêts de la cour de Bruxelles (1), n'est pas sans difficulté. On objecte que l'hôtel est une maison ordinaire servant à l'habitation des voyageurs, ce qui constitue pour l'hôtelier l'exercice d'une profession analogue à tout autre commerce; on en conclut que les meubles servent à une profession, par conséquent à la personne plutôt qu'au fonds (2). Nous avons répondu d'avance à l'objection, en définissant les conditions requises pour qu'une maison soit un fonds industriel et commercial. Avant de prononcer sur la question d'immobilisation, la cour de Bruxelles eut soin d'ordonner une expertise; et les experts déclarèrent que le propriétaire, en élevant les constructions, avait eu en vue de monter un hôtel, que cette destination en faisait la grande valeur, à ce point que si l'immeuble changeait de destination, les constructions perdraient la moitié de leur prix, et que l'on ne pourrait changer la destination sans changer complètement la distribution intérieure. Il était donc prouvé que l'hôtel était un fonds industriel, dès lors le texte et l'esprit de la loi devaient recevoir leur application.

**464.** Une question analogue s'est présentée devant la cour de cassation de France. Le propriétaire des sources thermales de Bagnols fit construire, pour le logement des baigneurs et autres voyageurs, un hôtel qu'il meubla avec luxe. Les meubles qui garnissaient l'hôtel étaient-ils devenus immeubles par destination? La cour de Caen décida la question affirmativement. On reconnaissait que l'établissement des eaux thermales était un fonds immobilier, et que par suite les meubles nécessaires aux baigneurs étaient devenus immeubles par destination (3). Mais on contestait l'immobilisation pour les meubles qui garnissaient l'hôtel. La cour considéra l'hôtel comme une dépendance néces-

(1) Bruxelles, 4 mars et 15 juillet 1867 (*Pasicrisie*, 1867, 2, 182 et 324).

(2) Demolombe, t. IX, p. 146, n° 264. En sens contraire, le réquisitoire du ministère public, dans l'affaire précitée (*Pasicrisie*, 1867, 2, 191).

(3) Cela est de jurisprudence. Voyez Dalloz, au mot *Biens*, n° 97.

saire des eaux thermales; en effet, la source se trouve dans une forêt, loin de toute habitation; l'hôtel et le mobilier qui le garnissent ne servent chaque année que pendant les quatre mois de la saison des eaux; ils étaient donc un accessoire des eaux thermales. Dès lors le texte de l'article 524 devenait applicable. Quant à l'esprit de la loi, il ne laissait aucun doute; si l'on décidait que les meubles n'étaient pas immobilisés, une saisie-exécution pratiquée par le premier créancier venu aurait mis les baigneurs dans la nécessité d'interrompre brusquement leur traitement. L'immobilisation était donc commandée par un intérêt public. Cette opinion ne fut pas admise par la cour de cassation; elle considéra l'hôtel comme un établissement distinct des eaux thermales, et elle appliqua le principe que le fonds consistant en une source, on ne pouvait reconnaître le caractère d'immeubles qu'aux objets indispensables et affectés directement au service des bains (1). Ni la cour de Caen, ni la cour de cassation n'examinèrent la question de savoir si l'hôtel, abstraction faite des eaux thermales, tombait sous l'application de l'article 524, à titre d'établissement industriel ou commercial. Nous croyons que cette question doit être décidée dans le sens des arrêts de la cour de Bruxelles que nous venons de rapporter.

**465.** Pothier dit que les presses d'imprimerie, quoique attachées au lieu où elles sont, conservent leur qualité de meubles. Cela a été jugé ainsi, dit-il, pour les presses d'imprimerie du célèbre Robert Etienne. Pothier donne comme raison que ces choses pouvant être facilement déplacées, ne peuvent pas être considérées comme faisant partie de la maison où elles sont (2). Ce motif tient au principe de l'incorporation ou de l'accession; il ne peut donc être invoqué contre l'immobilisation par destination. On dit que les presses servent à l'exercice de la profession et non à l'exploitation d'un fonds. L'objection prouve trop: une machine à filer ou à tisser sert aussi à la profession du

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

(2) Pothier, *De la communauté*, n° 51, suivi par Duranton, t. IV, p. 54, n° 65. En sens contraire, Hennequin, t. 1<sup>er</sup>, p. 38, et Demolombe, t. IX, p. 147, n° 265.



fileur et du tisserand; est-ce à dire qu'elle soit toujours mobilière? Elle est mobilière quand elle est affectée à l'usage de la personne; elle est immobilière quand elle est affectée au service d'une usine. Il faut faire la même distinction pour les presses. Si une maison est construite ou aménagée pour servir d'imprimerie, pourquoi les presses ne seraient-elles pas immeubles au même titre que les métiers à filer dans une filature de coton? La question aboutit donc à une difficulté de fait : les presses servent-elles à la personne ou à un fonds immobilier? dans le premier cas elles sont meubles, dans le second immeubles.

**466.** L'article 524 déclare immeubles les chevaux attachés à la culture. Il faut se garder de conclure de là que les chevaux employés dans l'industrie sont toujours meubles (1). La question se décide par une distinction analogue à celle que nous venons de faire pour les presses. Cette distinction est consacrée par la loi du 21 août 1810 sur les mines (art. 8), laquelle considère comme immeubles les chevaux attachés à l'exploitation de la mine, c'est-à-dire ceux qui sont attachés aux travaux intérieurs des mines; ce qui implique que les chevaux employés au transport des produits de la mine restent meubles. C'est une conséquence logique des principes qui régissent l'immobilisation par destination : elle n'existe que si des objets mobiliers sont affectés au service d'un fonds industriel, agricole ou commercial; or, l'exploitation de la mine exige des chevaux pour les travaux intérieurs de l'extraction; dès que les minéraux sont extraits, le service auquel les chevaux sont affectés est accompli; le transport des produits n'a rien de commun avec l'exploitation de la mine.

On applique les mêmes principes aux chevaux employés dans les brasseries. Comme l'a très-bien jugé la cour de Metz, le cheval qui serait employé à mettre un mécanisme en mouvement devrait être considéré comme immeuble par destination, aussi bien que celui qui tire une charrue dans une exploitation rurale. Il n'en est pas de même des chevaux employés par le brasseur pour transporter les pro-

(1) Duranton semble le dire (t. IV, p. 45, n° 56).

duits de sa brasserie; les chevaux qui transportent la bière ne sont pas des agents de fabrication, ils servent au débit des choses fabriquées (1). La même distinction s'applique aux tonneaux; quand ils restent la propriété du brasseur, ils sont immeubles, puisque ce sont des ustensiles nécessaires au service et à l'exploitation de la brasserie (2); s'ils devenaient la propriété de l'acheteur, il est évident qu'ils seraient meubles.

**467.** Une instruction de la régie de l'enregistrement a décidé que les machines, décorations et autres objets nécessaires aux représentations théâtrales doivent être considérés comme meubles. M. Demolombe critique avec raison cette décision; il suppose que c'est une disposition de faveur, ou, si l'on veut, un encouragement accordé aux représentations théâtrales par dérogation aux principes généraux. Nous doutons fort que telle ait été l'intention de la régie. Disons le mot : c'est une erreur, et notre étonnement est grand de voir que Championnière et Rigaud la partagent (3). On dit que les décors et machines servent à l'exercice d'une profession. Sans doute; mais le fabricant n'exerce-t-il pas aussi une profession? Si la profession s'exerce indépendamment d'un fonds industriel, les objets mobiliers conservent leur nature première. Ainsi les décors qu'une troupe de comédiens ambulants emporte avec elle sont meubles; mais quand un théâtre est construit avec la destination exclusive de servir à des représentations théâtrales, n'y a-t-il pas alors un fonds au service duquel des décors et autres objets sont attachés? On est donc dans le texte comme dans l'esprit de l'article 524; bien entendu que les objets servant à l'exploitation du théâtre y doivent être placés par le propriétaire du fonds.

**468.** Il a été jugé, dit Pothier, que dans les terres où il y a une chapelle qui est une des dépendances de la terre, les vases sacrés, ornements et autres choses qui y servent à la célébration du service divin doivent être réputés im-

(1) Metz, 27 juin 1866 (Dalloz, 1866, 2, 171).

(2) Arrêt de rejet du 4 février 1817 (Dalloz, au mot *Biens*, n° 92). Ducaurroy, Bonnier et Roustain, *Commentaire*, t. II, n° 25, p. 16.

(3) Championnière et Rigaud, t. IV, p. 320, n° 3190. Demolombe, t. IX, p. 149, n° 266.



meubles, parce que la chapelle ne serait pas chapelle sans ces choses. On objecte que ces vases sont plutôt pour les personnes que pour l'édifice, qu'en conséquence on doit les réputer meubles. L'objection confond deux cas très-distincts. Si une chapelle a été construite pour y célébrer le service divin, il y a un fonds qui est destiné au service du culte; donc les objets mobiliers nécessaires au culte sont placés sur le fonds pour le service de ce fonds, partant ils sont immobilisés. Mais s'il n'y a point de chapelle, si les objets du culte se trouvent dans une chambre transformée en oratoire, il n'y a plus d'immobilisation parce qu'il n'y a plus de fonds; dans ce cas, il est vrai de dire que les choses mobilières employées pour le service divin sont à l'usage de la personne, donc elles conservent leur qualité de meubles (1).

Les tableaux, œuvres d'art ou non, qui se trouvent dans les églises catholiques sont-ils immeubles par destination? On suppose qu'ils y ont été placés par le propriétaire de l'église, c'est-à-dire par la commune. L'affirmative ne nous paraît pas douteuse. Dans le catholicisme, les images sont l'objet d'une espèce de culte que l'on appelle latrie, et que l'on pourrait hardiment appeler idolâtrie. Peu importe du reste quant aux principes de droit. Puisque les images font partie du culte, elles sont placées dans l'église, pour le service de l'église; il y a là une destination qui leur imprime le caractère d'immeubles. Une église catholique ne se conçoit pas sans images, pas plus qu'une usine sans machines. Il y a donc immobilisation par destination, par cela seul qu'une image est placée dans une église. Ce qui est vrai des images l'est aussi des tableaux, car on ne peut pas supposer que la fabrique permette de placer des tableaux profanes dans la maison de Dieu pour en faire l'objet d'un commerce. Les tableaux sont choses religieuses par cela seul qu'ils sont placés dans une église pour servir à l'édification des fidèles. Il suit de là qu'ils ne peuvent pas être vendus séparément de l'église; pour mieux dire,

(1) Pothier, *De la communauté*, n° 61. Arrêt de Liège, 2 juin 1860 (*Pasicrisie*, 1861, 2, 111). En sens contraire, Bugnet sur Pothier, t. VII, p. 176, note 3.

ils sont hors du commerce, ainsi que l'église, aussi longtemps que l'église subsiste comme telle. Cela s'est cependant fait à Gand, par je ne sais quels chanoines de l'église cathédrale. La vente est évidemment nulle, et les vendeurs ainsi que leurs héritiers sont responsables envers les propriétaires de l'église.

Il y a encore des objets mobiliers qui deviennent immeubles, mais on ne sait trop s'ils sont immeubles par nature ou par destination. Pothier dit que les planches qui servent à fermer une boutique sont immeubles. La raison en est qu'elles font partie de la maison, car il est évident qu'il manquerait quelque chose à la maison si elle n'avait pas cette fermeture. D'après cela il faut dire que ces choses sont immeubles par nature, de même que tous les autres objets mobiliers qui sont incorporés dans la maison. Il y a cependant un doute : les planches ne sont pas incorporées, elles sont seulement placées sur le fonds; n'est-ce pas le cas d'appliquer l'article 524 sur l'immobilisation par destination? Nous ne le croyons pas; la loi n'exige pas l'incorporation proprement dite; il suffit que la chose mobilière fasse partie du bâtiment; or, dans l'espèce, la boutique serait incomplète sans les planches qui servent à la fermer. Cela est décisif. Il en faut dire autant, nous semble-t-il, des clefs. Pothier dit aussi qu'elles servent à compléter la maison, qu'elles en font partie, bien qu'elles n'y soient pas attachées (1). La raison de décider est identique.

Que faut-il dire des titres de propriété? On les considère comme immeubles parce qu'ils suivent et accompagnent invariablement la propriété de l'immeuble (2). C'est oublier que l'immobilisation est une fiction; donc elle ne peut dépasser le texte ni l'esprit de la loi. Or, le texte de l'article 524 ne comprend certes pas les titres. Que dire de l'esprit de la loi? Est-ce que l'on saisit les titres de propriété? est-ce que par suite de cette saisie l'exploitation du fonds devient impossible? Il n'y a pas une ombre de raison pour immobiliser des actes qui ne se servent que de preuve. Nous croyons qu'il est inutile d'insister.

(1) Pothier, *Traité des personnes et des choses*, n° 91.

(2) Demolombe, t. IX, p. 188, n° 320, d'après Zachariæ et Marcadé.