

§ III. De la perpétuelle demeure.

469. Nous avons dit ce que l'on entend par perpétuelle demeure et à quels caractères on la reconnaît (n° 440). On demande si les définitions données par l'article 525 sont restrictives. Il y a un point sur lequel tout le monde est d'accord. L'article 525 commence par déterminer les caractères généraux de la perpétuelle demeure, en disant que « le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment, ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés et détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés. » Il est certain que l'application de cette première partie de l'article 524 est une question de fait; les termes de la loi n'ont rien de restrictif; tout ce que le code veut, c'est qu'il y ait une marque extérieure de la volonté du propriétaire d'immobiliser certains objets en les attachant à perpétuité à son fonds. C'est au juge de décider s'il y a une marque suffisante de cette volonté.

Après cette définition générale de la perpétuelle demeure, viennent des décisions particulières concernant les meubles les plus précieux, les glaces, les tableaux, les statues. Ici naît la question de savoir si ces choses ne deviennent immeubles que sous les conditions déterminées par la loi. Il y a controverse et doute. Nous croyons que les définitions de l'article 524 sont restrictives en ce point. Elles n'ont de raison d'être que si elles sont restrictives. A quoi bon définir que les glaces et tableaux sont immeubles par perpétuelle demeure quand le parquet sur lequel ils sont attachés fait corps avec la boiserie, s'il y a mille autres moyens de les immobiliser? L'esprit de la loi nous conduit à la même conclusion. On lit dans l'Exposé des motifs que le principe de l'immobilisation par perpétuelle demeure n'est pas nouveau; mais, dit Treilhard, il s'élevait de nombreuses difficultés sur son application : « Les tribunaux retentissaient de démêlés sur les questions de savoir si des tableaux, des glaces, des statues avaient été placés

ou non à perpétuelle demeure, parce que les lois n'établissaient pas de *règle précise* pour juger cette question de fait. Nous proposons de *prévenir à cet égard toute difficulté*, dans la suite, en *fixant les signes caractéristiques* d'une intention de placer des meubles à perpétuelle demeure. Ainsi se trouvera tarie la source abondante de procès entre les citoyens, et c'est un grand bien pour la société (1). » Les auteurs du code ont donc voulu établir une *règle précise*; c'est dire qu'elle est restrictive. Ils ont voulu *tarir la source des procès* auxquels donnait lieu la question de savoir s'il y avait ou non un signe d'immobilisation; donc l'interprète est lié par la définition légale. Dès que l'on s'écarte de la *règle précise* tracée par le code, les *procès* reparaissent, et partant le but de la loi est manqué. Disons plus : les intérêts des tiers créanciers sont compromis, car ils n'auront plus de moyen certain de s'assurer si la partie la plus précieuse du mobilier de leur débiteur est ou non immobilisée. Il y a des arrêts en faveur de cette opinion (2).

L'opinion contraire l'a emporté dans la doctrine et dans la jurisprudence. Nous dirons plus loin quelles sont les raisons de fait qui ont entraîné les tribunaux. Au point de vue des principes, ce que l'on dit pour l'interprétation extensive a peu de valeur. On prétend que le code pose une règle générale, à la fin de l'article 524, en ces termes : « Sont aussi immeubles par destination, tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure. » L'article 525, dit-on, ne fait qu'expliquer cette règle en exigeant que l'intention d'immobiliser se manifeste par des signes extérieurs. Dans cette opinion, le long article 525 devient inutile, on l'efface du code; il suffisait d'ajouter à l'article 524 que l'intention d'immobiliser devait se manifester par des marques extérieures. On convient qu'il importe que ces marques ne soient pas douteuses. Il n'y a qu'un moyen de prévenir le doute, c'est de s'en tenir aux définitions de la loi (3).

(1) Treilhard, Exposé des motifs, n° 8 (Loché, t. III, p. 30).

(2) Hennequin, t. 1^{er}, p. 54 Colmar, 16 mars 1826; Paris, 20 février 1833 (Dalloz, au mot *Biens*, n° 110).

(3) Aubry et Rau, t. II, p. 29, note 67.

470. Ce qui a entraîné la jurisprudence, notamment pour l'immobilisation des glaces, c'est que les boiseries dont parle le code ne sont plus en usage; le parquet de la glace est simplement appliqué sur le mur ou sur le papier de tenture; cependant l'intention du propriétaire est de les attacher au fonds à perpétuelle demeure, pour tirer des appartements un loyer plus avantageux. Il faut, dit-on, tenir compte de ces habitudes nouvelles, afin de mettre la loi en harmonie avec les changements qui se produisent dans la société (1). Rien de mieux, si l'interprète était législateur; mais ce n'est pas au juge à modifier la loi d'après les besoins de l'état social; c'est là la mission du pouvoir législatif. La plupart des arrêts n'ont aucune valeur doctrinale, parce qu'ils sont à peine motivés (2). La cour de cassation a adopté l'opinion consacrée par les cours d'appel (3). Elle pose en principe que les termes de l'article 525 ne sont pas limitatifs, qu'il n'y est pas dit que la volonté d'immobiliser ne peut résulter que des marques qui y sont indiquées. Nous avons d'avance répondu à cette argumentation. La cour dit que si la première partie de l'article 525, contenant la règle générale, est seulement explicative, il en doit être de même de la seconde : nous répondons qu'il suffit de lire le texte pour se convaincre qu'il établit une différence entre la règle générale et les définitions spéciales concernant les glaces, tableaux et statues; et c'est aussi à ces objets précieux que se rapporte le passage de l'Exposé des motifs que nous avons cité.

Dès que l'on abandonne le principe de l'interprétation restrictive, il n'y a plus de limite à l'arbitraire. Vainement les auteurs disent-ils que l'article 525 exige une marque extérieure de la volonté que le propriétaire a d'immobiliser à perpétuelle demeure; le texte n'établit pas plus cette condition-là d'une manière expresse qu'il ne définit expressément et restrictivement les caractères extérieurs de l'immobilisation par perpétuelle demeure. Aussi la cour de

(1) Demolombe, t. IX, p. 182, n° 309. Ducaurroy, t. II, p. 18, n° 27.

(2) Paris, 10 avril 1834 et 19 juin 1843 (Daloz, au mot *Biens*, n° 112). Bruxelles, 14 juin 1821 (*Pasicrisie*, 1821, p. 403).

(3) Arrêt de rejet du 8 mai 1850 (Daloz, 1850, 1, 269).

Paris est-elle allée jusqu'à décider que la volonté du propriétaire suffit pour immobiliser les glaces, sans marque extérieure aucune. L'arrêt part de ce principe que les objets que le propriétaire place sur le fonds pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination; or, celui qui, en construisant une maison, y place des glaces pour en faciliter la location, les destine au service de la maison; donc elles deviennent immeubles (1). On voit que la cour s'écarte entièrement de l'article 525; elle laisse là le principe de l'immobilisation par perpétuelle demeure, pour s'en tenir au principe de l'immobilisation par destination agricole ou industrielle établi par l'article 524. C'est confondre deux ordres d'idées tout à fait distincts. Dans le cas de l'article 524, c'est l'intérêt public qui immobilise: dans le cas de l'article 525, c'est la volonté du propriétaire, mais la loi ne veut pas que cette volonté se manifeste d'une façon arbitraire; voilà pourquoi elle définit et elle a dû définir les signes extérieurs de l'immobilisation.

La cour de cassation commença par abonder dans cette interprétation, tellement extensive qu'il ne reste rien de l'article 525. Un arrêt de la cour de Paris avait décidé que les glaces devenaient immeubles par cela seul qu'elles avaient été placées pour faciliter l'exploitation de l'immeuble en hôtel garni, en ce sens qu'elles étaient nécessaires pour augmenter le prix de location. La cour de cassation rejeta le pourvoi en se fondant sur ce que l'article 525 est simplement énonciatif, et qu'il appartient aux tribunaux de rechercher si, d'après d'autres circonstances, il n'est pas évident que les glaces garnissant un appartement y ont été placées à perpétuelle demeure (2). En apparence, la cour maintient le principe de la perpétuelle demeure; en réalité, elle l'abandonne; il n'est plus question d'une marque extérieure qui manifeste l'intention d'immobiliser: toutes espèces de *circonstances* suffisent pour révéler cette volonté. Voilà l'incertitude en plein, et c'est cependant à l'in-

(1) Paris, 11 mars 1853 (Daloz, 1853, 5, 46).

(2) Arrêt de rejet du 11 mai 1853 (Daloz, 1853, 1, 167).

certitude de l'ancien droit que le législateur avait voulu mettre fin en traçant une règle précise!

La cour de cassation s'aperçut qu'elle avait excédé toutes les bornes de l'interprétation extensive. Elle revint sur ses pas. Un arrêt récent rétablit la distinction de l'immobilisation par destination agricole ou industrielle et de l'immobilisation par perpétuelle demeure. Il maintient le système de l'interprétation extensive, mais avec de graves restrictions. D'abord la cour dit que les règles de l'article 525 ne sont pas rigoureusement limitatives; elles le sont donc en un certain sens; lequel? La seule intention du propriétaire ne suffit pas pour immobiliser les glaces; elle doit *nécessairement* se justifier par le fait matériel d'une adhérence *apparente et durable*. C'est l'interprétation analogique plutôt que l'interprétation extensive. Par application de ce principe, la cour cassa un jugement rendu en matière fiscale qui avait déclaré immeubles des glaces, en se bornant à constater que d'après les habitudes actuelles, un appartement n'est complet qu'avec des glaces, sans mentionner aucun *signe extérieur d'incorporation*. C'est une interprétation à moitié restrictive; si la cour n'a pas été plus loin, c'est que les faits dominent le droit, même en cassation; comme il y a des usages et des besoins nouveaux, dit l'arrêt, pourquoi ne les admettrait-on pas, s'ils prouvent d'une manière tout aussi certaine l'intention d'immobiliser (1)? Nous répondons que s'il faut innover, c'est au législateur et à lui seul de le faire.

471. L'article 525 déclare immeubles les statues qui sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir; la loi ajoute: « Encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration. » Cela veut-il dire que les statues ne sont jamais immeubles que lorsqu'une niche a été pratiquée pour les recevoir? Le texte même prouve que les statues seraient également immeubles si elles étaient attachées au fonds de manière à ne pouvoir être enlevées sans fracture ni détérioration. C'est l'application du principe général de la perpétuelle demeure. Que

(1) Arrêt de cassation du 17 janvier 1859 (Daloz, 1859, 1, 68).

faut-il décider si les statues sont placées sur un piédestal dans un jardin? La question est controversée et il y a quelque doute. Nous croyons qu'il faut appliquer le principe général de la perpétuelle demeure. C'est dire qu'il ne suffit pas que le piédestal soit attaché au sol pour que la statue soit immobilisée, il faut que la statue elle-même soit fixée au piédestal, de manière à ne pouvoir être détachée sans fracture ni détérioration. Pour l'opinion contraire, on dit qu'il manquerait quelque chose au jardin si la statue était enlevée, puisque la statue est le complément du piédestal. Cela est vrai, mais cela n'empêche pas que la statue ne reste meuble, puisqu'elle est meuble par sa nature, et que la condition requise pour l'immobilisation n'est pas remplie (1).

§ IV. Conséquences de l'immobilisation.

472. Aux termes de l'article 1615, l'obligation qui incombe au vendeur de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel. Il suit de là que les immeubles par destination sont compris dans la vente du fonds auquel ils sont attachés, soit par destination agricole ou industrielle, soit par perpétuelle demeure, quand même l'acte de vente ne les mentionnerait pas. Et il n'y pas à distinguer entre les ventes volontaires et les ventes forcées, puisqu'il est de principe que, lorsque la justice vend et adjuge des objets saisis par expropriation, elle vend pour le débiteur et de la manière que celui-ci l'aurait fait (2).

Si, en vendant, le propriétaire s'était réservé le droit d'enlever les meubles, les immeubles par destination appartiendraient à l'acheteur. Tels seraient les chevaux et instruments aratoires placés sur le fonds par le propriétaire qui cultivait lui-même: il a été jugé que ces objets mobiliers,

(1) Demante, t. II, p. 407, n° 347 bis III. En sens contraire, Demolombe, t. IX, p. 185, n° 312 et les auteurs qu'il cite.

(2) Pothier, *De la communauté*, n° 40. Riom, 30 août 1820 (Daloz, au mot *Biens*, n° 126).