

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).

devenus immeubles par destination agricole, ne pouvaient être réclamés par la veuve et les héritiers du propriétaire, lesquels s'étaient réservé le droit d'enlever les meubles (1).

473. Le propriétaire qui a immobilisé des objets mobiliers, soit par destination agricole ou industrielle, soit par perpétuelle demeure, peut sans doute les vendre séparément, sauf le droit des créanciers hypothécaires (2). Mais le code de procédure défend de saisir mobilièrement les immeubles par destination (art. 592). C'est précisément pour empêcher cette saisie que la loi a permis l'immobilisation, afin d'assurer l'exploitation des fonds agricoles ou industriels. L'on a soutenu, dans l'intérêt de l'agriculture et de l'industrie, que les objets placés sur le fonds par le locataire ou le fermier étaient également insaisissables. Cette opinion, bien que consacrée par des arrêts (3), doit être rejetée sans hésitation, comme contraire au texte formel de la loi. Les objets mobiliers placés sur un fonds par le preneur ne deviennent pas immeubles par destination; conservant leur caractère de meubles, il est évident qu'ils peuvent être saisis mobilièrement.

474. Les immeubles par destination n'entrent pas en communauté, puisque, de droit commun, les meubles seuls y entrent. Il suit de là que si le contrat de mariage assure au survivant le mobilier de la communauté, les immeubles par destination ne seront pas compris dans le gain de survie (4). Ils passeront aux héritiers avec les autres immeubles. Peu importe que les héritiers ne continuent pas l'exploitation agricole ou industrielle; les objets mobiliers attachés au fonds par le propriétaire étaient immeubles à sa mort; ils sont donc régis par la loi qui régit les immeubles. Nous allons voir une application de ce principe en ce qui concerne les droits de mutation.

Si le propriétaire dispose de ses biens par testament, sa volonté fait loi. Il faut donc voir dans quels termes il a disposé. Il peut léguer les immeubles par destination,

(1) Paris, 8 février 1833 (Daloz, au mot *Biens*, n° 127).

(2) Arrêt de rejet du 4 février 1817 (Daloz, au mot *Biens*, n° 92).

(3) Daloz, au mot *Saisie-exécution*, nos 173 et 174.

(4) Bruxelles, 22 mars 1837 (*Pasicrisie*, 1837, 2, 65).

séparément du fonds; ils seront mobilisés par le fait même du legs. Le propriétaire, qui a le pouvoir d'immobiliser, a naturellement le droit de mobiliser. La volonté de mobiliser ne doit pas être expresse; elle peut résulter de l'ensemble des dispositions testamentaires. Ceci est une question d'interprétation abandonnée au juge (1). Nous y reviendrons au titre des *Donations*; c'est là qu'est le siège de la matière. Si le testateur a donné ses meubles sans les désigner, les immeubles par destination ne seront pas compris dans le legs; le propriétaire n'ayant pas changé la destination, celle-ci subsiste, et par conséquent l'immobilisation. Il a été jugé, conformément à ces principes, que le légataire des meubles ne peut pas réclamer les animaux et les instruments aratoires que le défunt avait attachés au domaine qu'il cultivait lui-même; qu'il n'y a pas lieu de distinguer si tous les animaux sont nécessaires à la culture, le propriétaire ayant le pouvoir d'immobiliser tous les objets mobiliers destinés à la culture, sauf le cas où par dol il voudrait soustraire une partie de son mobilier à l'action de ses créanciers; mais à l'égard de ses héritiers, la volonté du défunt suffit pour l'immobilisation (2). Si le testateur n'avait légué qu'une partie de ses terres, le légataire aurait droit à une part proportionnelle dans les immeubles par destination (3).

475. Au point de vue du droit fiscal, il est hors de doute que les immeubles par destination sont compris parmi les immeubles, en ce qui concerne le montant des droits de mutation. Les héritiers doivent les déclarer comme immeubles, encore qu'ils ne veuillent pas maintenir l'immobilisation. Ils sont libres de mobiliser les objets immobilisés, mais ce changement n'a d'effet que pour l'avenir, il n'influe pas sur le passé. La transmission s'est faite par le décès, c'est donc à ce moment que l'on doit déterminer la nature des biens (4). Il en serait autrement si le testateur avait

(1) Liège, 10 mars 1813 (Daloz, au mot *Biens*, n° 136).

(2) Orléans, 16 mai 1834 et arrêt de rejet du 1^{er} avril 1835 (Daloz, au mot *Biens*, n° 136).

(3) Bruxelles, 30 juin 1852 (*Pasicrisie*, 1853, 2, 45).

(4) Championnière et Rigaud, t. IV, p. 325, n° 3195. Arrêt de cassation du 20 juillet 1812 (Daloz, au mot *Biens*, n° 75).

légué séparément les immeubles par destination ; l'effet de ce legs est de mobiliser les objets légués, et par suite le légataire n'est assujéti qu'au droit des meubles.

Il y a quelque difficulté pour les mutations entre-vifs. Quand les immeubles par destination sont vendus avec le fonds, ils sont compris dans le fonds avec lequel ils ne font qu'un ; c'est donc pour le tout une vente immobilière, alors même que les parties auraient fixé un prix séparé pour le fonds et pour les immeubles par destination. Sur ce point il ne peut guère y avoir de doute (1). Mais que faut-il décider si la vente se fait par actes séparés et à un intervalle plus ou moins long ? Si la vente a eu lieu de bonne foi, sans intention de frauder le fisc, il est évident que la vente des immeubles par destination sera une vente mobilière, et partant assujéti au droit de vente pour meubles. Mais si la vente n'est faite séparément que pour frauder le trésor, ne doit-on pas la considérer comme immobilière ? Il a été jugé que si la vente des machines et ustensiles placés dans une usine a eu lieu séparément, avec l'intention que ces objets restent attachés au fonds, et dans le but unique de frauder le fisc, il faut la considérer comme immobilière (2). Il y a cependant un motif de douter. Ne peut-on pas dire que le propriétaire est dans son droit en aliénant séparément les immeubles par destination, et que celui qui use de son droit ne peut être accusé de fraude ? Sans doute le propriétaire a le droit de mobiliser les objets qu'il avait immobilisés ; mais est-ce mobiliser ces objets que de les vendre avec l'intention qu'ils restent attachés au fonds ? Non, c'est en réalité faire une vente immobilière. Vainement dit-on que celui qui use de son droit ne fait pas de fraude ; cela n'est pas exact. La fraude fait toujours exception. En réalité, le propriétaire qui vend frauduleusement des objets immobilisés n'use pas de son droit, il cherche à éluder la loi, et celui qui viole la loi, soit directement, soit indirectement, n'use certes pas d'un

(1) Jugements du tribunal d'Etampes du 4 août 1846 (Dalloz, 1846, 4, 260), et du tribunal de Lodève du 6 avril 1853 (Dalloz 1853, 3, 15). Arrêt de rejet du 15 décembre 1857 (Dalloz, 1858, 1, 57).

(2) Arrêt de rejet du 18 novembre 1846 (Dalloz, 1846, 1, 349).

droit. Mais il faut que la fraude soit prouvée ; et la preuve est très-difficile, précisément parce que c'est un droit pour le propriétaire de mobiliser les immeubles par destination. Il ne suffit pas que la vente ait été faite, au même acquéreur, du fonds et des objets mobiliers immobilisés, ni que la vente ait eu lieu simultanément. La cour de cassation l'a jugé ainsi et avec raison, car ces circonstances n'excluent pas la bonne foi ; or, la bonne foi se présume (1).

S V. *Quand cesse l'immobilisation par destination.*

476. L'immobilisation par destination est une fiction ; puisque c'est fictivement que des objets mobiliers prennent la qualité d'immeubles, on conçoit que la fiction peut cesser pour faire place à la réalité. Quand cela arrive-t-il ? Toute fiction a une raison d'être qui la fait établir par le législateur. La cause cessant, l'effet doit cesser. Quelle est la cause de l'immobilisation ? Il faut distinguer les deux cas d'immobilisation. Lorsqu'elle se fait par perpétuelle demeure, elle dépend entièrement de la volonté du propriétaire, pourvu qu'il manifeste cette volonté de la manière déterminée par la loi. Donc la volonté du propriétaire peut aussi mobiliser les objets qu'elle avait immobilisés. Il suffit qu'il détache les objets du fonds auquel ils sont attachés pour que l'immobilisation cesse. Il n'est pas même nécessaire que le détachement soit réel et actuel ; dès que, dans un contrat ou dans un legs, les choses immobilisées sont considérées comme devant être détachées du sol, elles cessent d'être immeubles : la vente ou le legs des objets mobiliers immobilisés par perpétuelle demeure leur rend immédiatement la qualité de meubles. On peut appliquer ici par analogie ce que nous avons dit de l'immobilisation par incorporation (nos 421-428).

Dans l'immobilisation par destination agricole ou industrielle, deux éléments concourent : l'intérêt de l'agricul-

(1) Arrêt de rejet du 19 novembre 1823 (Dalloz, au mot *Biens*, n° 129).