

légua 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).

ture ou de l'industrie, et la volonté du propriétaire. Puisque le propriétaire peut immobiliser dès qu'il y a un intérêt agricole ou industriel, il peut aussi faire cesser cette immobilisation par une volonté contraire. Un propriétaire cultive son fonds; les animaux attachés à la culture sont immeubles. Il vient à mourir, ses enfants ne veulent pas continuer l'exploitation; ils se proposent de vendre les terres; cette volonté suffit pour mobiliser les animaux et les ustensiles aratoires. De quelque manière que se manifeste la volonté de mobiliser les immeubles par destination, elle fera cesser l'immobilisation. Le propriétaire vend le bétail attaché à la culture; l'industriel vend les machines placées dans sa fabrique: la vente mobilisera immédiatement les objets qui avaient été immobilisés (1). Ici encore on doit appliquer par analogie ce que nous avons dit de l'immobilisation par incorporation. Il en serait de même d'un legs, bien entendu que le legs ne produira son effet qu'à la mort du testateur. C'est la volonté seule du propriétaire qui, dans ce cas, mobilise. Il se peut que les objets immobilisés conservent leur destination, et que néanmoins l'immobilisation cesse. Le propriétaire loue sa ferme ou son usine; et il vend les immeubles par destination au preneur; la vente aura pour effet de mobiliser les objets immobilisés par destination agricole ou industrielle, bien que ces objets continuent à servir à l'agriculture et à l'industrie. Légalement parlant, il n'y a plus de destination dès que les choses mobilières sont la propriété du locataire ou du fermier, car il n'a pas le droit d'immobiliser (2).

L'immobilisation par destination agricole ou industrielle cesse encore quand l'intérêt de l'agriculture ou de l'industrie n'est plus en cause, c'est-à-dire quand l'exploitation cesse. Si le propriétaire d'une usine manifeste l'intention de la démolir, s'il renvoie ses ouvriers, il n'y a plus d'établissement industriel, partant plus d'immobilisation. La cour de Bourges a fait une application remarquable de ces principes. Un propriétaire vend les ustensiles aratoires, il

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

(2) Bourges, 31 janvier 1843 (Daloz, au mot *Biens*, n° 132).

vend les pailles et les fourrages; les animaux qui étaient attachés à la culture conserveront-ils leur qualité d'immeubles? Non, car l'exploitation agricole est devenue impossible, puisqu'on ne peut plus nourrir les bestiaux ni les faire travailler; or, dès qu'il n'y a plus d'intérêt agricole, il n'y a plus d'immobilisation (1). C'est encore la volonté du propriétaire qui mobilise dans ce cas; car c'est lui qui cesse l'exploitation ou qui la rend impossible.

Nous aboutissons à la conclusion que c'est toujours par la volonté du propriétaire que l'immobilisation cesse. A-t-il à cet égard un pouvoir absolu, ou son droit est-il limité par le droit des tiers, créanciers hypothécaires? Au titre des *Hypothèques*, nous dirons en quel sens le droit de créanciers hypothécaires limite le droit du propriétaire.

§ VI. *Appréciation de la classification des immeubles.*

477. Un auteur moderne, qui jouit d'une certaine réputation, a fait une vive critique de la classification que nous venons d'exposer. Nous ne reconnaissons pas à Marcadé l'autorité qu'on a voulu lui donner: c'est par son ton tranchant et incisif qu'il a captivé la jeunesse des écoles; or, rien de plus funeste que cet esprit de dénigrement qui cherche à tout abaisser pour élever une réputation nouvelle sur le débris des vieux noms que l'on démolit. Le sentiment du respect tend à s'effacer dans nos sociétés démocratiques. Il n'y a cependant pas de société possible sans le respect de la loi, puisque la loi est l'expression de la souveraineté nationale. C'est surtout à ceux qui étudient le droit et qui sont appelés à le pratiquer, qu'il faut apprendre à respecter la volonté du législateur. Ils sont les ministres de cette espèce de culte; or, on ne prêche bien qu'en prêchant d'exemple. Même en restant sur le terrain plus modeste de notre science, il importe que les interprètes de la loi la respectent sinon il n'y a plus de base à l'interprétation; l'arbitraire des volontés individuelles aboutira au

(1) Bourges, 9 février 1830 (Daloz, au mot *Saisie-exécution*, n° 177).