

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).

chaos. C'est pour cette raison que nous insistons sur une critique qui, à notre avis, n'a aucun fondement. Nous ne prêchons pas le fétichisme, car le progrès est notre drapeau, et la libre pensée notre devise. Il faut signaler les défauts des lois, mais il faut le faire dans un esprit de perfectionnement et partant de modération. Après tout, l'indulgence est chose facile pour les interprètes du code Napoléon : y a-t-il un recueil de lois qui lui soit supérieur ?

Marcadé trouve la classification du code civil tellement mauvaise qu'il l'abandonne. L'interprète n'a pas ce droit ; il est lié par la loi, et quelque mauvaise qu'elle soit, il doit l'appliquer. Est-il vrai qu'en cette matière les auteurs du code aient fait preuve d'irréflexion ? Il y a des imperfections, nous les signalerons ; mais de là à dire que le législateur a établi des principes contradictoires et qu'il faut nécessairement sacrifier l'un à l'autre, il y a loin (1).

478. Le code distingue des choses qui sont immeubles par leur nature et d'autres qui le deviennent par destination. Parmi les immeubles par nature, le code range les bâtiments et les plantations. Il eût été plus exact de les distinguer. Nous en avons fait la remarque. Les constructions et les fruits pendants par branches ou par racines sont immeubles par incorporation plutôt que par nature. C'est un vice de classification, mais comme il ne donne lieu à aucune difficulté pratique, il est inutile de s'y arrêter. Le législateur s'est-il trompé en distinguant les immeubles par destination des immeubles par nature ou par incorporation ? Pour répondre à la question d'une manière précise, il faut considérer à part les deux cas d'immobilisation par destination.

Qu'il y ait d'excellentes raisons pour immobiliser les objets mobiliers qui sont nécessaires à l'exploitation d'un fonds industriel ou agricole, personne ne le contestera. Il y a un intérêt public en cause ; la culture des terres, la marche des usines seraient arrêtées si les instruments sans

(1) Marcadé, *Cours élémentaire*, t. II, p. 329 et suiv. de la 4^e édition (art. 525. nos 1-3).

lesquels l'agriculture et la fabrication seraient impossibles pouvaient être détachés du fonds par une saisie immobilière. Ils devaient donc être immobilisés. Fallait-il les confondre avec les immeubles par nature ou par incorporation ? On ne pouvait certes pas mettre sur la même ligne le sol et les animaux ou ustensiles qui servent à cultiver la terre. Mais ne devait-on pas faire une seule classe d'immeubles des objets mobiliers qui deviennent immeubles par incorporation et de ceux qui le deviennent par destination agricole ou industrielle ? Y a-t-il une différence juridique entre les constructions et plantations d'une part, et les objets mobiliers sans lesquels ces constructions et plantations ne rempliraient pas leur destination ? Le propriétaire du sol reconstruit une usine ; les pierres, les planches, le fer qu'il emploie deviennent immeubles par incorporation, le code dit par nature. Puis il place des machines dans la fabrique, ces machines différent-elles des objets mobiliers qui forment le bâtiment ? La différence est palpable ; les pierres, les planches et le bois n'ont plus d'existence distincte, ils ont été transformés en bâtiment, et ce bâtiment faisant corps avec le sol, on conçoit que le code les appelle des immeubles par leur nature. Est-ce que les ustensiles qui servent à l'exploitation de l'usine ont aussi changé de nature ? Non, ils conservent leur individualité première, donc leur qualité de meubles ; si le législateur les place parmi les immeubles, c'est uniquement dans l'intérêt de l'industrie, donc à raison de leur destination.

La distinction est donc justifiée. Reste à savoir si, en fait, il est possible de distinguer les objets mobiliers devenus immeubles par incorporation des objets mobiliers devenus immeubles par destination. Pour la destination agricole, il n'y a aucun doute : les animaux placés sur un fonds ne se confondent pas avec le fonds. La nature des choses veut qu'on ne mette pas sur la même ligne un fonds de terre et les animaux qui servent à la culture, et certes rien n'est plus facile que de les distinguer. Il en est de même des ustensiles aratoires. La chose est plus difficile quand il s'agit de la destination industrielle. Lorsque les objets mobiliers immobilisés dans l'intérêt de l'industrie

conservent leur nature individuelle, la raison comme le droit établissent la distinction; il suffit d'ouvrir les yeux pour voir que des ustensiles employés dans une usine ne font pas corps avec l'usine. Mais quand une machine est attachée à l'établissement industriel de manière à faire corps avec l'édifice, on pourrait dire que la machine et le bâtiment ne font qu'un, que ni la raison, ni le droit ne demandent qu'on distingue la machine de la fabrique, qui ne serait pas une usine sans cette machine. Comme on fait la même objection pour les objets mobiliers immobilisés par perpétuelle demeure, nous y répondrons plus loin. Pour le moment, nous nous bornons à constater qu'il est très-facile de distinguer les immeubles par destination industrielle des immeubles par nature. La nature immobilise les bâtiments parce qu'ils font corps avec le sol et qu'ils sont aussi nécessaires à l'homme que le sol. Tandis que les usines sont une œuvre artificielle, c'est une création de l'industrie moderne; les inventions qui les multiplient datent de notre siècle. On ne peut pas assimiler à l'œuvre de la nature des établissements que les hommes ont ignorés pendant des milliers d'années. La fabrique diffère de maisons qui sont construites pour l'habitation; l'usine a pour objet le travail, la production de la richesse; tout ce qui sert au travail dans un établissement industriel devient immeuble par destination. Peu importe que les objets mobiliers soient ou non attachés matériellement au fonds, le premier ouvrier venu saura dire quels instruments sont nécessaires à la fabrication: voilà les immeubles par destination industrielle.

479. La vraie difficulté commence quand il s'agit des objets mobiliers immobilisés par perpétuelle demeure. Comment les distinguer, d'une part, des immeubles par destination agricole ou industrielle, d'autre part, des immeubles par incorporation que le code appelle immeubles par nature? Il est assez facile de reconnaître les objets mobiliers par perpétuelle demeure, si l'on s'en tient au texte de la loi, comme nous l'avons fait. Même d'après le dernier arrêt de la cour de cassation, il faut une marque extérieure qui indique clairement la volonté du proprié-

taire d'immobiliser certains objets mobiliers: donc sans marques extérieures, il ne peut pas être question d'une immobilisation par perpétuelle demeure. La destination industrielle ou agricole n'exige pas de marque matérielle; c'est un lien moral qui attache les choses mobilières à un fonds, l'intérêt de l'industrie ou de l'agriculture. Il y a une utilité publique en cause dans l'immobilisation agricole et industrielle; voilà un second caractère qui distingue cette immobilisation de celle qui se fait par perpétuelle demeure. Dans la perpétuelle demeure, la destination dépend uniquement de la volonté du propriétaire: question de goût, de convenance, de caprice même.

Il peut cependant arriver que la perpétuelle demeure se confonde avec la destination industrielle, c'est quand une machine nécessaire à une fabrique est attachée au fonds par un des moyens extérieurs qui constituent la perpétuelle demeure. Dans ce cas, il y a tout ensemble immobilisation par perpétuelle demeure et immobilisation industrielle: ce qui domine, c'est certainement l'intérêt de l'industrie, car ce n'est pas par convenance personnelle que le fabricant a placé cette machine sur son fonds, c'est comme instrument d'exploitation; il y a donc immobilisation par destination industrielle plutôt que par perpétuelle demeure. Si la machine a été scellée au fonds, c'est parce que la nature de l'établissement l'exigeait ainsi, donc encore par un motif industriel.

480. Reste le point réellement difficile: comment distinguer l'immobilisation par perpétuelle demeure de l'immobilisation par incorporation? Rappelons d'abord que la loi ne la nomme pas ainsi, elle dit que les bâtiments sont immeubles par nature. Cela nous met sur la voie de la différence qui existe entre les deux cas d'immobilisation. Dans le langage du code, les bâtiments ne sont pas des meubles immobilisés, ce sont des immeubles au même titre que le sol. Pourquoi? Parce que, pour l'homme, il y a une nécessité égale à ce que les bâtiments aussi bien que le sol sur lequel ils sont assis soient immeubles. Que deviendrait-il si l'on pouvait saisir mobilièrement ou revendiquer les matériaux qui constituent le bâtiment? Il ne pourrait

plus vivre parce qu'il n'aurait plus d'habitation. En ce sens, la loi a raison de qualifier les bâtiments d'immeubles par nature. Cela explique une différence qui existe entre les bâtiments et les immeubles par destination. Quand un preneur ou un détenteur quelconque construit sur le sol qui ne lui appartient pas, la construction devient immeuble par nature. Tandis que le propriétaire seul a le pouvoir d'immobiliser par destination. C'est que pour les bâtiments il y a un motif de nécessité, tandis que pour les meubles immobilisés par destination, il n'y a qu'un motif d'utilité. Qu'importe que la maison soit construite par un locataire? Cette maison n'est pas moins nécessaire pour l'habitation des hommes, il y a donc nécessité qu'elle soit immeuble; tandis que si un fermier place des animaux sur le fonds, ou s'il y attache des objets mobiliers, il agit seulement dans son intérêt, intérêt passager qui ne suffit pas pour immobiliser.

Toutefois en ce point nous nous permettrons de critiquer la théorie du code civil. Elle est exacte en tant qu'il s'agit d'immeubles par perpétuelle demeure: on ne conçoit pas qu'un détenteur temporaire ait cet esprit de perpétuité; il y a là une contradiction dans les termes. Mais pourquoi le fermier n'aurait-il pas le droit d'immobiliser les animaux qu'il met sur le fonds pour le cultiver? Vainement dit-on qu'il n'agit que dans son intérêt. Cela est une subtilité juridique à laquelle les faits donnent un démenti; le fermier est le vrai représentant de l'intérêt agricole, il doit cultiver de manière à conserver le fonds et à l'améliorer; donc l'agriculture est en cause quand il place des animaux sur le fonds, et par conséquent les animaux devraient être immeubles. Et ce qui est vrai de la destination agricole l'est aussi de la destination industrielle.

481. Nous revenons aux immeubles par perpétuelle demeure. Si l'on s'en tient aux marques extérieures qui attachent un objet mobilier au fonds, on pourrait dire que ces objets, étant incorporés au fonds, font corps avec le fonds, et doivent par conséquent être considérés comme immeubles par nature. De là le reproche d'inconséquence, de contradiction que l'on adresse au code civil. Les portes

sont immeubles par nature; pourquoi pas les glaces quand elles sont attachées à la cheminée? En théorie, on peut répondre: Il est nécessaire que les portes soient immeubles par nature, afin d'empêcher les créanciers mobiliers de les saisir, ce qui rendrait les maisons inhabitables, et les hommes ne peuvent pas vivre sans habitation: il n'est pas nécessaire que les glaces soient immeubles par nature, car une maison peut très-bien être habitée quoiqu'il ne s'y trouve pas de glaces. Il est vrai que la loi permet au propriétaire d'immobiliser les glaces, mais ce n'est qu'une faculté dont il peut user ou ne pas user, et s'il en use, il faut qu'il se conforme aux prescriptions du code civil, en faisant connaître par des marques extérieures sa volonté d'immobiliser les glaces. L'intérêt des tiers créanciers est ici en lutte avec l'intérêt du possesseur de la maison; la loi les concilie, d'abord en ne permettant qu'au propriétaire d'immobiliser, puis en imposant au propriétaire des conditions rigoureuses qui avertissent les tiers et les empêchent d'être trompés.

Reste une difficulté de fait. Comment distinguer ce qui fait partie du bâtiment et ce qui par suite est immeuble par nature, et les choses qui sont simplement attachées au fonds par perpétuelle demeure, et qui partant sont immeubles par destination? Marcadé trouve la difficulté insoluble. Il nous semble que le premier architecte venu, disons mieux, le premier ouvrier maçon ou charpentier venu décidera sans hésiter quels sont les objets mobiliers qui font partie du bâtiment, quels sont ceux qui, tout en étant attachés au fonds à perpétuelle demeure, conservent leur existence individuelle tout en devenant immeubles par destination. De question de droit, il n'y en a réellement pas. Ainsi on demande si les clefs font partie du bâtiment et si elles sont, à ce titre, immeubles par nature. Le jurisconsulte pourrait hésiter et dire que les clefs ne sont pas incorporées au bâtiment, qu'il n'y a donc pas d'immobilisation par incorporation, qu'il y a tout au plus immobilisation par destination. Nous croyons que l'ouvrier n'hésiterait pas. Si un maître maçon entreprenait la construction d'une maison, pourrait-il la livrer sans clefs? Cela décide la ques-

tion. Si le juge est embarrassé, qu'il ordonne une expertise, les hommes du métier l'éclaireront (1).

482. Après avoir critiqué la loi, Marcadé finit par dire que c'est une discussion oiseuse, puisqu'elle n'a aucune importance pratique. Cela n'est pas exact. Nous avons déjà indiqué une différence pratique entre les immeubles par nature et les immeubles par destination. Le propriétaire seul peut immobiliser par destination; le preneur ne le peut pas, tandis que tout détenteur du fonds, en y construisant, imprime à la construction la qualité d'immeuble par nature. Nous avons dit la raison de cette différence.

L'article 555 porte que lorsque des constructions ont été faites par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir ou d'obliger ce tiers à les enlever. Cette disposition ne s'applique pas aux objets mobiliers placés sur un fonds. Les détenteurs qui ne sont pas propriétaires n'ont pas le droit d'immobiliser par destination; les objets mobiliers placés sur le fonds, soit par destination agricole ou industrielle, soit dans un esprit de perpétuité, restent donc meubles, ils ne font pas partie des constructions; donc l'article 555 est inapplicable. En supposant que le possesseur proprement dit puisse immobiliser, toujours est-il que les immeubles par destination ou perpétuelle demeure ne sont pas compris dans les bâtiments, et par suite il n'y aurait pas lieu d'appliquer l'article 555.

L'article 554 dit que lorsqu'un propriétaire emploie à des constructions ou à des plantations des objets mobiliers qui ne lui appartiennent pas, le propriétaire de ces meubles ne peut pas les revendiquer. D'où suit que si les meubles sont seulement placés sur le fonds par destination, le propriétaire les pourra revendiquer. M. Demolombe admet ce droit de revendication; ce qui ferait une nouvelle différence entre les immeubles par nature et les immeubles par destination. A vrai dire, la différence n'est que nominale, car dans notre droit français, la revendication des meu-

(1) Comparez Demolombe, t IX, p. 164, nos 284-295; Autry et Rau, t. II, p. 17 et 18.

bles n'est pas admise; elle ne l'est du moins que dans des cas très-rares, comme nous le dirons en traitant de la *Possession*.

Le vendeur d'effets mobiliers non payés a un privilège et un droit de revendication; conserve-t-il ce droit si les meubles ont été immobilisés? En droit français, la question est controversée; elle a été décidée par la loi hypothécaire belge (art. 20, n° 5). Nous la renvoyons au titre des *Hypothèques*.

Si le débiteur qui a hypothéqué un immeuble mobilise les effets mobiliers qui étaient immobilisés par incorporation ou par destination, le créancier hypothécaire a-t-il le droit de les suivre entre les mains des tiers? Faut-il distinguer entre les immeubles par incorporation et les immeubles par destination? Nous renvoyons également ces questions au titre des *Hypothèques*, où est le siège de la matière.

L'immobilisation par incorporation ou par destination joue encore un rôle dans la saisie immobilière. Cette matière étant en dehors de notre travail, nous la laissons de côté. Ce que nous avons dit suffit pour prouver que la classification du code n'est pas aussi mauvaise ni aussi oiseuse qu'on le dit (1).

SECTION III. — Des biens immobiliers par l'objet auquel ils s'appliquent.

483. L'article 526 porte : « Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, l'usufruit des choses immobilières, les servitudes et les actions qui tendent à revendiquer un immeuble. » Tous ces immeubles sont compris sous le nom de droits. Par leur nature, les droits ne sont ni meubles ni immeubles, car ils n'ont pas de corps, et il n'y a que les choses corporelles qui puissent être rangées parmi les meubles et les immeubles; les droits étant des êtres moraux, dit Pothier, des choses qui ne subsistent que dans l'entendement, on ne peut pas dire qu'elles sont

(1) Demolombe, t. IX, p. 172, nos 297-305.