(V. aussi Larombière, *Théorie et pratique des obligations*, t. 1, art. 1168, n° 1; Demolombe, *Traité des contrats*, t. 2. n° 278). Et maintenant, dans quelle acception le mot *condition* est-il employé, lorsqu'on dit que la vente de la coupe de bois est faite sous la condition que les arbres seront abattus? Ce n'est pas dans le sens qui est attribué à ce mot par les art. 1168 et suiv. c. civ.; car si l'abatage des arbres est un événement futur, il est aussi un événement certain, à la réalisation duquel les deux parties peuvent se contraindre réciproquement. L'exploitation de la coupe n'est donc pas une condition proprement dite apposée à la formation de la vente, elle en est le mode (*modus*, manière d'être), l'élément essentiel; et si l'on veut parler une langue rigoureusement exacte, on ne dira pas que les arbres sont vendus *sous la condition* d'être coupés, on dira qu'ils sont vendus *pour* être coupés. Il suit de là que la propriété des arbres, acquise à l'acheteur au moment et par l'effet de l'abatage, ne rétroagit pas au moment de la vente; que, dans l'intervalle qui s'est écoulé entre la vente et l'exploitation de la coupe, l'acquéreur n'a été investi que d'une simple créance contre son vendeur, et que, par suite, en cas de vente ultérieure de la forêt, le conflit s'engage, non pas, comme on le prétend à tort, entre deux droits réels dont le premier en date doit être préféré au second, mais bien entre un droit personnel etun droit réel, droits de valeur inégale dont le premier s'efface devant le second.

13. Des solutions analogues à celles qui concernent les fruits et les coupes de bois sont admises relativement au minerai renfermé dans un terrain. A l'égard du cessionnaire qui a acquis le droit de l'exploiter, ce minerai doit, même avant son extraction, être considéré comme un objet mobilier; et la cession dont il est l'objet constitue une vente mobilière. Mais cette règle n'a d'application qu'entre les parties: à l'égard des tiers, le minerai ne devient meuble qu'après avoir été extrait, et conserve sa nature d'immeuble tant qu'il reste adhérent au sol (Req. 15 déc. 1857, aff. Gontard, D. P. 59. 1. 366. V. aussi Demolombe, n° 160; Aubry et Rau, t. 2, p. 11-12; *Mines*).

14. Le principe d'après lequel les fruits et récoltes, lorsqu'ils sont vendus pour être séparés du sol, doivent être considérés comme meubles et effets mobiliers, avait donné lieu à des difficultés assez graves provenant de la prétention des huissiers et commissaires-priseurs de procéder aux ventes de cette nature concurremment avec les notaires. Nous avons exposé au *Rép.* n° 51, les hésitations de la jurisprudence dans cette question délicate. Elles ont à peu près cessé depuis la loi du 5 juin 1851 (D. P. 51. 4. 85) qui donne concurrence pour faire ces sortes de vente aux notaires, commissaires-priseurs, huissiers et greffiers de justices de paix. Mais la question s'est posée de nouveau lorsqu'il s'est agi de savoir si les huissiers ou greffiers de justices de paix pouvaient procéder à la vente d'une maison destinée à être démolie. Nous avons exposé au *Rép.* n° 53, qu'une pareille vente doit être considérée comme portant sur les matériaux, c'est-à-dire sur des objets mobiliers, et cette solution a continué à prévaloir dans la doctrine et la jurisprudence. Il semble donc bien que les règles posées pour la vente publique des objets mobiliers s'appliquent aux ventes d'immeubles à démolir, et que les commissaires-priseurs, huissiers et greffiers de justices de paix ont le droit d'opérer ces ventes. La solution contraire a cependant été admise par un jugement du tribunal de Hazebrouck, du 26 mars 1881 (aff. Gohelaere, D. P. 82. 3. 7). Ce jugement déclare que les notaires seuls, à l'exclusion des commissaires-priseurs et autres officiers ministériels, ont le droit de procéder aux ventes publiques d'immeubles à démolir, en se fondant sur ce qu'il résulte des discussions qui ont précédé le vote de la loi du 5 juin 1851, qu'en accordant aux notaires, commissaires-priseurs, huissiers et greffiers, le droit de procéder concurremment, et d'après le choix des parties, aux ventes publiques, soit à terme, soit au comptant, des fruits et récoltes pendants par racines et des coupes de bois taillis, même dans le lieu de résidence des commissaires-priseurs, le législateur a voulu réserver exclusivement aux notaires le droit de procéder aux ventes des coupes de haute futaie aménagées ou non aménagées et autres objets adhérents au sol ou vendus pour en être détachés; — Que ce qui le démontre, c'est que ces derniers objets avaient été compris d'abord dans l'énoncé proposé par la commission, mais qu'ils en ont été successivement retranchés; qu'à cet égard, la loi s'en est référée au droit commun. — Mais l'interprétation donnée par le tribunal d'Hazebrouck à la loi du 5 juin 1851 nous paraît beaucoup trop étroite. Cette loi porte que les ventes publiques volontaires, soit à terme, soit au comptant, de fruits ou récoltes pendants par racine, et des coupes de bois taillis, seront faites en concurrence, et au choix des parties, par les notaires, commissaires-priseurs, huissiers et greffiers de justices de paix, même dans les lieux de la résidence des commissaires-priseurs. La commission chargée d'examiner le projet de loi à l'Assemblée nationale avait proposé d'ajouter à ce texte les mots: « et autres objets adhérents au sol ». Ces mots, il est vrai, ont été retranchés dans le texte définitivement adopté, mais par le motif que leur généralité pouvait donner lieu à des difficultés qu'il était préférable d'éviter en s'en référant au droit commun (*Rép.* v° *Vente publique de meubles*, n° 16). La question est donc restée entière, et il ne semble pas qu'on ait entendu attribuer à l'énumération faite par la loi un caractère strictement limitatif (V. toutefois dans le sens du jugement précité, Rousseau et Laisney, *Dictionnaire de procédure*, t. 2, v° *Commissaire-priseur*, n° 40).

15. Suivant la doctrine enseignée au *Rép.* n° 55, les arbres, arbustes et plantes d'une pépinière participent du caractère immobilier du fonds sur lequel ils croissent, et ne perdent ce caractère que lorsqu'ils sont arrachés de ce fonds. Cette règle ne souffre exception que lorsqu'il s'agit d'arbres, arbustes, etc., qui ont été momentanément déposés dans un terrain en attendant que l'on en dispose. Telle est la doctrine généralement admise (Demolombe, t. 1, n° 147; Aubry et Rau, t. 2, § 164, p. 9; Laurent, t. 5, n° 420. — V. toutefois Marcadé, *Explication théorique et pratique du code civil*, sur l'art. 521, n° 2).

Nous avons établi d'autre part (*ibid.*, n° 56) que ceux des arbustes ou autres plantes qui se trouvent dans la pépinière, mais sont plantés dans des pots ou caisses, doivent être considérés comme immeubles par destination. Certains auteurs considèrent, au contraire, comme meubles les plantes ou arbustes en caisses ou en pots, même lorsque les caisses ou les pots ont été placés en terre (Aubry et Rau, 4e éd., t. 2, p. 22, note 6). Ils attribuent le caractère mobilier aux plantes ou arbustes dépendant d'un établissement de pépiniériste ou d'horticulteur, parce que, même en pareille circonstance, suivant eux, on ne peut dire que ces objets aient été affectés au service ou à l'exploitation du fonds. Cette doctrine est contredite par la jurisprudence récente de la cour de cassation. Dans un arrêt du 5 juill. 1880 (aff. Sénéclauze, D. P. 80. 1. 321), la chambre civile a déclaré que tous les arbres, plantes et arbustes qui composent une pépinière, lors même qu'ils ne sont point adhérents au sol, peuvent être considérés comme immeubles tant qu'ils font partie de l'établissement immobilier auquel ils ont été incorporés pour son service et son exploitation (V. également: Chambéry, 17 août 1881, aff. Sénéclauze, D. P. 82. 2. 148). — Mais qu'ils soient plantés dans le sol et immeubles par nature ou seulement affectés à l'exploitation de la pépinière et immeubles par destination, les uns et les autres cessent d'être immeubles lorsque, par la volonté du propriétaire, le sol sur lequel ils sont placés forme une propriété distincte de l'établissement lui-même (Même arrêt). D'une part, en effet, on ne peut admettre que ce sol communique sa nature immobilière à des produits que le tiers auquel ils appartiennent ne saurait être présumé y avoir incorporés: aussi décide-t-on que les arbres qui composent une pépinière créée par un fermier ne prennent pas le caractère d'immeubles (Duranton, *Cours de droit français*, t. 4, n° 44; Marcadé, *loc. cit.*; Demolombe, *op. cit.*, n° 146; Aubry et Rau, *loc. cit.*, p. 9). D'un autre côté, il est constant que l'immobilisation des objets mobiliers placés sur un fonds pour son service et son exploitation, prend fin par la vente séparée qu'en fait le propriétaire (*Rép.* n° 129; Demolombe, n°s 322 et 323; Aubry et Rau, *loc. cit.*, p. 20).

§ 2. — Des immeubles par destination (*Rép.* n°s 60 à 136).

N° 1. — *Objets que le propriétaire du fonds y a placés pour le service de ce fonds* (*Rép.* n°s 63 à 105).

16. — I. ANIMAUX LIVRÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE AU FERMIER POUR LA CULTURE. — Comme nous l'avons exposé au *Rép.* n° 65, l'art. 522 c. civ. ne s'applique qu'autant que les animaux ont été livrés au fermier par le propriétaire: les animaux placés sur le fonds par le fermier conservent le caractère mobilier. — Mais il y a lieu d'assimiler aux animaux placés sur le fonds par le propriétaire, ceux qui l'ont été par un représentant légal ou un mandataire du propriétaire, par exemple, par le tuteur du mineur auquel le fonds appartient (Demolombe, t. 1, n° 205; Aubry et Rau, t. 2, p. 12) ou par le mari, durant le mariage, sur les immeubles propres de sa femme (Demolombe, n°s 206 et 207). Toutefois, cette dernière solution est combattue par M. Laurent, t. 5, n° 438. Suivant cet auteur, les pouvoirs, purement administratifs et temporaires, des mandataires légaux ne comprennent pas le droit d'attacher des objets au fonds dans un esprit de perpétuelle demeure. Dans tous les cas, ce droit ne saurait être attribué au mari, lorsqu'il n'est pas légalement le mandataire de sa femme, notamment sous le régime de la séparation de biens, ou sous le régime dotal, lorsqu'il s'agit de paraphernaux.

Au représentant légal ou mandataire du propriétaire, on s'accorde généralement à ajouter le possesseur *animo domini*, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi, aussi longtemps que dure sa possession (Aubry et Rau, t. 2, p 12; Demolombe, t. 1, n°s 208 et 209). Le tiers possesseur, en effet, « possède avec l'esprit de propriétaire, il se croit tel et agit comme tel; qu'importe que de droit il ne soit pas le représentant du fonds? De fait, il l'est; il a donc qualité pour immobiliser au nom de l'agriculture et de l'industrie » (Laurent, t. 5, n° 437).

17. Le caractère immobilier imprimé aux animaux attachés au fonds n'empêche pas qu'ils restent meubles au point de vue de l'application des art. 408 et 379 c. pén. qui punissent le détournement et la soustraction frauduleuse des objets mobiliers; ces articles s'appliquent au fermier qui aurait détourné tout ou partie des animaux et harnais qui lui ont été remis à titre de cheptel de fer (Bourges, 17 déc. 1868, aff. Jousseaume, D. P. 69. 2. 47).

18. L'immobilisation des animaux attachés à la culture se produit également lorsque c'est le propriétaire qui cultive lui-même le fonds. Mais tandis que, dans le cas où les animaux sont livrés au fermier ou métayer, l'immobilisation peut être établie au moyen de la convention, du bail qui constitue le cheptel, où alors la volonté du propriétaire est révélée d'une manière expresse, il n'est pas possible, ici, d'avoir une base aussi certaine de décision. La question ne pourra être résolue que d'après l'affectation même des animaux. Il faudra donc, comme l'enseigne M. Demolombe, t. 1, n° 237, rechercher: 1° s'il s'agit d'objets nécessaires au service et à l'exploitation du fonds; 2° si le propriétaire les a *placés* sur le fonds, s'il les y a attachés de manière qu'ils soient considérés désormais comme ne faisant avec lui qu'un seul tout. On se trouve donc en présence de difficultés d'appréciation qui ne se rencontrent pas lorsque le cheptel a été constitué par une convention écrite.

19. — II. SEMENCES. — Les solutions qui précèdent s'appliquent aux semences données aux fermiers et colons partiaires aussi bien qu'à celles que le propriétaire emploie lui-même à ensemencer les terres qu'il cultive directement. La jurisprudence continue à admettre, conformément à l'opinion émise au *Rép.* n° 84, qu'il n'est pas nécessaire, pour que les semences soient immeubles, qu'elles aient été *données aux fermiers ou aux colons*; elles le sont aussi lorsque le propriétaire cultive par lui-même et que, par suite, ces semences sont, en tant qu'immeubles par destination, comprises dans le don ou legs du domaine (Lyon, 29 juill. 1848, aff. Véricel, D. P. 49. 2. 163).

20. — III. LAPINS DES GARENNES. — Les lapins des garennes sont immeubles par destination tant qu'ils conservent leur liberté naturelle, à la différence des lapins de clapier (*Rép.* n° 85). La condition essentielle de l'immobilisation est donc, en pareil cas, que les terrains dans lesquels vivent les lapins aient le caractère de garenne. Or, un terrain ne prend la dénomination de *garenne* que lorsqu'il est destiné par le propriétaire à l'élevage des lapins; il ne suffit pas que des lapins existent, par hasard, sur un terrain, pour que ce terrain soit considéré comme une garenne, et pour que les lapins qui y existent soient réputés appartenir au propriétaire du fonds (V. *Rép.* v° *Responsabilité*, n° 736).

21. — IV. PRESSOIRS, ALAMBICS, CUVES, TONNES ET TONNEAUX. — Nous avons dit au *Rép.* n° 86, que les vases vinaires connus sous le nom de *foudres*, servant à l'exploitation d'un chai, sont compris dans les expressions *cuves* et *tonnes*, et réputés immeubles tant qu'ils restent destinés à cet usage. — Mais on a jugé qu'il en est autrement des *tonneaux*: n'étant pas destinés seulement, comme les tonnes, à contenir le vin, mais à le transporter et à être vendus avec lui, ils sont meubles. Dès lors, en cas de vente du fonds, l'acheteur ne pourrait se les faire délivrer, s'ils n'avaient pas été mentionnés dans l'acte (Grenoble, 3 févr. 1851, aff. Reynaud, D. P. 53. 2. 32; Caen, 18 nov. 1863, V. *Contrat de mariage*).

22. On persiste, tant en doctrine qu'en jurisprudence, à admettre que les meubles attachés à un établissement industriel peuvent être immobilisés par leur destination, si, comme nous l'exposions au *Rép.* n° 88, ils dépendent réellement d'un établissement industriel qui leur communique son caractère immobilier. Il faut, comme l'exprime très justement M. Demolombe, t. 1, n° 258, qu'il existe un bien immeuble par sa nature, qui soit le siège ou plutôt le principal moyen et l'instrument essentiel de l'industrie. Puis, cette première condition réalisée, il faut que les objets auxquels on veut attribuer le caractère d'immeubles par destination tiennent nécessairement, par leur nature et leur usage, à l'exploitation du fonds lui-même et constituent des accessoires indispensables de ce fonds. « Attendu, dit un arrêt de la cour de cassation du 31 juill. 1879 (aff. Sacré, D. P. 80. 1. 273), qu'il résulte de l'énumération faite par l'art. 524 c. civ., que les objets auxquels la loi reconnaît le caractère d'immeubles par destination, lorsque le propriétaire les a placés pour le service et l'exploitation du fonds, sont les objets qui par leur nature ou leur usage, tiennent nécessairement à l'exploitation du fonds lui-même » (V. encore dans le même sens: Caen, 1er avr. 1879) (1).

23. — V. USTENSILES NÉCESSAIRES A L'EXPLOITATION DES FORGES, PAPETERIES ET AUTRES USINES. — On a exposé au *Rép.* n° 90, que la disposition de l'art. 524, ne s'applique qu'aux ustensiles servant à l'exploitation d'un immeuble dont la destination industrielle est certaine, c'est-à-dire qui sont affectés au service d'une usine, d'un véritable établissement industriel. En d'autres termes, les règles que nous venons de rappeler (*suprà*, n° 22) reçoivent ici toute

(1) (De Lhonneux *C.* Launay.) — LA COUR; — Sur la troisième question: — Attendu que l'art. 524 c. civ. reconnaît deux pièces de meubles auxquels la loi attribue le caractère d'immeubles par destination, ceux qui ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds et aussi ceux qu'il a attachés au fonds à perpétuelle demeure; — Attendu que, d'après l'application de ce principe, il est facile de reconnaître que si une partie des meubles garnissant l'hôtel de Cabourg et des dépendances présentent l'un ou l'autre des caractères définis par ledit art. 524, il est également incontestable que le plus grand nombre des objets compris dans la saisie et décrits par les experts, ne rentrent ni dans l'une ni dans l'autre des espèces qui viennent d'être indiquées; — Attendu qu'on doit comprendre dans la première catégorie, c'est-à-dire celle des meubles placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds: 1° l'installation du gaz dans le grand hôtel, la salle à manger, les salons, salles de billard, estimée par le procès-verbal d'expertise à 2000 fr.; 2° tous les accessoires de la salle de théâtre, décors, banquettes, fauteuils estimés à 2966 fr.; 3° les accessoires de l'établissement de bains, 4643 fr.; — Attendu que les meubles qui doivent être classés dans la seconde catégorie de l'art. 524 comme attachés au fonds à perpétuelle demeure, sont les suivants: 1°... 2°..., etc.; — Attendu que le prix de ces derniers objets formant, d'après l'estimation des experts, une somme de 1594 fr., doit être, comme celui des objets indiqués ci-dessus, considéré comme prix d'immeubles et, par suite, soumis à l'action hypothécaire des appelants; que le total de ces deux catégories forme une somme de 11203 fr.; — Attendu que tous les autres objets n'ayant ni destination, ni affectation spéciale au fonds, ou pouvant être facilement transportés d'un lieu à un autre, ne sauraient être considérés comme immeubles par destination, et que les prétentions de de Lhonneux, en ce qui les concerne, doivent être rejetées; — Par ces motifs; — Dit que sur le montant intégral du prix du mobilier estimé par les experts à 75747 fr. 95 c. une somme de 11203 fr. doit être considérée comme représentant des immeubles par destination et distribuée par voie hypothécaire, etc.

Du 1er avr. 1879.-C. de Caen, 1e ch.-MM. Hain, pr.-t Lomas, subst.-Leblond et Charle (du barreau de Paris), av.

leur application. Mais la jurisprudence les interprète dans le sens restrictif; ainsi on a jugé que l'art. 524, qui déclare immeubles par destination les ustensiles nécessaires à l'exploitation des usines, s'applique aux seuls objets qui sont les agents nécessaires du système spécial de production auquel l'établissement est consacré, et non pas à ceux qui ne sont que les instruments extérieurs du débit des choses fabriquées (Metz, 27 juin 1866, aff. Nusbaum, D. P. 66. 2. 171) (V. également : Demolombe, t. 1, n° 268). Il s'ensuit, comme nous l'exposions, d'ailleurs, au *Rép.* n° 91, que si l'on doit considérer comme immeubles par destination les chevaux qui sont employés, dans une brasserie, à mettre un mécanisme en mouvement (Même arrêt; Demolombe, n° 269), on doit décider d'autre part, que les chevaux, harnais et voitures, employés parle brasseur pour transporter en divers lieux les produits de sa brasserie, son meubles (Arrêt précité du 27 juin 1866).

Il en est ainsi surtout si ces chevaux, harnais et voitures peuvent servir, en même temps, à un commerce de grains que le brasseur joint à son industrie principale, cette circonstance suffisant pour ôter à la destination des objets dont il s'agit le caractère de spécialité nécessaire pour en faire des immeubles (Même arrêt). Enfin la même décision s'applique aux chevaux et voitures qui sont employés par l'industriel à son service personnel (Demolombe, t. 1, n° 269 *bis*).

24. Nous avons signalé au *Rép.* n° 95, comme étant controversée, la question de savoir si les presses d'imprimerie ne doivent pas être considérées comme choses mobilières alors même qu'elles auraient été placées dans l'immeuble par le propriétaire lui-même, et nous avons adopté l'opinion qui les considère comme un accessoire de l'immeuble et comme immeubles par conséquent. Il semble difficile, en effet, de ne pas attribuer le caractère immobilier aux presses qui sont employées par les imprimeries modernes; presses qui sont généralement mues par la vapeur et font incontestablement corps avec l'établissement industriel. Il faut toutefois, bien entendu, réserver la condition qu'elles aient été placées par le propriétaire et non par l'industriel simple locataire des bâtiments. — La doctrine la plus récente résout cette question par une distinction. Si les presses ne sont point placées dans un bâtiment affecté spécialement à une imprimerie, on les considère généralement comme meubles; mais si le bâtiment est consacré à l'exploitation d'une imprimerie, s'il y est adapté et approprié, les presses deviennent les instruments accessoires de l'industrie exercée dans le bâtiment et sont immeubles par destination (Demolombe, t. 1, n° 265; Laurent, t. 5, n° 465; Aubry et Rau, t. 2, p. 16).

25. C'est également parce qu'il constitue un accessoire de l'exploitation industrielle, une sorte d'appendice de cette exploitation, que le matériel roulant d'un chemin de fer établi pour le service d'une carrière, ainsi que les instruments servant soit pour le chargement, soit pour le déchargement des pierres, doivent être considérés comme immeubles par destination: à ce titre, ils sont compris, comme le chemin lui-même, dont ils sont un accessoire, dans la saisie de la carrière opérée à la requête des créanciers inscrits (Bourges, 22 mars 1867, aff. Baron-Massé, D. P. 67. 2. 76). D'autre part, il est admis qu'un chemin de fer est immeuble par nature; le matériel roulant ainsi que les engins servant au chargement et au déchargement doivent naturellement être considérés comme immeubles par destination, puisqu'ils ont été attachés à ce chemin pour servir à son exploitation.

26. Comme conséquence du principe que les objets mobiliers placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds, auxquels la loi reconnaît le caractère d'immeubles par destination, sont uniquement ceux qui, par leur nature et leur usage, tiennent nécessairement à l'exploitation du fonds lui-même, et qui constituent des accessoires indispensables de ce fonds, il a été jugé que l'on ne saurait attribuer le caractère d'immeubles par destination, pour les soustraire à une saisie-exécution, aux meubles qui garnissent une hôtellerie annexée à l'exploitation d'une source d'eau thermale, cette hôtellerie ne tenant pas essentiellement au service de la source (Civ. cass. 18 nov. 1845, aff. Segoin, D. P. 46. 1. 36; Toulouse, 15 mai 1879, aff. Garric, D. P. 79. 2. 176; Req. 31 juill. 1879, aff. Sacré, D. P. 80. 1. 273; Civ. cass. 9 déc. 1885, aff. Eaux thermales de Bagnoles, D. P. 86. 1. 125).

D'après ce dernier arrêt, il importe même peu que les différents services de l'établissement balnéaire et de l'hôtellerie aient été confondus, soit dans leur installation matérielle, soit dans leur fonctionnement. Mais s'il en est ainsi au cas où l'hôtellerie est annexée à un établissement thermal et n'en constitue pas un accessoire indispensable, est-ce à dire que l'hôtellerie ne pourrait pas elle-même constituer un fonds industriel, et que les meubles qui la garnissent ne devraient pas être réputés immeubles par destination? Le bâtiment affecté à l'exploitation d'une hôtellerie, d'une auberge ou d'un café ne peut-il pas constituer le fonds lui-même et ne rentre-t-il pas, dès lors, dans les prévisions de l'art. 524? Sans doute, le plus souvent, ce bâtiment n'a pas été approprié d'une manière spéciale pour l'exploitation à laquelle il sert, et qui pourrait être tout aussi bien dirigée dans un autre édifice, moyennant quelques aménagements sans importance. Mais ne peut-il pas arriver que des bâtiments sont construits tout exprès pour une semblable exploitation? Et n'est-ce pas alors le cas d'appliquer la règle générale d'après laquelle les instruments ou ustensiles placés dans les constructions où est exploitée une industrie restent meubles, lorsque ces constructions n'ont pas été élevées *ad hoc*, mais sont immeubles par destination quand, au contraire, les bâtiments ont été construits précisément en vue de l'exploitation de cette industrie? Les arrêts précités ne tranchent pas ces questions et ne statuent pas notamment sur le point de savoir si une hôtellerie peut être considérée comme répondant aux exigences de l'art. 524. Nous croyons que la solution devrait être différente de celle qu'ils ont adoptée s'il s'agissait d'une hôtellerie exploitée dans un bâtiment construit *ad hoc* et exclusivement affecté à cet usage.

27. — VI. PAILLES ET ENGRAIS. — Les pailles, ainsi que nous l'avons exposé au *Rép.* n° 100, sont immeubles par destination si elles sont destinées à être employées sur le fonds en vue de son exploitation, et meubles, au contraire, si elles sont destinées à être vendues. Elles sont immeubles dans le premier cas, alors même qu'elles n'auraient point été placées sur le fonds par le propriétaire lui-même si elles y ont été récoltées; ainsi il a été jugé que les pailles que le fermier doit laisser dans la ferme à l'expiration de son bail sont immeubles par destination, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre celles qui avaient été placées sur le fonds par le propriétaire pour l'exploitation au moment de l'entrée en jouissance du fermier et celles qui avaient été récoltées par ce dernier (Civ. cass. 16 août 1882, aff. Comp. *le Monde*, D. P. 83. 1. 213).

Dans le silence de la loi en ce qui concerne les *foins*, nous avions exprimé au *Rép.* n° 102, l'avis que si d'une manière générale on doit les considérer comme meubles (Grenoble, 3 févr. 1851, aff. Reynaud, D. P. 52. 2. 32), il faut les assimiler aux pailles, et considérer comme immeubles ceux qui sont affectés à la nourriture des animaux attachés à la culture. Cette opinion adoptée par M. Demolombe, t. 1, n° 250, et par un certain nombre de décisions judiciaires (V. notamment : Trib. Bourganeuf, 21 juill. 1849, aff. Vincent, D. P. 49. 3. 95), est rejetée par MM. Aubry et Rau, t. 2, p. 14, note 43, et par M. Laurent, t. 5, n° 458. « Les foins et avoines, dit ce dernier auteur, sont-ils destinés au service du fonds? Non, certes; or, la loi ne déclare immeuble que ce qui est nécessaire à l'exploitation du *fonds*, et les fourrages servent à l'alimentation des bestiaux et non à la culture du fonds. Sans doute, l'alimentation est nécessaire pour que les animaux puissent remplir leur destination; mais de là on ne peut conclure qu'il faut réputer immeuble tout ce qui sert à la nourriture des bestiaux. » Il nous semble cependant que la circonstance que les animaux ne peuvent, sans alimentation, remplir leur destination n'est pas sans importance. L'immobilisation des animaux a pour conséquence logique l'immobilisation de ce qui est indispensable à leur existence, et à leur participation à l'exploitation du fonds. Sans doute la loi est muette en ce qui concerne les fourrages, et même, le mot *foins* qui, dans le projet du code, se trouvait ajouté aux termes *pailles et engrais* a été définitivement supprimé; mais, d'une part, on s'accorde à reconnaître que les termes de l'art. 524 n'ont rien de limitatif, et que l'immobilisation s'attache à tout ce qui est nécessaire à l'exploitation du fonds. D'autre part, la suppression du mot *foins* dans le texte définitif du code ne nous paraît point avoir la portée qu'on lui attribue.

N° 2. — *Objets que le propriétaire a attachés à son fonds à perpétuelle demeure* (*Rép.* n°s 106 à 118).

28. Nous avons exprimé au *Rép.* n°s 108 et suiv., l'opinion que l'art. 525 est purement démonstratif dans toutes ses dispositions. En doctrine, la controverse que nous avons signalée sur ce point semble se perpétuer. On soutient, d'un côté, que l'art. 525 se borne à fournir des exemples d'après lesquels on peut déterminer si les meubles par nature ont ou non acquis le caractère d'immeubles par destination. Ainsi, après avoir indiqué les conditions générales de l'immobilisation des objets placés par le propriétaire dans un bâtiment et ses dépendances, MM. Aubry et Rau ajoutent: « Mais ces dispositions matérielles ne sont pas les seules à l'aide desquelles puisse se réaliser l'immobilisation. Elle peut résulter de tous autres modes d'union physique et apparente, indiquant, d'une manière non équivoque, l'intention du propriétaire d'attacher à son fonds tels ou tels objets mobiliers à perpétuelle demeure » (t. 2, p. 18), et plus loin (note 67) : « Si l'art. 525 indique certains signes extérieurs comme emportant nécessairement, de la part du propriétaire, l'intention d'immobiliser tels ou tels objets mobiliers, rien n'annonce dans la rédaction de cet article que le législateur ait eu la volonté de rendre limitatives les indications qu'il renferme » (V. également : Demolombe, t. 1, n°s 306 et suiv.). — D'autres auteurs, au contraire, et parmi eux M. Laurent, t. 5, n° 469, estiment que les auteurs du code ont voulu établir une règle *précise*, c'est-à-dire restrictive, afin de tarir une source importante de procès. « Dès que l'on s'écarte de la règle précise tracée par le code, dit M. Laurent, les procès reparaissent, et partant le but de la loi est manqué. » Cette dernière opinion ne nous paraît pas fondée. Si l'on admettait que les termes de l'art. 525 sont restrictifs, il faudrait dire que l'immobilisation des objets placés par le propriétaire dans un bâtiment tiendrait au moins autant aux caprices de la mode qu'à la circonstance qu'ils y ont été placés à perpétuelle demeure, circonstance qui est cependant caractéristique de l'immobilisation par destination. Comme le remarque M. Demolombe, t. 1, n° 309, à propos des glaces, les décorations intérieures des appartements ont changé depuis la rédaction du code: dans beaucoup de cas il n'y a plus de boiseries, les glaces sont simplement placées sur le papier de tenture, et on pourrait les enlever sans détérioration: les considérera-t-on pour cela comme n'étant point immeubles par destination?

29. Quant à la jurisprudence, dont nous avons signalé les hésitations au *Rép.* n°s 110 et suiv., elle ne paraît pas définitivement fixée. — Ainsi la cour de Paris, abandonnant la doctrine de son arrêt du 20 févr. 1833 (*Rép.* n° 111), d'après laquelle on ne devait reconnaître le caractère d'immeubles par destination qu'aux glaces dont le parquet «fait corps avec la boiserie » conformément à l'art. 525 c. civ., avait décidé par arrêts du 4 août 1852 (aff. Jamet, D.P. 52. 2. 296) et 11 mars 1853 (aff. Marzusi, D. P. 53. 5. 46), que les glaces d'un appartement peuvent être réputées faire partie de l'immeuble, bien que leur parquet ne fasse pas corps avec les boiseries, si d'autres circonstances démontrent que le propriétaire entendait les attacher à l'immeuble à perpétuelle demeure; qu'il en est ainsi, notamment, lorsque, eu égard à la situation de l'immeuble, les appartements ne peuvent être loués que s'ils sont ornés de glaces, et que, pour se soumettre à cette nécessité, le propriétaire les avait achetées en bloc du locataire principal dont il voulait continuer le genre d'exploitation. — Il avait été jugé de même, pour le cas où les nécessités du mode d'exploitation de la maison indiquent que les glaces y ont été placées à perpétuelle demeure (Trib. Versailles, 21 juin 1855, aff. Louesse, D. P. 55. 3. 70). Ces diverses décisions étaient conformes à la jurisprudence adoptée par la cour de cassation dans un arrêt aux termes duquelles glaces d'un appartement peuvent être réputées immeubles par destination, bien que leur parquet ne fasse pas corps avec la boiserie, si d'autres faits démontrent l'intention du propriétaire d'attacher ces glaces à son fonds à perpétuelle demeure; et qui attribuait spécialement le caractère d'immeubles par destination aux glaces d'un appartement retenues le long du mur par de simples pattes, lorsque derrière les glaces les murs sont nus, et qu'il est établi que le propriétaire les a mises *ad integrandam domum*, pour compléter les cheminées et tentures de l'appartement (Req. 8 mai 1850, aff. Louault, D. P. 50. 1. 269). La même doctrine se retrouve encore dans un arrêt de la chambre des requêtes du 11 mai 1853 (D. P. 53. 1. 167), rendu sur le pourvoi formé contre l'arrêt de la cour de Paris, du 4 août 1852. — Toutefois, dans l'arrêt de 1850, la cour de cassation n'allait pas aussi loin que la cour de Paris; tout en n'exigeant pas une incorporation de la glace dans la boiserie, et tout en permettant aux tribunaux de rechercher l'intention du propriétaire, la cour semblait demander que cette intention se révélât au moyen de certains signes extérieurs, dont elle se réservait le droit de reviser l'appréciation. Mais l'intention d'immobiliser, sans qu'il soit besoin de signe extérieur, redevient, au contraire, suffisante, dans le système de l'arrêt de la chambre des requêtes, du 11 mai 1853.

Depuis, la cour de cassation s'est elle-même écartée de la jurisprudence qu'elle semblait avoir adoptée et par un nouvel arrêt elle a jugé que les glaces d'un appartement ne peuvent être qualifiées d'immeubles par destination, comme attachées au fonds à perpétuelle demeure dans le sens de l'art. 524, § dernier, c. civ., qu'autant qu'elles ont été l'objet du mode d'incorporation déterminé par le paragraph 2 du même article, ou de tout autre mode d'agencement qui, répondant à des goûts ou à des besoins nouveaux, implique le fait matériel d'une adhérence apparente et durable, susceptible de rentrer ainsi par analogie sous la règle des art. 524 et 525 c. civ.: spécialement, les glaces que le propriétaire d'une maison a simplement fixées par des clous aux murs des appartements de cette maison, ne peuvent être considérées comme des immeubles par destination sur l'unique motif que, dans le système de décoration actuel, un appartement n'est complet qu'avec des glaces (Civ. cass. 17 janv. 1859, aff. Stephens, D. P. 59. 1. 68). C'est là un abandon très explicite de la jurisprudence de la chambre des requêtes. Ce dernier arrêt déclare formellement, dans ses motifs, que la règle posée par le code « n'est pas rigoureusement limitative dans l'indication du mode qu'elle énonce; que si elle mentionne le signe qui, d'après les usages et le système de décoration pratiqués à l'époque de la promulgation du code, manifestait habituellement, de la part d'un propriétaire, la volonté d'attacher d'une manière permanente les glaces à la décoration d'un appartement, et d'en faire un accessoire de l'immeuble même, elle n'exclut pas tous autres signes analogues, et notamment les modes d'agencement ou d'incorporation qui, répondant à des goûts ou à des besoins nouveaux, prouveraient avec non moins de certitude la même destination; mais que la seule intention du propriétaire ne suffirait pas pour attribuer aux glaces le caractère d'accessoire immobilier; qu'elle doit nécessairement se justifier par le fait matériel d'une adhérence apparente et durable, pour rentrer ainsi par analogie sous la règle des art. 524 et 525 c. civ. ». — La même doctrine doit être appliquée à des objets mobiliers tels que portraits de famille, tableaux, etc.; la seule intention du propriétaire ne suffit point à leur attribuer le caractère d'immeubles par destination, si à cette intention ne se joint pas le fait d'une adhérence durable. On ne peut, par exemple, les réputer immeubles par destination, sous prétexte que l'intention de leur propriétaire avait dû être de les incorporer à l'immeuble où il les a placés pour en assurer la conservation dans sa famille (Civ. cass. 5 févr. 1878, aff. de Coulogne, D. P. 78. 1. 156). — Décidé, de même, que des tableaux, tendus sur un châssis et attachés au moyen de clous au mur d'un vestibule ne constituent pas des immeubles par destination (Trib. Bruxelles, 7 mars 1883) (1).

(1) (Brias *C.* de Ghunst.) — LE TRIBUNAL; — Attendu que le défendeur a vendu au demandeur une maison de campagne située à Haeren; — Attendu que, dans le vestibule de cette maison, se trouvaient attachés au mur quatre grands tableaux représentant les Quatre Saisons; — Attendu que ces toiles, tendues sur un châssis en bois et encadrées de baguettes, ont été attachées

30. Nous avons rangé les volets des boutiques parmi les immeubles par destination (*Rép.* n° 118) ; mais il ne faudrait pas y comprendre, par voie d'extension, l'*enseigne* des marchands ; il a été jugé en effet, qu'une *enseigne* est mobilière de sa nature, et ne s'incorpore pas à l'immeuble dans lequel elle est placée (Civ. cass. 21 déc. 1853, aff. Gautier, D. P. 54. 1. 9). — Décidé également que les *cloches des églises* ne deviennent immeubles par destination que dans les cas exceptionnels énumérés aux art. 524 et 525 c. civ. ; elles conservent leur caractère mobilier lorsqu'elles sont installées dans le clocher, au moyen d'une charpente isolée et sans adhérence à la maçonnerie (Rouen, 23 avr. 1866, aff. Fabrique de Saint-Jacques, D. P. 66. 2. 160).

N° 3. — *Règles communes aux divers objets immobilisés par destination* (*Rép.* nos 119 à 136).

31. On sait qu'en principe les objets mobiliers ne deviennent immeubles par destination que s'ils ont été placés sur le fonds par le *propriétaire*. — Cependant nous avions posé au *Rép.* n° 119, la question de savoir si les objets mobiliers, tels que les animaux, les semences, les ustensiles aratoires, qui ont été placés sur un fonds, non par le propriétaire, mais par l'*usufruitier*, ou l'*emphytéote*, ne doivent pas aussi être considérés comme immeubles par destination, tant que dure la jouissance de l'usufruitier ou de l'emphytéote et nous avions, en signalant la controverse qui divisait les auteurs sur cette question, pris parti pour l'affirmative d'accord avec Duranton. Les auteurs les plus récents adoptent au contraire la négative. M. Demolombe notamment (t. 1, nos 211 et suiv.), tout en reconnaissant la force des arguments qui avaient déterminé l'opinion de Duranton, ne la croit pas fondée en présence du texte des art. 524 et 525, en ce qui concerne l'usufruitier, parce qu'il n'est point propriétaire et qu'il ne saurait placer les objets mobiliers à perpétuelle demeure puisque son droit est temporaire. En ce qui concerne l'emphytéote, sa décision est la même, ce dernier n'étant point propriétaire et n'ayant en tous les cas qu'un droit temporaire, quelle qu'en soit la durée (t. 1, n° 213) (V. également : Aubry et Rau, t. 2, § 164, p. 12).

Toutefois, comme on l'a vu (*suprà*, n° 16), il n'est pas douteux que les objets placés par le représentant du propriétaire, peuvent devenir immeubles par destination : c'est par application de cette règle qu'on a décidé que des objets mobiliers, bien que placés dans un fonds par le locataire, ont pu être considérés comme immeubles par destination si, d'une part, ils étaient scellés ou faisaient corps avec la boiserie, et si, d'autre part, ils devaient rester la propriété du bailleur dans le cas de la cessation du bail (Req. 13 nov. 1878, aff. Comp. *la Providence*, D. P. 79. 1. 447). Le locataire, en pareil cas, a agi pour le compte du propriétaire et en quelque sorte comme son représentant. Mais en l'absence d'une telle clause, l'immobilisation ne se produirait pas. Ainsi, les constructions faites par une société pour l'installation, dans un bâtiment pris à bail, d'un moulin à vapeur, pas plus que ce moulin lui-même, ne sont immeubles par destination (Trib. Moulins, 9 nov. 1859, aff. Michel, D. P. 60. 3. 72).

32. Il avait été jugé par arrêt de la chambre des requêtes du 8 avr. 1829, que lorsqu'une machine à vapeur appartenant à une *société*, a été placée dans la maison de l'un des associés, de manière à n'en pouvoir être détachée sans détériorer la partie de la maison où elle a été scellée, cette machine, quoique ainsi placée, non pas seulement par le propriétaire de la maison, mais par la société dont il fait partie, et dans l'intérêt de celle-ci, devient immeuble par destination (*Rép.* n° 120). Nous avons à signaler dans la jurisprudence postérieure à la publication du *Répertoire*, une décision analogue, d'après laquelle le mobilier industriel placé dans une usine pour son exploitation se trouve frappé d'immobilisation, quoiqu'il n'y ait été placé que par l'un des copropriétaires, s'il l'y a établi avec l'approbation des autres (Req. 15 juill. 1867, aff. Detouche, D. P. 68. 1. 269). Mais il a été jugé que le seul fait, par un débiteur, de comprendre dans ses apports à une société les ustensiles attachés par destination à l'exploitation d'une usine, n'enlève pas à ces ustensiles leur caractère immobilier, et ne peut les soustraire, sans le consentement du créancier, à l'hypothèque dont l'immeuble dans son ensemble est grevé (Paris, 3 avr. 1875, aff. Dugenait, D. P. 76. 2. 239).

33. La jurisprudence a continué à appliquer la règle que nous avons formulée au *Rép.* n° 129, d'après laquelle les meubles immobilisés par destination perdent ce caractère et reprennent leur qualité naturelle de meubles lorsque le propriétaire les donne ou les vend séparément (Alger, 19 mars 1884, aff. Debono, D. P. 85. 2. 134). Il en est de même lorsque l'immeuble cesse d'appartenir au propriétaire qui avait affecté la chose mobilière à l'immeuble. Jugé en ce sens qu'une machine à vapeur, scellée à un bâtiment par le propriétaire de ce bâtiment, ne pouvant jamais être qu'un immeuble par destination, perd nécessairement ce caractère accidentel quand elle cesse d'appartenir au propriétaire de l'immeuble. Spécialement, lorsque par l'effet d'un partage, conséquence de la liquidation d'une société, l'immeuble a été attribué à celui qui en avait fait l'apport, et la machine à l'autre associé, la machine reprend le caractère de bien meuble (Civ. cass. 27 juin 1882, aff. Simon, D. P. 83. 1. 169).

La jurisprudence, se conformant à ses décisions antérieures (*Rép.* n° 31), a également continué à juger que la destination qui donne à des objets mobiliers le caractère d'immeubles, et les rend, par suite, susceptibles d'hypothèque, résulte uniquement de faits déterminés par la loi, et que cette destination ne saurait dépendre de stipulations entre le propriétaire de ces objets mobiliers et son créancier (Req. 31 juill. 1879, aff. Sacré, D. P. 80. 1. 273). Mais la volonté du propriétaire n'en reste pas moins un élément essentiel de l'immobilisation. C'est, par suite, une question de fait et d'intention qui se pose au juge, et qu'il est souverain pour résoudre. Un arrêt de la cour de cassation confirme cette règle en décidant qu'il appartient au juge du fait de constater qu'un propriétaire n'a pas eu l'intention d'immobiliser par destination des meubles garnissant un fonds dotal, et que ce juge en conclut, dès lors, à bon droit que ces meubles ne sont pas devenus dotaux (Req. 21 avr. 1885, aff. Godebout, D. P. 85. 1. 292).

---

au mur au moyen de clous fixés dans les baguettes qui ont été peintes de la même couleur que le fond du mur ; — Attendu que le défendeur ayant enlevé les tableaux après la vente, l'espace qu'ils recouvraient, sur une hauteur de 7 mètres 50 centimètres, présente l'aspect d'un mur blanc et simplement plâtré, tandis que le reste du vestibule est peint ; — Attendu que ces circonstances de fait sont reconnues par les parties, mais qu'elles en tirent, au point de vue du droit, des conséquences différentes ; le demandeur prétendant que ces tableaux étaient fixés à perpétuelle demeure et faisaient partie de l'immeuble vendu ; le défendeur soutenant, au contraire, qu'ils n'avaient pas perdu leur caractère mobilier et avaient, dès lors, continué à lui appartenir ; — Attendu que, d'après l'art. 525 c. civ., le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des objets 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 et détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés ; — Que, en ce qui concerne les tableaux, le même article les considère comme mis à perpétuelle demeure lorsque le parquet sur lequel ils sont attachés fait corps avec la boiserie ; — Attendu que si cette disposition n'est pas limitative, en ce sens qu'elle permet de trouver le signe de la perpétuelle demeure dans d'autres modes d'agencement ou d'incorporation que ceux qu'elle indique, il faut néanmoins, dans l'esprit de la loi, que l'intention du propriétaire d'immobiliser certains effets mobiliers se manifeste par le fait matériel de leur adhérence permanente avec le fonds ; — Attendu que la manière dont les tableaux étaient attachés au mur et le fait qu'ils pouvaient être enlevés sans détériorer le vestibule ne permettent pas d'attribuer au propriétaire l'intention de les fixer à perpétuelle demeure ; — Attendu que le défendeur ne méconnaît pas que le demandeur a ignoré que les panneaux du vestibule en dessous des tableaux n'avaient pas été peints, et qu'il a déclaré ne pas se refuser à les faire peindre pour les mettre en harmonie avec le reste du mur ; qu'il y a donc lieu d'accueillir sur ce point la conclusion subsidiaire du demandeur ;

Par ces motifs, condamne le défendeur à faire peindre les panneaux du vestibule de la maison vendue au demandeur dans le ton et la couleur des autres parties peintes, déboute le demandeur du surplus de ses conclusions et le condamne aux dépens.

Du 7 mars 1883.-Trib. civ. Bruxelles, 4e ch.-MM. du Roy de Blicquy, vice-pr.-Lecocq et Vander Aa, av.

34. On semble admettre, dans tous les cas, que l'immobilisation peut cesser par la volonté du propriétaire (Alger, 19 mars 1884, *suprà*, n° 33) par exemple, si celui-ci sépare les meubles du fonds, ou en fait une vente particulière et séparée (*Rép.* n° 132) ; mais l'immobilisation persiste tant que les objets n'ont point été déplacés et servent à l'exploitation du fonds. Il en résulte que l'hypothèque consentie sur une usine ; ornie d'un matériel d'exploitation frappe tout à la fois l'immeuble même et les objets composant ce matériel, tant qu'ils n'ont point été déplacés et servent à l'exploitation. En conséquence, la vente faite antérieurement à la constitution d'hypothèque par le débiteur depuis tombé en faillite, sans déplacement et sans changement de destination, à des locataires occupant et exploitant l'usine, ne peut être opposée à ses créanciers hypothécaires, alors que cette vente n'a acquis date certaine que postérieurement à la faillite du vendeur, et que la preuve de son accomplissement à une date antérieure ne résulte d'aucun autre document de la cause (Paris, 22 mai 1868, aff. Gouy, D. P. 69. 2. 72 ; Req. 20 déc. 1875, aff. Fiévet, D. P. 76. 1. 343).

§ 3. — Des immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent. — Usufruit ; Servitudes ; Actions immobilières (*Rép.* nos 137 à 166).

35. Au premier rang des immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, figure le droit d'usufruit sur les choses immobilières (c. civ. art. 526 ; *Rép.* n° 137). Mais ce caractère immobilier n'appartient qu'à l'usufruit lui-même et ne s'étend pas aux avantages qu'il peut procurer. Ainsi, il n'est point douteux que les fruits, fermages et loyers du fonds grevé d'usufruit ne soient meubles (Civ. cass. 1er juill. 1863, aff. Philippon, D. P. 63. 1. 312).

36. Contrairement à l'opinion de Marcadé, nous avions attribué au droit de superficie (*Rép.* n° 143) le caractère immobilier ; les auteurs ont en général adopté notre opinion ; mais, au point de vue théorique, on relève certaines divergences sur le point de savoir si le droit de superficie rentre dans la classe des immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent. Tandis que M. Laurent n'hésite pas à le ranger dans cette classe (t. 5, n° 458), MM. Aubry et Rau, t. 2, p. 11, en font un immeuble par nature. Leur doctrine est, d'ailleurs, confirmée par la jurisprudence. Décidé, en ce sens, que le droit de *superficie* constituant une propriété distincte de celle du sol, n'est pas un droit immobilier par la nature de l'objet auquel il s'applique, mais bien un véritable immeuble par nature, dont la possession se conserve, comme la pleine propriété, par le seul fait de l'intention, même sans aucun acte de jouissance, lorsque des tiers ne s'en sont pas emparés et ne l'ont pas possédé légitimement (Besançon, 12 déc. 1864, aff. Commune d'Orchamps-Vennes, D. P. 65. 2. 1, et sur pourvoi, Req. 5 nov. 1866, D. P. 67. 1. 32).

37. En ce qui concerne la question de savoir quelle est la nature mobilière ou immobilière du droit d'hypothèque, V. *Action*, n° 23.

38. Nous avons signalé au *Rép.* n° 163, comme controversée, la question de savoir quelle est la nature de l'action dirigée par le propriétaire d'un immeuble contre celui qui s'est engagé à y construire un bâtiment. L'opinion que nous avons exposée, et d'après laquelle l'action qui a pour objet une obligation de faire est toujours mobilière, semble ne plus être contestée. Elle a été adoptée par M. Demolombe, t. 1, n° 374.

39. Tandis que l'action en revendication d'une servitude, et spécialement la revendication d'une servitude de passage en cas d'enclave, est immobilière (Aubry et Rau, t. 2, p. 25), l'action en payement de l'indemnité due pour le passage d'un fonds enclavé, est purement mobilière, et, par suite, prescriptible contre la femme dotale pendant le mariage (Grenoble, 7 janv. 1845, aff. Sirand, D. P. 45. 2. 160). On a enfin jugé qu'un droit de péage sur un pont est un droit mobilier (Nîmes, 2 août 1847, aff. Mignot, D. P. 48. 2. 41, et 51. 1. 28 ; Civ. rej. 20 févr. 1865, aff. Rolland, D. P. 65. 1. 308).

§ 4. — Des immeubles par la détermination de la loi (*Rép.* nos 167 et 168).

40. On a vu au *Rép.* n° 167 et 168 ce qu'il faut entendre par immeubles par détermination de la loi et quels sont les droits et actions que, malgré le caractère mobilier des choses auxquelles ils s'appliquent, des lois particulières ont permis d'immobiliser en remplissant certaines formalités. Depuis la publication du *Répertoire*, certaines modifications ont été apportées à la nomenclature que nous avons donnée au n° 168. — Ainsi une loi du 2 juill. 1862 (art. 46, D. P. 62. 4. 60) a rangé dans cette classe d'immeubles les rentes sur l'Etat acquises pour servir d'emploi ou de remploi. — D'autre part les actions de la compagnie des canaux d'Orléans et du Loing, dont le rachat pour cause d'utilité publique a été opéré par les lois des 1er août 1860 (D. P. 60. 4. 125), et 20 mai 1863 (D. P. 63. 4. 116), ne font plus partie des immeubles par détermination de la loi.

ART. 2. — *Des meubles* (*Rép.* nos 169 à 252).

§ 1er. — Des meubles par leur nature (*Rép.* nos 170 à 177).

41. Nous avons expliqué au *Rép.* n° 171, la disposition de l'art. 531 c. civ., aux termes de laquelle les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux, et généralement toutes usines non fixées sur des piliers, sont meubles. C'est à ce titre, ainsi qu'on l'a déjà vu (*suprà*, n° 9), qu'un moulin à vent posé sur des piliers en maçonnerie, maintenu en équilibre sans aucune attache, par son seul poids, constitue une chose mobilière, alors qu'il est constaté, en outre, qu'il a été érigé, non à perpétuelle demeure par un propriétaire sur son fonds, mais par un fermier, avec faculté d'enlèvement à l'expiration du bail (Civ. rej. 19 avr. 1864, aff. Notaires d'Arras, D. P. 64. 1. 178). — Il faut aussi compter au nombre des meubles par nature les barques lavandières puisqu'elles ne sont point fixées sur des piliers et adhérentes au sol (Req. 27 mai 1878, aff. Chambre des notaires de Besançon, D. P. 79. 1. 79).

42. On persiste, tant en doctrine qu'en jurisprudence, à reconnaître le caractère de meubles, ainsi que nous l'avons exposé au *Rép.* n° 173, aux matériaux provenant de la démolition d'un édifice, alors même que cet édifice n'est démoli que pour faire place à une construction nouvelle dans laquelle ces matériaux seraient employés. Telle est notamment l'opinion de M. Demolombe, t. 1, n° 401. Le savant auteur, cependant, n'admet pas, comme nous l'avons fait au *Rép.* n° 176, que les matériaux provenant d'un édifice et destinés par le propriétaire à la réparation d'un autre de ses immeubles, conservent leur nature immobilière dans leur passage d'un édifice à l'autre. Ils ne sont, à ses yeux, immeubles ni comme une dépendance de l'édifice dont ils viennent d'être séparés, ni comme une dépendance du nouvel édifice auquel on les destine, et devraient être, dès lors, considérés comme meubles au même titre que des matériaux neufs (Demolombe, t. 1, n° 402).

43. Les meubles par nature ne perdent leur qualité naturelle qu'autant qu'ils sont susceptibles, comme les animaux par exemple, d'être immobilisés par destination : ainsi on ne doit pas considérer comme revêtant un caractère immobilier, des meubles de même nature, réunis en quantité plus ou moins considérable, pour servir à une destination commune, et formant ce qui s'appelle une universalité de fait, comme par exemple un fonds de commerce de draperie, de boulangerie, etc. (Demolombe, t. 1, n° 403 ; Aubry et Rau, t. 2, p. 21).

§ 2. — Des meubles par la détermination de la loi (*Rép.* nos 178 à 215).

44. — I. OBLIGATIONS ET ACTIONS QUI ONT POUR OBJET DES SOMMES OU DES EFFETS MOBILIERS. — On a expliqué au *Rép.* n° 179, que ces expressions comprennent tous les droits qu'on peut avoir *in re mobili* ou *ad rem mobilem*, droits qui sont en quelque sorte mobiliers par l'objet auquel ils s'appliquent. — Parmi ces droits figure la créance résultant de la vente d'un immeuble (*Rép.* n° 180), ce qui avait donné lieu dans la jurisprudence à des hésitations sur la question de savoir si l'indemnité accordée aux émigrés par la loi du 27 avr. 1825 devait être considérée comme mobilière ou immobilière (*Rép.* n° 181). Bien que cette question n'ait plus aujourd'hui d'intérêt pratique dans le cas spécial sur lequel elle portait, nous croyons devoir signaler un arrêt de la cour