

Collection dirigée
par Bernard Beignier

L M D

1^{er} Semestre de L1

collection
COURS

Introduction au droit

- Cours
- Mémento
- Lexique
- Méthodologie des travaux dirigés

Bernard BEIGNIER
Corinne BLÉRY
Anne-Laure
THOMAT-RAYNAUD

LGDJ

lextenso éditions



2^e Exercice : Cas pratique

Géraldine Delavaquerie, Docteur en droit

Déterminez la nature mobilière ou immobilière des biens suivants :

- 1 – Une maison
- 2 – Une cabane de jeux
- 3 – Un lot de copropriété
- 4 – Une rente viagère due pour l'achat d'une maison
- 5 – Une voiture d'occasion que Madame Dupuis a achetée pour surveiller l'irrigation de son exploitation céréalière
- 6 – Une voiture neuve que cette même Madame Dupuis utilise pour emmener ses enfants à l'école et assurer quelques déplacements professionnels
- 7 – Des arbres objets d'une vente avant leur abattage
- 8 – Un meuble de bibliothèque réalisé sur mesure et fixé au mur
- 9 – La machine-outil d'une usine ayant fait l'objet d'une vente
- 10 – Les ruines d'une maison

Corrigé

1 – L'article 516 du Code civil dispose que « tous les biens sont meubles ou immeubles ». Il est alors nécessaire de déterminer la nature de chaque bien.

La catégorie des immeubles étant une catégorie fermée et celle des meubles étant ouverte, il convient de vérifier que le bien en question n'est pas expressément qualifié d'immeuble, avant d'envisager une qualification mobilière.

Selon l'article 517 du Code civil, il existe trois types d'immeubles :

- par nature : le sol et tout ce qui s'y rattache (C. civ., art. 524 et 525)
- par destination : biens meubles considérés comme immeubles en raison du lien fonctionnel ou matériel qui les unit à un immeuble (C. civ., art. 524 et 525)

– par l’objet auquel ils s’appliquent : usufruit des immeubles, servitudes, action en revendication d’un immeuble (C. civ., art. 526).

Une maison étant liée au sol, elle se rapproche de la catégorie des immeubles par nature

L’article 518 du Code civil énonce que « les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature ».

Une maison est un bâtiment, c’est-à-dire un édifice construit sur un terrain.

On pourrait donc conclure à la nature immobilière de la maison de ce seul fait cependant, la jurisprudence exige que la construction ne soit pas simplement posée sur le sol, mais y soit ancrée. La qualification d’immeuble par nature d’un bâtiment nécessite un « dispositif de liaison, d’ancrage ou de fondation »⁷.

C’est le cas d’une maison, il s’agit donc bien d’un immeuble par nature.

2 – L’article 516 du Code civil dispose que « tous les biens sont meubles ou immeubles ». Il est alors nécessaire de déterminer la nature de chaque bien.

La catégorie des immeubles étant une catégorie fermée et celle des meubles étant ouverte, il convient de vérifier que le bien en question n’est pas expressément qualifié d’immeuble par les textes, avant d’envisager une qualification mobilière.

Selon l’article 517 du Code civil il existe trois types d’immeubles :

- par nature : le sol et tout ce qui s’y rattache (C. civ., art. 518 à 523) ;
- par destination : biens meubles considérés comme immeubles en raison du lien fonctionnel ou matériel qui les unit à un immeuble (C. civ., art. 524 et 525) ;
- par l’objet auquel ils s’appliquent : usufruit des immeubles, servitudes, action en revendication d’un immeuble (C. civ., art. 526).

L’article 518 du Code civil énonce que « les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature ».

Une cabane est un bâtiment, c’est-à-dire un édifice construit sur un terrain.

On pourrait donc conclure à la nature immobilière de la cabane de ce seul fait cependant, la jurisprudence exige que la construction ne soit pas simplement posée sur le sol mais y soit ancrée. La qualification d’immeuble par nature d’un bâtiment nécessite un « dispositif de liaison, d’ancrage ou de fondation »⁸.

Dans le cas d’une cabane, on peut douter de l’existence d’un dispositif d’ancrage.

En l’absence de précision il faut distinguer deux situations :

- la cabane en cause répond aux conditions posées par la jurisprudence ; dans ce cas, il s’agit d’un immeuble par nature ;
- si tel n’est pas le cas, l’article 518 du Code civil ne permet pas de déterminer la nature de la cabane qui n’est alors pas un immeuble par nature. On peut également éliminer la qualification d’immeuble par l’objet auquel il s’applique.

Pour envisager la qualification d’immeuble par destination, il faut au préalable que la cabane soit un meuble.

Le Code civil prévoit l’existence de deux types de meubles : les meubles par nature dont le critère est la mobilité (art. 528) et les meubles par détermination de la loi : les obligations et

7. Cass. com., 10 juin 1974, *Bull. civ.* IV, n° 183.

8. Cass. com., 10 juin 1974, *Bull. civ.* IV, n° 183.

actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers, les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie⁹, les rentes perpétuelles ou viagères (art. 529).

La cabane n'appartient pas à la catégorie des meubles par détermination de la loi, mais à la catégorie des meubles par nature. Si la cabane n'est pas fixée au sol, elle peut se déplacer grâce à une force motrice externe.

La cabane de jeux a donc une nature mobilière.

Peut-on envisager qu'elle soit devenue immeuble par destination ? Il serait nécessaire (entre autres conditions¹⁰) qu'elle soit affectée à l'exploitation d'un fonds, ce qui est peu probable dans le cas d'une cabane de jeux.

3 – Le régime de la copropriété régit tout immeuble bâti dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes (art. 1^{er} de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

L'article 516 du Code civil dispose que : « tous les biens sont meubles ou immeubles ». Il est alors nécessaire de déterminer la nature de chacun.

La catégorie des immeubles étant une catégorie fermée et celle des meubles étant ouverte, il convient de vérifier que le bien en question n'est pas expressément qualifié d'immeuble par les textes, avant d'envisager une qualification mobilière.

Selon l'article 517 du Code civil il existe trois types d'immeubles :

- par nature : le sol et tout ce qui s'y rattache (C. civ., art. 518 à 523) ;
- par destination : biens meubles considérés comme immeubles en raison du lien fonctionnel ou matériel qui les unit à un immeuble (C. civ., art. 524 et 525) ;
- par l'objet auquel ils s'appliquent : usufruit des immeubles, servitudes, action en revendication d'un immeuble (C. civ., art. 526).

La jurisprudence rattache le lot de copropriété à la catégorie des immeubles par nature¹¹.

4 – L'article 516 du Code civil dispose que : « tous les biens sont meubles ou immeubles ». Il est alors nécessaire, de déterminer la nature de chaque bien.

La catégorie des immeubles étant une catégorie fermée et celle des meubles étant ouverte, il convient de vérifier que le bien en question n'est pas expressément qualifié d'immeuble par les textes, avant d'envisager une qualification mobilière.

Les rentes viagères sont expressément qualifiées de meubles par l'article 529 du Code civil. Il s'agit d'un meuble par détermination de la loi.

5 – L'article 516 du Code civil dispose que : « tous les biens sont meubles ou immeubles ». Il est alors nécessaire de déterminer la nature de chaque bien.

La catégorie des immeubles étant une catégorie fermée et celle des meubles étant ouverte, il convient de vérifier que le bien en question n'est pas expressément qualifié d'immeuble par les textes, avant d'envisager une qualification mobilière.

La voiture ne correspond à aucune catégorie d'immeuble, en revanche elle correspond à la catégorie des meubles par nature de l'article 528 en raison de sa mobilité.

9. Encore que des immeubles dépendant de ces entreprises appartiennent aux compagnies. Ces actions ou intérêts sont réputés meubles à l'égard de chaque associé seulement, tant que dure la société.

10. Cf. *infra*.

11. Cass. 3^e civ., 15 novembre 1989, *Bull. civ.* III, n° 213.

Une voiture est donc un meuble par nature.

Il est cependant précisé dans l'énoncé qu'elle est utilisée par sa propriétaire pour la surveillance de son exploitation. Il faut envisager la qualification d'immeuble par destination de l'article 524 du Code civil. Plusieurs conditions doivent être réunies :

- il faut être en présence d'un meuble par nature et d'un immeuble par nature. En l'espèce, la voiture est bien un meuble par nature et l'exploitation céréalière est un fonds de terre immeuble par nature en vertu de l'article 518 du Code civil ;

- il faut une identité de propriétaire¹². Le meuble et l'immeuble doivent appartenir à la même personne. C'est le cas en l'espèce ;

- le meuble par nature doit être attaché au service et à l'exploitation du fonds. Il doit être utile, nécessaire à l'exploitation de l'immeuble. C'est le cas ici la voiture servant à l'exploitation céréalière ;

- le lien fonctionnel doit être la volonté du propriétaire¹³. C'est le cas ici.

Toutes les conditions étant remplies la voiture doit recevoir la qualification d'immeuble par destination.

6 – Il faut suivre ici le même raisonnement que dans le cas précédent. La voiture est un meuble par nature dont on peut envisager la qualification d'immeuble par destination.

Cependant ici, le lien fonctionnel nécessaire à cette qualification n'existe pas. La voiture n'étant pas affectée à l'exploitation, elle conserve sa qualification mobilière.

7 – L'article 516 du Code civil dispose que : « tous les biens sont meubles ou immeubles ». Il est alors nécessaire de déterminer la nature de chaque bien.

La catégorie des immeubles étant une catégorie fermée et celle des meubles étant ouverte, il convient de vérifier que le bien en question n'est pas expressément qualifié d'immeuble par les textes, avant d'envisager une qualification mobilière.

Les arbres doivent être rattachés des fonds de terre et ainsi recevoir la qualification d'immeuble par nature de l'article 518 du Code civil. Cette analyse est confirmée par l'article 521 énonçant que « les coupes ordinaires des bois taillis ou de futaies mises en coupes réglées ne deviennent meubles qu'au fur et à mesure que les arbres sont abattus ».

Si les arbres sur pied sont des immeubles par nature et deviennent meubles une fois qu'ils sont coupés, qu'en est-il lorsque la coupe de bois est vendue avant d'avoir été effectuée ?

La jurisprudence a adopté la catégorie des meubles par anticipation. Elle permet de qualifier des immeubles de meubles, car ils sont appelés à le devenir.

Bien que toujours immeuble dans les faits, le bien sera juridiquement qualifié de meuble.

Cette qualification a été retenue dans diverses situations : les récoltes sur pied¹⁴, les produits d'une carrière¹⁵ et également dans le cas des coupes d'arbres¹⁶.

Les arbres sur pieds vendus avant leur abattage reçoivent donc la qualification de meuble par anticipation.

8 – L'article 516 du Code civil dispose que « tous les biens sont meubles ou immeubles ». Il est alors nécessaire de déterminer la nature de chaque bien.

12. Cass. 3^e civ., 5 mars 1980, *Bull. civ.* III, n^o 51.

13. Cass. 1^{re} civ., 3 juin 1958, *Bull. civ.* I, n^o 283.

14. CA Montpellier, 23 juin 1927, *DH* 1927, p. 472.

15. Cass. 3^e civ., 25 octobre 1983, *Bull. civ.* III, n^o 197.

16. Cass. com., 24 novembre 1981, *Bull. civ.* IV, n^o 408.

La catégorie des immeubles étant une catégorie fermée et celle des meubles étant ouverte, il convient de vérifier que le bien en question n'est pas expressément qualifié d'immeuble par les textes, avant d'envisager une qualification mobilière.

Le meuble de bibliothèque ne correspond à aucune catégorie d'immeuble, en revanche elle correspond à la catégorie des meubles par nature de l'article 528 en raison de sa mobilité.

Il est précisé dans l'énoncé que le meuble a été réalisé sur mesure et fixé au mur et l'on peut se demander s'il ne doit pas être qualifié d'immeuble par destination en raison de son attache à perpétuelle demeure (C. civ., art. 525). Il est nécessaire que plusieurs conditions soient remplies :

– il faut être en présence d'un meuble par nature et d'un immeuble par nature. En l'espèce, la bibliothèque est bien un meuble par nature et le mur l'élément d'un bâtiment, immeuble par nature en vertu de l'article 518 du Code civil ;

– il faut une identité de propriétaire¹⁷. C'est le cas en l'espèce ;

– le meuble par nature doit être attaché à perpétuelle demeure à l'immeuble. C'est le cas ici. La bibliothèque a été réalisée aux mesures de la pièce dans laquelle elle est installée, fixée au mur et a vocation à y perdurer¹⁸ ;

– l'attachement à perpétuelle demeure doit être la volonté du propriétaire¹⁹. On peut supposer que tel est le cas ici.

La bibliothèque peut alors recevoir la qualification d'immeuble par destination.

9 – L'article 516 du Code civil dispose que « tous les biens sont meubles ou immeubles ». Il est alors nécessaire de déterminer la nature de chaque bien.

La catégorie des immeubles étant une catégorie fermée et celle des meubles étant ouverte, il convient de vérifier que le bien en question n'est pas expressément qualifié d'immeuble par les textes, avant d'envisager une qualification mobilière.

Une machine ne correspond à aucune catégorie d'immeuble, en revanche elle correspond à la catégorie des meubles par nature de l'article 528 en raison de sa mobilité.

La machine est donc un meuble par nature.

Il est cependant précisé dans l'énoncé qu'il s'agit de la machine-outil d'une usine. Il faut alors envisager la qualification d'immeuble par destination de l'article 524 du Code civil. Plusieurs conditions doivent être réunies :

– il faut être en présence d'un meuble par nature et d'un immeuble par nature. En l'espèce la machine est bien un meuble par nature et l'usine est un bâtiment donc un immeuble par nature en vertu de l'article 518 du Code civil ;

– il faut une identité de propriétaire²⁰. C'est le cas en l'espèce ;

– le meuble par nature doit être attaché au service et à l'exploitation du fonds. C'est le cas ici, la machine est utilisée pour l'exploitation de l'usine ;

– le lien fonctionnel doit être la volonté du propriétaire²¹. On peut considérer que c'est le cas.

17. Cass. 3^e civ., 5 mars 1980, *Bull. civ.* III, n° 51.

18. Cass. 1^{re} civ., 5 mars 1991, *Bull. civ.* I, n° 81.

19. Cass. 1^{re} civ., 19 mars 1957, *Bull. civ.* I, n° 145.

20. Cass. 3^e civ., 5 mars 1980, *Bull. civ.* III, n° 51.

21. Cass. 1^{re} civ., 3 juin 1958, *Bull. civ.* I, n° 283.

Toutes les conditions étant remplies la machine-outil doit recevoir la qualification d'immeuble par destination.

On peut maintenant se demander quelle va être l'incidence de la vente sur la qualification de cette machine et particulièrement s'il est possible de la considérer, du fait de sa vente, comme un meuble par anticipation.

En cas de vente, on peut considérer que la volonté du propriétaire d'immobiliser le meuble par nature a cessé, c'est d'ailleurs la position qu'a adoptée la jurisprudence²².

Il faut cependant préciser que la seule volonté de vendre et donc de séparer l'immeuble par destination de l'immeuble par nature ne suffit pas, il est nécessaire que la vente soit réalisée²³.

10 – Nous avons vu qu'un bâtiment est qualifié d'immeuble par nature en vertu de l'article 518 du Code civil. Qu'en est-il de ses ruines ?

Le cas est expressément prévu à l'article 532 du Code civil énonçant que : « les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, ceux assemblés pour en construire un nouveau, sont meubles jusqu'à ce qu'ils soient employés par l'ouvrier dans une construction ».

Ainsi, si un bâtiment est immeuble par nature, ses ruines sont meubles, mais cette qualification n'est que transitoire si elles sont utilisées à la construction d'un nouveau bâtiment.

22. Cass. 1^{re} civ., 4 juin 1962, *Bull. civ.* I, n° 284.

23. Cass. 1^{re} civ., 7 avril 1998, *Bull. civ.* I, n° 143.