

Fiche 2

Les immeubles

► Les objectifs de la fiche

- Maîtriser la qualification des immeubles
- Comprendre l'intérêt d'une telle qualification

Références jurisprudentielles

- Cass. civ. 3^e, 5 mars 1980, pourvoi n° 78-15535, *Bull. civ. III*, n° 51
- Cass. civ. 1^{re}, 5 mars 1991, pourvoi n° 89-14626, *Bull. civ. I*, n° 81
- Cass. com., 9 juin 2004, pourvoi n° 01-13349, *Bull. civ. IV*, n° 119
- Cass. com., 31 mars 2009, pourvoi n° 08-14180, *Bull. civ. IV*, n° 47

1. Les immeubles par nature

« Les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent » (C. civ., art. 517). Le sol, le sous-sol et toutes les constructions fixées au sol sont immeubles par nature (C. civ., art. 518). Les accessoires incorporés à ces constructions sont également immeubles par nature (ils sont dénommés immeubles par incorporation). Il s'agit des canalisations (C. civ., art. 523) ou encore de l'installation électrique d'un bâtiment. La catégorie des immeubles par nature comprend enfin tous les végétaux attachés au sol. Une fois coupés ou cueillis, les végétaux sont meubles (C. civ., art. 520).

2. Les immeubles par destination

Un immeuble par destination est un meuble par nature traité fictivement comme un immeuble en raison du lien qui l'unit à un immeuble par nature dont il est l'accessoire. L'intérêt d'une telle qualification est de soumettre l'immeuble par destination et l'immeuble par nature auquel il est attaché au même sort. Ainsi, lorsque l'immeuble par nature est vendu, la propriété des immeubles par destination est en principe également transférée. Lorsque l'immeuble par nature est hypothéqué, les immeubles par destination sont inclus dans l'assiette de la sûreté immobilière.

L'immobilisation par destination implique d'abord que le meuble traité fictivement comme un immeuble appartienne au même propriétaire que l'immeuble par nature dont il est l'accessoire. C'est la condition dite d'unité de propriétaire. Il doit ensuite exister entre le meuble et l'immeuble par nature un rapport de destination. Le meuble traité fictivement comme un immeuble doit être lié à l'immeuble par nature. Ce lien peut être économique ou matériel (C. civ., art. 524).

- Le lien est économique lorsque l'immeuble par destination est affecté au service et l'exploitation de l'immeuble par nature. Ainsi, un tracteur indispensable à l'exploitation des champs de son propriétaire est un immeuble par destination. L'affectation peut être agricole mais également industrielle (des machines indispensables à l'exploitation d'une usine) ou commerciale (du mobilier indispensable à l'exploitation d'un hôtel).
- Le lien est matériel lorsque l'immeuble par destination est attaché à l'immeuble par nature à perpétuelle demeure. Il faut que le propriétaire ait eu l'intention de créer un lien perpétuel entre l'immeuble par nature et l'immeuble par destination. L'article 525 du Code civil énumère les procédés d'attache qui font présumer cette intention. Ainsi, « *le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets 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 ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés* » (C. civ., art. 525 al. 1). Si l'attache peut être physique, elle peut également résulter d'un aménagement spécial de l'immeuble ou du meuble. Ainsi en plaçant une statue dans une niche pratiquée spécialement pour la recevoir (C. civ., art. 525 al. 4) ou en concevant une bibliothèque sur mesure aux dimensions exactes de son salon, le propriétaire manifeste l'intention de lier le sort des deux biens.

3. Les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent

Dans un souci de concevoir la distinction des meubles et des immeubles comme une *summa divisio* englobant tous les biens, les droits et les actions ayant pour objet un immeuble sont également immeubles. L'article 526 vise l'usufruit d'un immeuble et les servitudes. Il s'agit plus largement de tous les démembrements de la propriété immobilière (v. fiche 24). Les actions réelles ayant pour objet un immeuble, telle que l'action en revendication d'un immeuble (v. fiche 9), sont également immeubles.

Les indispensables

- Il existe trois catégories d'immeubles : les immeubles par nature, les immeubles par destination et les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent.
- Le sol, le sous-sol, les constructions fixées au sol et leurs accessoires incorporés ainsi que les végétaux attachés au sol sont immeubles par nature.
- Un immeuble par destination est un meuble par nature traité fictivement comme un immeuble en raison du lien qui l'unit à un immeuble par nature dont il est l'accessoire.
- L'immobilisation par destination implique la réunion de deux conditions. Le meuble et l'immeuble doivent appartenir au même propriétaire. Le meuble doit être indispensable à l'exploitation de l'immeuble (lien économique) ou attaché à l'immeuble à perpétuelle demeure (lien matériel).
- Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent les droits réels immobiliers et les actions réelles immobilières.

Cas pratiques

n° 1

La famille de Marc s'est agrandie récemment et ce dernier a souhaité faire l'acquisition d'une belle maison d'époque située non loin de Strasbourg. Dans le jardin, le vendeur avait fait installer une piscine posée sur une dalle de béton. L'installation de chauffage est électrique et Marc avait constaté, en visitant la maison, que les convecteurs étaient très récents et, selon lui, assez peu énergivores. Après la conclusion de la vente, en se rendant sur les lieux, Marc constate que la piscine a été retirée. La dalle de béton aux dimensions exactes du bassin est à présent nue. Tous les convecteurs électriques ont également disparu. Dans l'acte de vente rien n'est dit sur la piscine et les convecteurs. Il y est simplement indiqué : « vente d'un terrain et d'une maison d'habitation, 8 rue des pommiers, parcelle n° 3/33, surface du terrain : 5 ares ».

Marc peut-il revendiquer la propriété de la piscine et des convecteurs ? Ces biens sont-ils inclus dans la vente ?

n° 2

Jean, agriculteur bio spécialisé dans la production de céréales, est décédé. Il laisse dans son patrimoine de nombreux biens et notamment plusieurs hectares de terre plantés de céréales ainsi qu'un hangar (une bâtisse assez précaire abritant une moissonneuse-batteuse). Dans sa maison d'habitation, dont il était propriétaire, se trouvent des éléments de cuisine préfabriqués faciles à démonter. Jean, en homme prévoyant, a rédigé un testament aux termes duquel il indique léguer à sa concubine l'intégralité de ses immeubles.

Quels sont les biens auxquels la concubine peut prétendre aux termes de ce testament ?

Corrigé n° 1

La vente d'un terrain emporte transfert de la propriété de ce terrain et de tous ses accessoires. En l'espèce, Marc a acquis la propriété d'un terrain construit et ainsi de tous les immeubles attachés à ce terrain et à cette construction (immeubles par nature et immeubles par destination). Aussi, convient-il de rechercher si la piscine et les convecteurs étaient des immeubles (inclus dans la vente) ou des meubles. Envisageons successivement chacun de ces biens.

La piscine. Les meubles par nature sont des biens susceptibles de déplacement (C. civ. art. 528). La piscine était simplement posée et pouvait être déplacée (elle l'a d'ailleurs été). On peut ainsi qualifier la piscine de meuble par nature. Toutefois un meuble par nature peut être fictivement traité comme un immeuble en raison de son lien avec un immeuble par nature. La piscine était-elle un meuble par nature attaché à perpétuelle demeure, autrement dit un immeuble par destination compris dans la vente ?

Un immeuble par destination est un meuble par nature traité fictivement comme un immeuble en raison du lien qui l'unit à un immeuble par nature. Deux conditions cumulatives sont nécessaires pour qu'un meuble soit immobilisé par destination : il faut une unité de propriétaire et un rapport de destination (un lien entre le meuble par nature et l'immeuble par nature).

- Seul celui qui est à la fois propriétaire du meuble et de l'immeuble auquel il se rattache peut conférer à ce meuble la qualité d'immeuble par destination. La piscine avait été installée par le vendeur. La piscine et le terrain appartenaient au même propriétaire. Il y a bien unité de propriétaire.
- Le lien entre l'immeuble par nature et le meuble immobilisé peut être économique ou matériel. C'est ici un lien matériel qu'il convient de rechercher. Sont des immeubles par destination le mobilier que le propriétaire a attaché au fonds à perpétuelle demeure. Il y a notamment attache à perpétuelle demeure lorsque le meuble est fixé de telle sorte qu'il ne puisse pas être retiré sans être détérioré. Il en est de même lorsqu'un aménagement démontrant la volonté du propriétaire de lier le meuble à l'immeuble peut être observé. La piscine n'était pas ancrée dans le sol. Elle était simplement posée sur une dalle de béton. Mais la dalle en béton coulée aux dimensions exactes de la piscine pourrait être regardée par les juges comme une manifestation de la volonté du propriétaire de lier les deux biens à perpétuelle demeure. À l'image de la statue posée dans une niche conçue spécialement pour la recevoir, la piscine a été posée sur une dalle spécialement coulée pour la recevoir. Il appartient aux juges du fond d'apprécier souverainement la pertinence de cette argumentation pour retenir ou non l'immobilisation par destination.

Les convecteurs électriques. Les convecteurs observés lors de la visite de la maison ont été retirés par le vendeur. Quelle est la nature juridique de ces

convecteurs électriques ? Sont-ils des meubles par nature qui sont demeurés la propriété du vendeur ? Sont-ils des immeubles par incorporation ou des immeubles par destination devenus propriété de Marc par l'effet de la vente ?

Avant d'être fixés, les convecteurs étaient sans aucun doute susceptibles de déplacement et donc meubles par nature. Après installation, les convecteurs sont-ils des immeubles par nature (immeubles par incorporation) comme le sont les tuyaux, canalisations et autres accessoires incorporés à l'immeuble ? Le seul fait que des convecteurs soient fixés au mur et branchés à une prise ne suffit probablement pas à ce qu'il y ait incorporation. On peut citer à ce sujet un arrêt de la Cour de cassation dans lequel cette dernière reproche à des juges du fond d'avoir qualifié les convecteurs d'immeubles par nature « *sans rechercher si ces appareils, et non leur installation électrique, étaient indissociablement liés à l'immeuble et ne pouvaient être enlevés sans porter atteinte à son intégrité* » (Cass. civ. 3^e, 23 janv. 2002, pourvoi n° 99-18102). Autrement dit, si l'installation électrique est sans aucun doute immeuble par nature, il n'en est pas nécessairement de même des convecteurs eux-mêmes. Les convecteurs sont-ils des immeubles par destination ?

- Seul celui qui est propriétaire à la fois des objets mobiliers et de l'immeuble au service duquel ils sont placés peut avoir immobilisé ces objets mobiliers. Les convecteurs ont été installés par le propriétaire de l'immeuble par nature. La condition d'unité de propriétaire est remplie.
- L'immobilisation par destination implique un lien entre l'immeuble par nature et le meuble immobilisé. Envisageons l'existence d'un lien matériel. Est immeuble par destination le mobilier que le propriétaire a attaché au fonds à perpétuelle demeure. Il y a notamment attache à perpétuelle demeure lorsque le meuble est fixé de telle sorte qu'il ne puisse pas être retiré sans être détérioré. Il appartient aux juges d'apprécier souverainement s'il y a attache à perpétuelle demeure ou non. La réponse n'est pas évidente. La Cour de cassation a ainsi approuvé une cour d'appel d'avoir écarté l'immobilisation par destination en relevant qu'un « *avantage du chauffage électrique consiste dans la mobilité et l'interchangeabilité des radiateurs, que ceux-ci étaient simplement vissés et reliés à l'installation par des dominos, et que leur enlèvement a seulement laissé sur le mur quelques traces faciles à cacher, sans fracture ni détérioration* » (Cass. civ. 3^e, 7 juill. 1981, pourvoi n° 80-12516, non publié). C'est en considération du procédé d'attache choisi et des éventuelles détériorations causées lors de leur enlèvement que les juges pourraient qualifier les convecteurs de l'espèce d'immeubles par destination. À défaut, ils sont meubles par nature et leur propriété n'a pas été transférée à Marc.

Corrigé n° 2

Aux termes de l'article 516 du code civil, « *tous les biens sont meubles ou immeubles.* » La concubine de Jean a reçu par testament l'ensemble des immeubles de Jean. Il convient d'identifier, parmi les biens de Jean, ceux qui appartiennent à la catégorie des immeubles et reviennent à la concubine de Jean. « *Les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent* » (C. civ., art. 517). Parmi les biens de Jean, l'on trouve des immeubles par nature et des immeubles par destination auxquels sa concubine peut prétendre.

Les immeubles par nature. Les immeubles par nature sont les choses qui ne peuvent ni se déplacer, ni être déplacés. Le sol et les sous-sols, les végétaux attachés au sol ainsi que les constructions fixées dans le sol et tout ce qui s'y incorpore sont des immeubles par nature.

Les hectares de terre dont Jean avait la propriété sont des immeubles par nature. Les bâtiments sont immeubles par nature s'ils sont attachés au sol. Le patrimoine de Jean se compose notamment d'une maison d'habitation. On peut légitimement supposer que cette maison dispose de fondations, qu'elle est ancrée au sol et n'y repose pas simplement par son poids. La maison d'habitation est donc également immeuble par nature. Un hangar est également immeuble par nature s'il est solidement ancré au sol. Les faits précisent toutefois que le hangar est une bâtisse assez précaire. Il n'est pas dit s'il dispose ou non de fondations. Si ce hangar dispose d'un ancrage au sol suffisant, il est un immeuble par nature. Sinon, il est susceptible de déplacement et appartient à la catégorie des meubles par nature (mais pourrait, nous le verrons, être qualifié d'immeuble par destination).

Les végétaux sont des immeubles par nature s'ils sont attachés au sol. Jean laisse dans sa succession des champs de céréales. Celles qui sont encore plantées sont des végétaux attachés au sol et appartiennent à la catégorie des immeubles par nature.

Les immeubles par destination. Un immeuble par destination est un meuble par nature traité fictivement comme un immeuble en raison du lien qui l'unit à un immeuble par nature. La moissonneuse-batteuse et les éléments de cuisine sont susceptibles de déplacement. Ils sont par nature des meubles. Le hangar, s'il n'est pas fixé au sol, est également un meuble par nature. Ces meubles peuvent-ils être qualifiés d'immeubles par destination en raison de leur lien avec les terres ou la maison ? Deux conditions cumulatives sont nécessaires pour qu'un meuble soit immobilisé par destination : il faut une unité de propriétaire et un rapport de destination.

- Seul celui qui est propriétaire à la fois des objets mobiliers et de l'immeuble dont ils sont l'accessoire peut avoir immobilisé ces objets mobiliers. La

moissonneuse-batteuse, le hangar (s'il est un meuble par nature) et les éléments de cuisine appartenaient à Jean. La maison et les fonds de terre appartenaient également à ce dernier.

- Le lien entre l'immeuble par nature et le meuble immobilisé peut être économique ou matériel. Envisageons successivement ces deux liens. Il y a un lien économique lorsque l'immeuble par destination a été placé pour le service et l'exploitation de l'immeuble par nature. Pour être qualifié d'immeuble par destination, il faut que le meuble par nature soit indispensable à l'exploitation de l'immeuble par nature. Jean était propriétaire d'une exploitation agricole spécialisée dans la production de céréales. Ainsi, les meubles par nature appartenant à Jean et placés au service de l'exploitation de ses terres sont immeubles par destination. La moissonneuse-batteuse et le hangar (s'il est par nature un meuble), certainement indispensables à l'exploitation agricole, sont des immeubles par destination. Est également immeuble par destination le mobilier que le propriétaire a attaché au fonds à perpétuelle demeure. Il y a notamment attaché à perpétuelle demeure lorsque le meuble est fixé de telle sorte qu'il ne puisse pas être retiré sans être détérioré. Il est dit que les éléments de cuisine sont facilement démontables. Ils ne sont pas attachés au fonds à perpétuelle demeure. Ils ne peuvent donc pas être qualifiés d'immeuble par destination. Ce sont des meubles par nature.

En conclusion, reviennent à la concubine de Jean parce qu'ils sont immeubles : les hectares de terre, la maison, le hangar (en qualité d'immeuble par nature ou d'immeuble par destination), les céréales encore plantées et la moissonneuse-batteuse.