

Travaux dirigés
Droit des biens

<http://droit.wester.ouisse.free.fr>

Séance 2 - Les distinctions entre les biens
Immeubles par destination

Méthode du commentaire d'arrêt

En respectant la méthode (site),

- Vous rechercherez un plan de commentaire et vous formulerez la question de droit pour chacun de ces arrêts
- vous rédigerez entièrement le commentaire de l'arrêt du 15 avril 1988 ou de l'arrêt du 5 mars 1991.

Cour de Cassation
Assemblée plénière

Audience publique du 15 avril 1988

Cassation sans renvoi

Joint, en raison de leur connexité, les pourvois n° 85-10.262 et n° 85-11.198 ;

Sur le moyen unique du pourvoi n° 85-10.262, pris en sa première branche, et sur le premier moyen du pourvoi n° 85-11.198, pris en sa première branche, réunis :

Vu l'article 524 du Code civil ;

Attendu que seuls sont immeubles par destination les objets mobiliers que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds ou y a attachés à perpétuelle demeure ;

Attendu que des fresques qui décoraient l'église désaffectée de Casenoves ont été vendues par deux des propriétaires indivis de ce bâtiment sans l'accord des deux autres, Mmes Ribes et Poncy ; que détachées des murs par l'acquéreur, puis réparties en deux lots, elles se trouvent actuellement en la possession de la Fondation Abegg et de la ville de Genève, contre lesquelles Mmes Ribes et Poncy ont formé une demande en revendication devant le tribunal de grande instance de Perpignan ; que la Fondation Abegg et la ville de Genève ayant soulevé l'incompétence de ce tribunal au profit des juridictions helvétiques, par application de la convention franco-suisse du 15 juin 1869, qui, en matière mobilière, attribue compétence au tribunal du domicile du défendeur, l'arrêt attaqué (Montpellier, 18 décembre 1984) retient, pour rejeter leurs contredits, que les fresques litigieuses, originaires immeubles par nature, étaient devenues immeubles par destination depuis la découverte d'un procédé permettant de les détacher des murs sur lesquels elles étaient peintes ; qu'il en déduit que leur séparation de l'immeuble principal, dès lors qu'elle est intervenue sans le consentement de tous les propriétaires, ne leur a pas fait perdre leur nature immobilière, dont Mmes Ribes et Poncy peuvent continuer à se prévaloir à l'égard de tous, de sorte que l'action exercée par elles est une action en revendication immobilière ;

Attendu qu'en statuant ainsi alors que les fresques, immeubles par nature, sont devenues des meubles du fait de leur arrachement, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et vu les articles 627 et 96 du nouveau Code de procédure civile ;

Attendu que les parties défenderesses étant domiciliées en Suisse, la juridiction française était incompétente en vertu de l'article 1er de la convention franco-suisse du 15 juin 1869 ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs des pourvois ;

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 décembre 1984, dit que le tribunal de grande instance de Perpignan est incompétent et, aucune juridiction française n'étant compétente, renvoie les parties à mieux se pourvoir ;

Dit n'y avoir lieu à renvoi

Publication : Bulletin 1988 A.P. N° 4 p. 5 ; Dalloz, 9 juin 1988, N° 22 p. 325, conclusions Jean CABANNES, Premier Avocat Général et note Jean MAURY. JCP, 1988-09-28, n° 21066, rapport de M. GREGOIRE et note J.F. BARBIERI. JCP, Ed notariale, 1989-06-30, p. 208, note J.F. BARBIERI. Revue critique de droit international privé, mars 1989, p. 100, note G.A.L. DROZ.

**Cour de Cassation
Chambre civile 1**

Audience publique du 5 mars 1991

Rejet.

Sur le moyen unique, pris en ses trois branches :

Attendu, selon les énonciations des juges du fond, que, par acte notarié du 5 mars 1986, les époux Heuls ont vendu aux époux Rayon un ensemble immobilier sis à La Rochelle ; que, le 1er janvier 1987, M. Heuls a assigné les époux Rayon en restitution de la bibliothèque située au deuxième étage de l'immeuble cédé ; que l'arrêt attaqué (Poitiers, 8 mars 1989) l'a débouté de cette demande ;

Attendu que M. Heuls fait grief à l'arrêt d'avoir ainsi statué, alors, selon le moyen, d'une part, qu'ayant relevé que le meuble, dont le caractère démontable était invoqué, était appuyé au mur, et non scellé, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 524 et 525 du Code civil, et privé sa décision de base légale au regard de ce dernier texte ; alors, ensuite, qu'il n'a pas été répondu aux conclusions soulignant le caractère démontable du meuble et provisoire de sa fixation ; et alors, enfin, que faute d'avoir constaté la volonté expresse du propriétaire d'attacher la bibliothèque à perpétuelle demeure, volonté au surplus démentie par la vente de l'immeuble qui n'incluait pas ce meuble, la juridiction du second degré a privé sa décision de base légale au regard de l'article 524 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé, tant par motifs propres qu'adoptés, que la bibliothèque litigieuse était un important meuble en L masquant entièrement les murs sur lesquels il était appuyé, et que ce meuble a été construit aux dimensions exactes de la pièce dont il épouse les particularités, et qu'ayant souverainement estimé que les propriétaires ont ainsi manifesté leur volonté de faire de l'agencement de cette bibliothèque un accessoire de l'immeuble auquel elle était fixée, et dont elle ne pouvait être détachée sans en altérer la substance, la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions invoquées, en a exactement déduit que ladite bibliothèque constituait un immeuble par destination attaché au fonds à perpétuelle demeure ;

D'où il suit que le moyen ne peut être retenu en aucune de ses trois branches ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

Publication : Bulletin 1991 I N° 81 p. 53

Répertoire du notariat Defrénois, 1991-06-30, n° 12, p. 735, note H. SOULEAU.

D 91, somm. p. 304, obs. A. Robert

Cour de Cassation Chambre civile 1

Audience publique du 7 avril 1998

Rejet.

Sur le moyen unique :

Attendu que M. Jean-Pierre Brunet, commissaire-priseur, fait grief à l'arrêt attaqué (Douai, 19 juin 1995), d'avoir dit que la vente d'un lot de machines dans les locaux d'une usine, organisée par la SCP Gosse, Coornaert, Heurtefeu, notaires à Saint-Dié, était conforme à l'ordonnance du 26 juin 1816, instituant le monopole des commissaires-priseurs en matière de ventes mobilières, alors selon le moyen que le caractère d'immeuble par destination disparaît nécessairement lorsque l'objet immobilisé, institué pour le service de l'exploitation du fonds, se trouve séparé du fonds auquel il était attaché, notamment en cas d'aliénation séparée du fonds ou de l'objet immobilisé ; qu'à cet égard, seule doit être prise en compte la volonté du propriétaire de vendre séparément l'objet immobilisé, sans qu'il soit exigé dans ce cas d'autre signe matériel ; que la cour d'appel ne pouvait donc, pour décider que les machines mises en vente conservaient le caractère d'immeubles par destination jusqu'au moment de la vente, retenir qu'elles n'avaient pas été au préalable matériellement séparées du fonds avant celle-ci, et que la seule volonté du propriétaire de les vendre séparément du fonds, ne pouvait leur faire perdre la qualité d'immeubles par destination sans violer les articles 524 du Code civil et 3 de l'ordonnance du 26 juin 1816 ;

Mais attendu que la cour d'appel a jugé, à bon droit, que la seule volonté du propriétaire ne pouvait faire perdre aux machines en cause leur qualité d'immeubles par destination, laquelle, en l'absence d'enlèvement effectivement réalisé, ne disparaissait qu'après la vente ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Publication : Bulletin 1998 I N° 143 p. 95

Cour de Cassation Chambre civile 3 ;

Audience publique du 26 juin 1991

Cassation.

Sur le moyen unique :

Vu l'article 517 du Code civil ;

Attendu que les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 8 juin 1989), que les époux Pelloux ont conclu avec la société Union pour le financement des équipements techniques et thermiques (UFITH) un contrat de location-vente leur accordant un prêt pour le financement de la construction de trois vérandas sur leur immeuble, moyennant une redevance mensuelle ;

Attendu que pour débouter les époux Pelloux de leur demande d'annulation du contrat et de remboursement des mensualités versées, l'arrêt retient que la clause de réserve de propriété, jusqu'au paiement intégral du prix entre les mains du prêteur, conduit à considérer que les vérandas conservent, jusqu'au règlement de la dernière mensualité du prêt, un caractère mobilier et n'appartiennent pas aux époux Pelloux, propriétaires du fonds dont elles deviendront ensuite l'accessoire, permettant de les considérer alors comme immeubles par destination ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la nature, immobilière ou mobilière, d'un bien est définie par la loi, et que la convention des parties ne peut avoir d'incidence à cet égard, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE

Publication : Bulletin 1991 III N° 197 p. 115 ;

Daloz, 1993-02-25, n° 8, p. 93, note I. FREIJ-DALLOZ.

**Cour de Cassation
Chambre commerciale**

Audience publique du 12 novembre 1996

Rejet.

Sur le moyen unique pris en ses deux branches ;

Attendu, selon le jugement attaqué (tribunal de grande instance de Guéret, 25 octobre 1994), que M. Pierre Gillet, a acheté à son père un cheptel placé sur le fonds agricole que celui-ci lui a donné par donation-partage ; que l'administration fiscale lui a notifié un redressement de droits d'enregistrement pour cette vente au taux applicable aux mutations d'immeubles ruraux et a mis en recouvrement les droits et pénalités correspondants ; que M. Pierre Gillet a assigné le directeur des services fiscaux de la Creuse en demandant à en être déchargé ;

Attendu que le Directeur général des Impôts reproche au jugement d'avoir accueilli cette demande, alors, selon le pourvoi, d'une part, qu'aux termes de l'article 524 du Code civil, les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination ; qu'en l'espèce, en considérant que le cheptel litigieux n'était pas un immeuble par destination, immeuble rural dont la cession est taxable selon les dispositions de l'article 701 du Code général des impôts, sans avoir examiné comme l'y invitait pourtant le service, s'il existait un rapport de destination entre l'objet mobilier et l'immeuble par nature auquel il est affecté ou rattaché et si l'objet mobilier avait été affecté au service du fonds par le propriétaire, le Tribunal n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 524 du Code civil et 701 du Code général des impôts ; et alors, d'autre part, qu'aux termes de l'article 524 du Code civil, les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service de l'exploitation de ce fonds, sont immeubles par destination et qu'ainsi, sont immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds, les animaux attachés à la culture ; qu'il ressort de ces dispositions que le fonds de terre est l'élément principal d'une exploitation rurale, y compris en cas d'élevage ou de reproduction d'animaux, dès lors que n'est pas limitative l'énumération de l'article 524 précité, qui s'applique également aux animaux d'élevage et de reproduction ; qu'en l'espèce le cheptel composé d'animaux d'élevage et de reproduction, rattaché au fonds de terre exploité par le redevable dans le cadre de son activité de naisseur engraisseur avec vente de reproducteurs, constituait un immeuble rural par destination dont la cession relevait des dispositions de l'article 701 du Code général des impôts ; qu'ainsi, le Tribunal a violé les articles 524 du Code civil et 701 du Code général des impôts ;

Mais attendu qu'on ne peut étendre les dispositions de l'article 524 du Code civil à d'autres animaux que ceux qui ont été placés sur le fonds par son propriétaire à titre d'accessoires nécessaires à l'exploitation de ce fonds ; qu'ayant relevé que les animaux litigieux étaient destinés à la reproduction et à l'embouche, le Tribunal a pu statuer comme il a fait ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Publication : Bulletin 1996 IV N° 268 p. 228

**Cour de Cassation
Chambre civile 1**

Audience publique du 21 septembre 2005

Cassation partielle

LA COUR DE CASSATION, PREMIERE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article 832-1 du Code civil ;

Attendu que, pour attribuer préférentiellement à M. X... des terres et des bois dépendant de l'indivision existant entre sa soeur, Mlle X..., et lui, l'arrêt attaqué énonce que l'exploitation agricole présente les caractères d'une unité économique, dès lors que celui-ci établit qu'il est inscrit à la Mutualité sociale agricole en qualité d'exploitant, qu'il dispose de matériel agricole en état de marche et qu'il détient un cheptel de 35 vaches laitières ; Qu'en se déterminant par de tels motifs, insuffisants à établir le caractère d'unité économique de l'exploitation au regard de sa composante immobilière, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE

Publication : Bulletin 2005 I N° 342 p. 284