Distinction meuble et immeuble

Par **maoya**, le **17/01/2009** à **20:10**

Bonjour à tous.
J'ai un petit soucis concernant un cas pratique. Premièrement je e n'arrive pas à déterminer si les objets auxquels mon cas se réfère sont immeubles ou meubles. Et deuxièmement n'ayant pas encore suffisamment avancer dans le cours je ne sais comment cela se passe lors d'un contrat de vente et là est tout mon problème.

Je vous explique...

Mr X veut achète une villa construite par un grand artiste. Cependant le lendemain de la remise des clés, il constate que certains objets ont disparu:
- une sculpture monumentale descellée de son socle. Socle qui a été rebouché avec du ciment, proprement. (selon moi il s'agit d'immeuble étant un meuble attaché au fond à perpétuel demeure)
-des vitraux remplacés par un double vitrage (selon moi comme c'est un ensemble ornemental: immeuble par destination)
-et un buis planté dans le jardin (selon moi immeuble par nature car adhérent au sol).

Cependant, l'ancien propriétaire prétend que c'est de son doit de les récupérer car car la sculpture a été réalisé sur sa commande par un ami, et que les vitraux et le buis ont été réalisé par sa compagne, et stipule que dans le contrat de vente ne stipulait que la vente de l'immeuble et des ces accessoires. Le nouveau propriétaire veut faire entendre son droit et récupérer ses objets.

Mon interrogation se pose quant à la nature des objets en question et quant aux affirmations de l'ex propriétaire qui selon moi à tord et devrait restituer les objets.

Merci de m'aider

Par **pipou**, le **17/01/2009** à **21:09**

Quelques explications

tout d'abord, je tiens à rectifier une petite erreur de langage que tu as faite :

[quote:13wup5st]Cependant, l'ancien propriétaire prétend que c'est de son doit de les récupérer car car la sculpture a été réalisé sur sa commande par un ami, et que les vitraux et

le buis ont été réalisé par sa compagne, et stipule que dans le [b:13wup5st]contrat de vente ne stipulait[/b:13wup5st] que la vente de l'immeuble et des ces accessoires. Le nouveau propriétaire veut faire entendre son droit et récupérer ses objets. [/quote:13wup5st]

;)

Un contrat ne stipule pas, seule une personne physique stipule Image not found or type unknown

Concernant ton devoir :

[i:13wup5st]Pour pouvoir déterminer à quelle classification appartiennent les meubles que tu as cité, il faut que tu te réfères aux articles 524 et 525 du Code Civil.[/i:13wup5st]

L'immeuble par destination est à la base, un meuble, mais que la loi qualifie d'immeuble par destination dans le cas cité par l'article 525 du Code Civil : "sont immeubles par destination tous les effets que le propriétaire a rattaché au fonds à perpétuelle demeure".

Donc l'immeuble par destination acquiert un caractère perpétuel, qu'on ne peut plus bouger de l'immeuble par nature (le terrain, la maison). Il est définitivement ancré dans l'immeuble par nature. Est-ce qu'en l'espèce le buis et les vitraux sont "coincés" au sol ? Le propriétaire ne les a-t-il pas fait enlever ? Toutefois, l'article 525 précise aussi que les immeubles par destination ne peuvent être enlevés sans détérioration de l'immeuble par nature auxquels ils sont rattachés. Peut-on considérer qu'il y a eu détérioration du terrain suite au déménagement de la statue ? [i:13wup5st](à toi de voir et de continuer sur ce raisonnement pour la statue)[/i:13wup5st]

Par contre pour les vitraux et le buis, ils peuvent être rattachés à la catégorie des meubles.

Un bien meuble par nature, est un bien qu'on peut bouger d'un endroit à un autre (ou qui peut se bouger tout seul, ex : un chien). En l'espèce, le propriétaire initial a bougé les vitraux, et les a remplacé, ce qui explique qu'ils n'étaient pas des immeubles par destination, et pouvaient être remplacés. Il en est de même pour le buis (à moins que le déplacement du buis ait laissé un trou profond dans la terre, ce qui constituerait une détérioration du terrain ... l'hypothèse serait alors la même que celle mentionnée plus haut).

Ensuite, concernant le litige survenu entre le vendeur et l'acquéreur : la question qui se pose c'est de savoir si l'acheteur d'un bien immobilier peut prétendre avoir acquis l'immeuble avec les meubles qui y sont mobilisés (donc les immeubles par destination) ou si le vendeur peut opposer le fait qu'il n'y a pas eu immobilisation. [i:13wup5st](réfères toi aux articles 524 et 525 du Code Civil) [/i:13wup5st]

En l'absence de clause spécifique dans le contrat de vente qui marquerait l'intention des parties de réserver un sort particulier à tel ou tel élément d'ornementation ou équipement d'une maison [b:13wup5st]qui peut être retirée[/b:13wup5st], le droit commun s'applique, mais il faut d'abord se demander si oui ou non les objets contestés rentrent dans les prévisions des articles 524 (la classification des immeubles) et 525 du Code civil (rappel : l'article fait présumer la volonté du propriétaire d'attacher les biens de façon "perpétuelle" et qu'on [b:13wup5st]ne peut enlever sans détérioration[/b:13wup5st]).

[i:13wup5st]

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Petit arrêt qui traite des mêmes problèmes que ton cas pratique : Cour de Cassation, 18 mars 1968.
En l'espèce, l'acheteur d'une maison a assigné en justice le vendeur car celui-ci avait fait retirer les fontaines qui ornaient le jardin, témoignant par cet acte d'exclure ces éléments de la vente de la maison. La Cour d'Appel a justifié que lesdits objets n'étaient pas compris dans la vente litigieuse, et que le grief n'était donc pas fondé. La Cour de Cassation a par la suite rejeté le pourvoi.[/i:13wup5st]

tiens, le lien : http://www.cnam.agropolis.fr/demodroita ... econ12.pdf

Voici quelques pistes pour ton cas pratique. Essayes à présent de les appliquer concrètement. N'oublies pas d'évoquer toutes les hypothèses (tel que le trou qui aurait pu être laissé à la place du buis). Bon courage Image not found or type unknown

Par **maoya**, le **17/01/2009** à **23:48**

merci beaucoup pour ton aide, tu as éclairé ma lanterne cependant une question cependant me turlupine...

L'acquéreur avait a mon humble avis fait le contrat de vente avant même que l'ancien propriétaire ne retire les biens...en temps normal...c'est du vol non?

Par **pipou**, le **18/01/2009** à **07:11**

relis ce que je t'ai expliqué :

[quote="pipou":1rn8xqin]En [b:1rn8xqin]l'absence de clause spécifique dans le contrat de vente[/b:1rn8xqin] qui marquerait l'intention des parties de [b:1rn8xqin]réserver un sort particulier à tel ou tel élément d'ornementation ou équipement d'une maison qui peut être retirée[/b:1rn8xqin], le droit commun s'applique[/quote:1rn8xqin]

[quote="pipou":1rn8xqin]Petit arrêt qui traite des mêmes problèmes que ton cas pratique : Cour de Cassation, 18 mars 1968.
En l'espèce, l'acheteur d'une maison a assigné en justice le vendeur car celui-ci avait fait retirer les fontaines qui ornaient le jardin, [b:1rn8xqin]témoignant par cet acte d'exclure ces éléments de la vente de la maison[/b:1rn8xqin]. La Cour d'Appel a justifié que [b:1rn8xqin]lesdits objets n'étaient pas compris dans la vente litigieuse[/b:1rn8xqin], et que le grief n'était donc pas fondé. La Cour de Cassation a par la suite rejeté le pourvoi.
[/quote:1rn8xqin]

va lire l'arrêt, je t'ai donné le lien

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **Murphys**, le **18/01/2009** à **18:25**

[quote="pipou":eng9y548] ;)

Un contrat ne stipule pas, seule une personne physique stipule Image not found or type unknown

[/quote:eng9y548]
:shock:

Image not found or type unknown Euh...un contrat stipule, une clause dans un contrat stipule que...

Ne te rappelles tu pas l'adage "Le contrat stipule, la loi dispose"?[/b]

Par **pipou**, le **18/01/2009** à **20:14**

ben je connais cet adage, oui, mais apparemment c'est un abus de langage. Vu que je révise mon Droit des Contrats, j'ai été jeter un coup d'oeil à mon lexique de termes juridiques, et je trouve ça :

[quote:1q8mr5g5]Stipulation :
expression de la volonté énoncée dans une convention. Le législateur
[i:1q8mr5g5]dispose[/i:1q8mr5g5] et les parties
[i:1q8mr5g5]stipulent[/i:1q8mr5g5][/quote:1q8mr5g5]

Donc je vais taper "stipuler" sur google et voilà ce que je trouve

Sur juritravail :

[quote:1q8mr5g5]Stipuler :
La " stipulation " est le fait par une ou plusieurs personnes de fixer par écrit l'objet de leur engagement .On peut "stipuler" pour soi,comme on peut stipuler pour un tiers ,on peut stipuler dans une convention aussi bien que dans un engagement unilatéral .

En revanche seule une personne physique peut "stipuler" : c'est par un abus de langage que certains disent ou écrivent à propos de la loi , d'un contrat ou d'un jugement qu'ils "stipulent".

Source : http://www.juritravail.com/lexique/Stipuler.html[/quote:1q8mr5g5]

Sur Dictionnaire Juridique.Com :

[quote:1q8mr5g5]La "stipulation" est le fait par une ou plusieurs personnes de fixer par écrit l'objet et la portée de leurs engagements. On peut "stipuler" pour soi, comme on peut stipuler pour un tiers. On peut stipuler dans une convention aussi bien que dans un engagement unilatéral.

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

En revanche seule une personne physique peut "stipuler" : c'est par un abus de langage que certains disent ou écrivent à propos de la Loi, d'un contrat ou d'un jugement qu'ils "stipulent". On doit dire ou écrire, selopn le cas, que la Loi, le contrat ou le jugement dispose.

Source : http://www.dictionnaire-juridique.com/d ... ipuler.php[/quote:1q8mr5g5]

Mais sur l'internaute j'ai ça :

[quote:1q8mr5g5]
stipuler, verbe transitif
Sens 1 Enoncer une clause ou une condition dans un contrat [Droit]. Synonyme énoncer Anglais to stipulate
Sens 2 Spécifier, faire savoir expressément. Synonyme spécifier Anglais to stipulate
Conjugaison voir la conjugaison du verbe stipuler[/quote:1q8mr5g5]

Je fais quand même un peu plus confiance aux sites "juridiques" ... Du coup, je sais pas toi, ??

mais moi je vais éviter d'écrire "un contrat stipule" dans mon prochain devoir de civil ... Image not found or type

Par **Murphys**, le **18/01/2009** à **20:24**

J'ai toujours écrit ça, et je continuerais à l'écrire, d'ailleurs ce sont nos profs qui nous disent de le dire.

Par **Yn**, le **18/01/2009** à **20:38**

Même chose que [i:x74tyb8l]Murphys[/i:x74tyb8l], on m'a toujours dit qu'un contrat stipulait et qu'une loi disposait. J'utilise aussi de temps en temps le terme "indique" qui est plus neutre, mais moins juridique.

Par **Katharina**, le **18/01/2009** à **20:49**

pareil que Murphys et Yn, et un sujet est consacré aux expressions et termes juridiques :

http://forum.juristudiant.com/viewtopic ... c&start=15

Par **pipou**, le **18/01/2009** à **21:14**

j'le disais aussi, et une telle formule figure à plusieurs reprises dans mon cours aussi, mais suite à ces définitions, je suis quelque peu perplexe

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **Camille**, le **19/01/2009** à **11:00**

Bonjour,
Si l'on en croit La Petite Rousse Illustrée
Stipuler : Formuler de façon très nette une clause, une convention, dans un contrat.
Stipulation : Clause, convention énoncée dans un contrat.

Pas illogique, un contrat, c'est bien un document signé entre deux personnes physiques ou morales.

Par **pipou**, le **19/01/2009** à **14:46**

:roll:

ben ça change pas le fait que j'ai trouvé la même définition dans 3 dicos différents ... Image not found or type unk

bon après je sais pas, on peut continuer à l'utiliser dans le langage commun, mais le fait que :roll:

ce soit un "abus de langage" me laisse perplexe Image not found or type unknown

Par **Katharina**, le **19/01/2009** à **15:16**

Si j'ai cité le lien concernant les termes juridiques c'était pour que vous poursuiviez dedans pour éviter le HS ainsi qu'un post doublon, je ne m'amuse pas à rechercher les liens pour rien :wink:

Image not found or type unknown

Par **assassien1986**, le **19/01/2009** à **17:03**

j'émettrais une petite réserve pour la statue monumentale scellée avec du ciment:

Article 525 du Code civil : «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, [b:3im32emq]ou[/b:3im32emq] lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés et détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Peu importe que le trou ait été rebouché " proprement " avec du ciment (ce qui sous entend que la statue ait été elle même scellée avec du ciment) donc qu'elle n'ait pas été fracturée de même que le fond auquel elle se rattache, du moment qu'elle était scellée avec du ciment elle

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

rentre dans le champ d'application de l'art. 525 CCv et est donc un immeuble par destination, non?

Par **pipou**, le **19/01/2009** à **18:36**

Le meuble acquiert la qualification "d'immeuble par destination" quand on ne peut plus le retirer de l'immeuble par nature, donc du sol. La statue était ancrée au sol, et cimentée, ce qui fait qu'elle pouvait être considérée comme un immeuble par destination. Sauf que, le propriétaire l'a fait enlever ... alors elle a perdu de son caractère d'immeuble par destination lorsqu'on prend en considération le caractère perpétuel et définitif que l'immeuble par destination requiert pour sa qualification. C'est pour ça qu'il convient de s'interroger sur un autre point, afin de déterminer si oui ou non la statue pouvait quand même être considérée comme un immeuble par destination. Ce critère, c'est celui de la détérioration de l'immeuble par nature auquel il était rattaché. Ce qui est en l'espèce justifié (que le travail ait été bien fait ou pas).

Voilà pourquoi je lui ai dit que même si la statue a pu être enlevée du sol, il fallait prendre en considération le fait que le sol a été détérioré suite au déménagement de la statue pour sa qualification.

;)

Compris là ? Image not found or type unknown

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés