

Immeuble par destination

Par **Mel99**, le **23/05/2016** à **18:00**

Bonjour

J aurai besoin d'un avis sur un plan de l'arrêt du 11 janvier 2005 ci dessous. Merci par avance

I- défaut de qualité en matière immobilière

A- des poissons considérés comme meuble par nature

B- une volonté d'immobiliser les poissons non prouvée

II - défaut de rapport de destination

A- l'absence D affectation a l'exploitation

B- un abus eventuel du droit de propriété de la part du propriétaire

Sur le moyen unique, pris en sa seconde branche, qui est préalable :

Vu l'article 1622 du Code civil ;

Attendu qu'il résulte de l'ensemble des dispositions contenues aux articles 1617 à 1623 du Code civil que l'article 1622 régit exclusivement les actions fondées sur une erreur de contenance en matière de ventes d'immeubles ;

Attendu que, le 30 mars 1993, les époux X... ont vendu à la SCI Maraud une exploitation piscicole comprenant des bâtiments et des terres ; qu'ils ont vendu le même jour à l'EARL Truites du Lignon le matériel nécessaire à l'exploitation et les bassins piscicoles ; que l'EARL Truites du Lignon, reprochant aux époux X... de ne pas lui avoir délivré la quantité de truites prévue au contrat, les a assignés, le 3 juin 1996, en remboursement partiel du prix de vente ; Attendu que pour déclarer l'EARL Truites du Lignon déchue de son action, l'arrêt relève que celle-ci a été engagée plus d'un an après la vente et énonce que l'article 1622 du Code civil n'opère aucune distinction entre la vente de meubles et la vente d'immeubles ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'article 1622 du Code civil ne s'applique pas aux ventes de meubles et qu'elle constatait, par motifs adoptés, que les poissons avaient été cédés à l'EARL Truites du Lignon indépendamment du terrain sur lequel étaient implantés les bassins, de sorte qu'ils ne pouvaient présenter le caractère d'immeubles par destination au sens de l'article 524 du Code civil, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la première branche du moyen :

CONSTATE la déchéance du pourvoi en ce qu'il a été formé par la SCI Maraud ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a déclaré l'EARL Truites du Lignon déchue de son action en remboursement de la moitié du prix de vente des truites exercée contre les époux X..., l'arrêt rendu le 27 septembre 2001, entre les parties, par la cour d'appel de Riom ; remet, en conséquence, quant à ce, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

Par **Camille**, le 23/05/2016 à 19:51

Bonjour,

[citation]A- *des poissons considérés comme meuble par nature* [/citation]

Sûrement pas ! Ce n'est pas ce que dit la Cour de cassation.

D'ailleurs :

[citation]Code civil

Article 2501

*Pour l'application de l'article 524, **sont soumis au régime des immeubles par destination**, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds, les poissons des plans d'eau n'ayant aucune communication avec les cours d'eau, canaux et ruisseaux et **les poissons des piscicultures** et enclos piscicoles.*

ET

Article 524

Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination.

Les animaux que le propriétaire d'un fonds y a placés aux mêmes fins sont soumis au régime des immeubles par destination.

(...)

[/citation]

[citation]B- *une volonté d'immobiliser les poissons non prouvée*

[/citation]

Où avez-vous trouvé ça ? Rien lu de tel dans cet arrêt. Que voulez-vous dire par "immobiliser" ?

Par **SarahB25**, le 23/05/2016 à 19:58

Bonsoir,

Je pensais que du fait de la vente séparée des poissons et de l'exploitation qu'ils étaient donc considérés comme meuble après cette la vente.

Effectivement mon I-B est très mal dit : c'était dans le sens que la société de truites considérait elle que les poissons étaient immeuble par destination servant à l'exploitation dans le but de pouvoir utiliser l'art 1622 du Code civil

Par **Camille**, le 23/05/2016 à 21:27

Bonjour,

Effectivement, pas immeubles par destination mais **uniquement parce que cédés [s]indépendamment[/s] du terrain sur lequel étaient implantés les bassins**, sinon, en temps normal, ils seraient immeubles par destination, c'est pour ça que j'ai tiqué sur votre A.

Et qu'éventuellement, je tique sur la solution retenue par la Cour de casse.

[citation]de sorte qu'ils ne pouvaient présenter le caractère d'immeubles par destination **au sens de l'article 524 du Code civil**[/citation]

Ah bon ? Un peu de mal à suivre...

Par **marianne76**, le **24/05/2016 à 12:39**

Bonjour

je vous rejoins effectivement, IL vente séparée démontre la volonté du vendeur de mettre fin à l'affectation. L'éclatement du fonds de pisciculture entre deux acquéreurs distincts entraîne donc une cessation de l'affectation des meubles (les truites) à l'immeuble (les terrains et les bâtiments) .

A noter que l'immobilisation ne cesse qu'après la vente, lorsque l'enlèvement du meuble a été effectivement réalisé par son acquéreur

Par **Camille**, le **24/05/2016 à 13:33**

Bonjour,

Maldonne pour moi, emporté dans mon élan, pas vu qu'il y avait deux sociétés acheteuses différentes :

[citation]les époux X... ont vendu à la **SCI Maraud** une exploitation piscicole comprenant des bâtiments et des terres ;

qu'ils ont vendu le même jour à l'**EARL Truites du Lignon** le matériel nécessaire à l'exploitation et les bassins piscicoles [/citation]

Donc, là, c'est sûr, "y a pas photo".

[citation]de ne pas lui avoir délivré la quantité de truites prévue au contrat[/citation]

Le pire, c'est qu'il a fallu les compter ! Pfffui !

"Bon alors, t'en trouve combien ? 425 ? Moi, j'en trouve 421. Bon, allez, on les recompte. 1, 2, 3, 4..."

[smile4]

Par **Camille**, le **24/05/2016 à 13:39**

Re,

Mais je serais bien curieux de savoir ce que va en dire la cour d'appel de Lyon, la cour d'appel de Riom s'étant plantée en beauté, dans cette affaire.

Par **marianne76**, le **24/05/2016** à **13:43**

Bonjour

L'arrêt étant de 2005, la solution a déjà été donnée par la CA , mais c'est plus compliqué d'obtenir les décisions des juges du fond

Par **Camille**, le **24/05/2016** à **14:35**

Bonjour,

Sauf cas d'un deuxième tour de piste à la Cour de cassation, je sais.

[smile4]

Par **marianne76**, le **24/05/2016** à **15:09**

Oui bien sur mais là je crois qu'il n'y en a pas eu