

## Immeuble par nature et immeuble par destination

Par **Amy03**, le 13/05/2015 à 14:57

Bonjour !

En révision de droit des biens, je suis un peu bloquée sur la distinction entre immeuble par nature et immeuble par destination (cas de rattachement à perpétuel demeure).

Je comprend bien les deux concepts, mais j'ai l'impression que la jurisprudence embrouille tout :

- Article 525 : ce qui est rattaché sans pouvoir être séparé sans détérioration est un immeuble par destination

- 19 mars 1963 1ère Civ : le même critère de l'impossibilité de retrait est utilisé pour en conclure à... l'immeuble par nature !

- Arrêt des fresques catalanes : celui-ci me dépasse totalement. On part du fait que c'est incorporé à l'immeuble, pour en déduire que c'est un immeuble par nature, et conclure qu'il est possible de le séparer pour le faire devenir meuble par nature ?

Quelqu'un pour éclairer ma lanterne ? Je suis totalement perdue !

Amy

Par **Dragon**, le 13/05/2015 à 16:04

Bonjour,

un immeuble par nature est une chose qui en raison de sa fixité au sol ne peut pas se déplacer ou être déplacée sans être altérée (ex : les constructions, immeubles bâtis, le sol, les murs, les arbres etc..).

L'immeuble par destination est à la base un meuble mais qui est qualifié d'immeuble car il est rattaché à un immeuble : soit par un lien physique (attache à perpétuelle demeure ; ex : une statue scellée, une tapisserie ou une peinture incrustée dans le mur) soit économique (meuble servant à l'exploitation d'un fonds ; ex : les vaches d'une ferme, les outils du fermiers, les meubles d'un hôtel etc..). Pour que le meuble soit qualifié d'immeuble par destination, en plus de ce lien, il faut que les deux biens appartiennent au même proprio et que ce dernier ait eu la volonté de faire le rattachement.

Une fois le meuble qualifié d'immeuble par destination il en prend toutes les caractéristiques c'est ce qu'affirme en substance les arrêts cités : le meuble rattaché au fonds à perpétuelle demeure cesse d'être immeuble dès qu'il en est détaché.

Concernant les fresques, l'arrêt retient, en gros, que dès qu'un immeuble est détaché du fonds auquel il était rattaché (ex : un fruit détaché de l'arbre, une fresque décrochée du mur etc) : la chose détachée devient alors meuble. Chacun est libre de disposer de sa chose comme il le veut donc si un individu veut détruire son bien, les morceaux issus de la destruction seront meubles puisqu'ils peuvent être transportés sans problème.

Par **marianne76**, le **13/05/2015** à **19:13**

Bonjour

S'agissant de statue il n'est nul besoin qu'elle soit scellée pour être immeuble, Dragon je vous renvoie à l'article 525 in fine du Code civil

Par **Emillac**, le **13/05/2015** à **20:12**

Bonjour,

Le titre de la file n'est pas tout à fait correct. Il aurait mieux valu écrire "[s]Meubles[s] par nature et immeubles par destination", parce que ce qui est troublant, c'est que des objets qui seraient, à vue de nez, plutôt des "meubles par nature" ("qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre") deviennent des "immeubles par destination" par le truchement des articles 522, 524 et 525.

D'où une autre question : pourquoi les rédacteurs du code civil se sont-ils crus obligés de distinguer "biens meubles" et "biens immeubles" et pourquoi de cette manière ("biens meubles" mais pas tant que ça puisque "immeubles par destination") ?

Par **Amy03**, le **13/05/2015** à **21:10**

Bonjour,

Merci de toutes vos réponses !

Emillac : non, le problème que j'ai est bien entre immeuble par nature et immeuble par destination, le passage de meuble par nature à immeuble par destination est clair pour moi (distinction aujourd'hui un peu anachronique, mais toujours primordiale dans de nombreuses branches du droit).

Dragon : d'accord, je comprend mieux l'intérêt de l'arrêt des fresques, merci beaucoup ! Mais cela ne résout pas mon autre interrogation, je vais la reformuler parce qu'elle n'était sans doute pas très claire : Lorsqu'un meuble est dit "incorporé", il devient immeuble par destination. Mais alors pourquoi certains arrêts, comme celui de 1963 et même l'arrêt des fresques concluent-ils à l'immeuble par nature ?

Et, c'est ici peut-être plus subjectif, mais n'y a-t-il pas quelque chose d'un peu contradictoire dans le fait qu'il soit possible de dire qu'il s'agit d'un immeuble par destination (ou même par nature, dans le cas des fresques), tout en reconnaissant qu'il soit possible de les détacher, ce qui les rend mobiliers ? Le but même était que les deux ne soient pas séparés au moins juridiquement, alors pourquoi reconnaître la possibilité de séparer, surtout dans le cas où le lien d'affectation était basé avant tout le lien matériel et moins sur la pur volonté d'un propriétaire unique ?

Par **Dragon**, le **13/05/2015** à **21:40**

Bonsoir,

à mon sens, le meuble devenu immeuble par destination obéit au régime de l'immeuble par nature c'est pour ça qu'on peut le qualifier d'immeuble par nature et que les arrêts pose cette solution..