

## **L'immobilisation d'un bien meuble : la délicate interprétation d'une volonté finalisée**

**Antoine Nallet**

Attaché temporaire d'enseignement et de recherche à l'Université Jean Moulin  
Lyon 3

L'immobilisation d'un bien meuble nécessite de déterminer si le propriétaire a voulu combiner un bien meuble avec un immeuble. Ce n'est pas chose facile que de se faire analyste d'une telle volonté. Comme en témoigne l'arrêt du 21 janvier 2016 rendu par la cour d'appel de Lyon.

En l'espèce, un acheteur refuse de réitérer une vente en raison d'un désaccord portant sur le point de savoir si l'élément de rangement situé sur la mezzanine faisait partie de la vente. La venderesse assigne l'acheteur en justice afin d'obtenir sa condamnation à payer la clause pénale prévue au contrat. L'acheteur sollicite reconventionnellement l'annulation de la promesse de vente en arguant un vice du consentement. Le jugement de première instance déboute l'acheteur. Ce dernier interjette appel.

Aux dires de l'appelant, la venderesse, en retirant les meubles de la mezzanine, a modifié substantiellement la chose objet du contrat alors même que leur présence était un élément déterminant de son consentement. Du reste, si les éléments de rangement n'étaient pas répertoriés dans le compromis au titre des éléments mobiliers acquis, c'est parce que la venderesse n'avait pas entendu dissocier les deux biens. Cette combinaison des biens entre eux matérialise la volonté finalisée du propriétaire d'intégrer à l'immeuble un meuble. Cette volonté est juridiquement reconnue et protégée par les articles 524 et 525 du Code civil. À rebours, la venderesse tenait un argumentaire diamétralement opposé. En effet, pour l'intimé, les éléments mobiliers sont amovibles. Ils ne sont ni fixés aux murs ni au sol ni même entre eux. Partant, ils ne peuvent être considérés comme immeubles par destination. S'ils ne sont des immeubles par destination, ils doivent être répertoriés dans le compromis de vente ou, à défaut, ils ne peuvent faire partie de la vente.

La cour d'appel de Lyon devait donc se demander si un dressing aménagé faisait partie de l'immeuble auquel il était rattaché.

Elle confirme, en toutes ses dispositions, le jugement rendu en première instance. Ainsi, en faveur de l'intimé, la Cour d'appel considère que les éléments mobiliers peuvent être détachés « sans aucune détérioration du fonds », ce qui, faute de correspondre à la définition de l'article 525 du Code civil, fait obstacle à la qualification d'immeuble par destination.

Entamer une réflexion sur l'immobilisation d'un bien meuble nécessite de déterminer la volonté du propriétaire d'unir le meuble à l'immeuble. Cette volonté ne saurait suffire à elle-même, elle doit emprunter les voies de l'objectivité à l'aide de deux procédés légaux.

Le premier de ceux-ci figure à l'article 524 du Code civil. Ces dispositions consacrent le principe de « l'immobilisation par destination ». Il suppose qu'un bien meuble soit mis au service d'un fonds et, de surcroît, en permette l'exploitation. Ledit bien constitue alors un accessoire nécessaire, sinon indispensable au fonds. La référence explicite à « l'exploitation du fonds » évoque clairement l'idée de finalité économique à laquelle se destinerait le bien meuble. Sans entrer plus avant dans l'analyse de l'immobilisation par destination, il nous semble évident que les dispositions de l'article 524 du Code civil ne trouvent pas à s'appliquer à l'espèce commentée. Nul doute que les placards d'une mezzanine ne peuvent permettre l'exploitation d'un fonds. Les juges de la cour d'appel de Lyon ne semblent pas démentir cette analyse.

Tout au plus conviendrait-il alors de critiquer l'utilisation faite de la formule « immobilisation par destination ». La situation ne concerne visiblement pas les dispositions de l'article 524 du Code civil, mais bien d'avantage celles de l'article 525. La rigueur exigerait alors de se référer à la lettre des articles du Code civil et de constater que l'immobilisation par destination n'est pas un principe générique englobant deux dispositions distinctes qui s'opposent tant par la lettre que par le principe. Par la lettre tout d'abord, car si l'article 524 pose le principe de « l'immobilisation par destination », l'article 525 vise quant à lui « l'attache à perpétuelle demeure ». Par le principe ensuite, car si l'un se réfère à un critère économique pour en déduire l'attache d'un meuble à un immeuble, l'autre se fonde sur un critère matériel.

Le critère matériel, au travers de l'immobilisation par attache à perpétuelle demeure, est le second des procédés légaux qui permet d'immobiliser un bien meuble. C'est précisément ce principe qui semble être à l'œuvre dans l'espèce commentée. En effet, les juges d'appel, au visa de l'article 525 du Code civil, déduisent l'absence d'immobilisation par destination du fait que les meubles peuvent être « détachés sans aucune détérioration du fonds dans lequel ils se trouvent ». Cette appréciation ne va pas sans difficultés.

D'une part, les juges d'appel semblent privilégier la détérioration du fonds à la détérioration du meuble attaché au fonds. Pourtant, l'article 525 du Code civil dispose clairement que le propriétaire attache à son fonds à perpétuelle demeure des effets mobiliers qui ne peuvent être détachés « sans être fracturés et détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés ». Aussi, la détérioration peut concerner soit les effets mobiliers, soit le fonds lui-même. Les juges d'appel nous livrent alors une vision trop restrictive de l'article 525 du Code civil car la question de savoir si le dressing pouvait être retiré sans qu'il ne soit détérioré aurait méritée d'être posée.

D'autre part, le dernier alinéa de l'article 525 du Code civil pose le principe de l'immobilisation d'un bien meuble intégré d'une telle manière qu'il ne peut être dissocié de l'immeuble auquel il se rapporte. En ces circonstances, l'immobilisation du bien ne résulte pas d'une destination économique, ni même d'une attache irrémédiable, mais bien davantage d'un lien intellectuel présumant de l'indissociabilité des deux biens. C'est ainsi que l'intention du propriétaire permet d'immobiliser par attache à perpétuelle demeure un bien meuble. L'appréciation des faits révélant l'intention du propriétaire est un pouvoir souverain des juges du fond (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 3 juill. 1968, n° 56-12619). Si les juges du fond retiennent généralement ce mécanisme pour les ensembles ornementaux (C.A. Paris, 27 mars 1963 ; C.A. Poitiers, 23 avril 1968), la cour d'appel de Lyon, au grand dam de l'appelant, ne s'est pas livrée à une telle analyse.

En conclusion, il semblerait que la cour d'appel de Lyon nous offre une analyse trop rapide et trop restrictive de l'article 525 du Code civil. Ainsi, une question demeure en suspens : l'ensemble mobilier – formant vraisemblablement un dressing – était-il, aux yeux de son propriétaire, indissociablement lié à la mezzanine.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 6<sup>e</sup> chambre civile B, 21 janvier 2016, n° 14/03806