

La séparation d'un immeuble par destination

Ariane Gailliard

Doctorante contractuelle, Université Jean Moulin Lyon 3

20-06-2012

Le principe selon lequel les biens sont meubles ou immeubles est solennellement consacré par le Code civil, qui crée avec l'article 516 deux catégories totalitaires ; ce dernier prévoit également la faculté pour un meuble de devenir un immeuble, grâce au rôle de la volonté du propriétaire. En revanche, ce même immeuble peut cesser de l'être et redevenir un meuble, parfois indépendamment de la volonté du propriétaire. Pour cela, il suffit que soit constaté un acte matériel de séparation.

Dans les faits de cet arrêt de la cour d'appel, une promesse de vente est conclue en 1999 sur une propriété comprenant notamment le tableau *Salambô* du peintre Jean-Paul S. Quelques mois plus tard, le tableau est volé, et le promettant, une commune, constate dans l'acte définitif de vente avec l'acquéreur, une SCI, la disparition du tableau et affecte en nantissement une somme d'argent en garantie de son engagement à réparer les désordres constatés. En 2001, a lieu une vente publique et le tableau est adjugé à un nouvel acquéreur. La SCI assigne alors le nouvel acquéreur et le commissaire-priseur ayant mis le tableau en vente en restitution du tableau et en indemnisation de son préjudice. Par un jugement du 28 septembre 2005, le TGI de Lyon déboute la SCI de sa demande, tirant du fait que cette dernière, n'ayant jamais été propriétaire du tableau, était dépourvue d'intérêt à agir. À son tour, la commune exerce une action en revendication mobilière contre le nouvel acquéreur, ainsi qu'une action en indemnisation contre le commissaire-priseur. Elle est déboutée par un jugement du TGI du 12 novembre 2009 ; la juridiction, retenant une qualification mobilière du tableau, estime que l'action en revendication, ouverte pour trois ans, est prescrite.

La commune interjette alors appel. Elle estime que le tableau est un immeuble par destination car il a été spécialement et volontairement fixé à perpétuelle demeure dans l'escalier. La qualification étant différente, elle exerce ainsi une action en revendication immobilière, car elle était propriétaire du bien au moment du vol. Concernant l'indemnisation, elle reproche aux commissaires-priseurs chargés de la vente d'avoir commis plusieurs fautes de négligences engageant leurs responsabilités en proposant le tableau aux enchères, sans se soucier de l'origine du bien.

L'enjeu principal de l'arrêt réside donc ici dans la qualification du bien litigieux et la détermination des délais ouverts pour en revendiquer la propriété.

La cour d'appel déboute l'appelante de ses demandes. Elle avance que l'acte initial de vente constatait l'absence du tableau. Elle constate ainsi que la commune a d'ailleurs consenti une réduction sur le prix de vente du château en raison de cette absence. Sur la qualification, la cour rejette le caract-

tère immobilier, car le tableau a été détaché matériellement et juridiquement du château, retrouvant ainsi sa qualification mobilière. Sur l'action en revendication mobilière, elle constate la prescription de celle-ci, le délai de trois ans étant dépassé. Enfin, elle rejette la responsabilité du commissaire-priseur.

Pour distinguer les immeubles des meubles, le Code civil pose un critère matériel : les uns se caractérisent par leur fixité ; les autres, par leur mobilité. La catégorie des immeubles par destination heurte quelque peu ce critère, puisqu'elle fait jouer un rôle actif à la volonté des parties, autrement dit, à un critère intellectuel. Il s'agit de choses mobilières traitées intellectuellement comme des immeubles en raison du lien les unissant à un immeuble par nature. On peut ainsi considérer que dans certains cas, l'attache à perpétuelle demeure d'un meuble par un propriétaire peut révéler une manifestation de volonté de ce dernier d'immobilisation par destination.

En l'espèce, il s'agissait d'un tableau dont l'origine immobilière ne faisait aucun doute, puisqu'il avait été « spécialement et volontairement » fixé à perpétuelle demeure dans l'escalier d'honneur du château. Ce bien étant par la suite détaché de l'immeuble, redevient un meuble. La cour d'appel suit la tendance objectiviste de la Cour de cassation : un immeuble par destination, du fait de son enlèvement de l'immeuble auquel il est fixé, retrouvera, en toute logique, sa nature mobilière. La solution apparaît donc pragmatique ; mais il ne s'agit pas d'un pragmatisme très opportun lorsqu'elle analyse un vol suivi d'une vente publique en un « détachement matériel et juridique », et ce pour deux raisons. D'abord, parce qu'elle ne justifie pas cette analyse au sens de l'article 525 qui exige, en plus d'une unité de propriétaires, que le bien attaché à perpétuelle demeure ne puisse être détaché sans être fracturé ou détérioré, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds auquel il est rattaché. Ensuite, parce que si le bien a été détaché, il l'a été sans la volonté de l'ancien propriétaire, puisqu'il s'agissait d'un vol ! La cour d'appel devait donc trancher entre une tendance favorable à la volonté de l'ancien propriétaire et une tendance objectiviste, celle-là même que la Cour de cassation traduit lorsqu'elle affirme que « la nature mobilière ou immobilière d'un bien est définie par la loi, et la convention des parties ne peut avoir d'incidences à cet égard » (Cass. civ. 3^e, 26 juin 1991, *D.* 1993.3, note I. Freij-Dalloz, *JCP*, 1992.II.21825, note Barbiéri, *RTD civ.*, 1992.14, obs. F. Zénati.). Sans surprise, la cour d'appel semble donc observer que les immeubles par destination ont une nature que seul un acte matériel de séparation peut changer ; il importe peu que cet acte matériel consiste en un vol.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 1^{re} chambre civile, section B, 13 mars 2012, n° 10-02877