

Les Cahiers de droit

Les immeubles par nature et par destination

Jean Pelletier



Volume 3, numéro 1, avril 1957

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1004111ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1004111ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (imprimé)

1918-8218 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Pelletier, J. (1957). Les immeubles par nature et par destination. *Les Cahiers de droit*, 3(1), 15–38. <https://doi.org/10.7202/1004111ar>

Tous droits réservés © Université Laval, 1957

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

<https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/>

Érudit

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

<https://www.erudit.org/fr/>

Les immeubles par nature et par destination

DISTINCTIONS PRÉLIMINAIRES

Au livre deuxième de notre *Code civil*, livre traitant « Des biens, de la propriété et de ses différentes modifications », on distingue les biens de cette façon, telle qu'énoncée par l'article 374 :

« Tous les biens, tant corporels qu'incorporels, sont meubles ou immeubles ».

Déjà, nous pouvons entrevoir le problème qui sera l'objet de notre travail. Qu'on nous permette cependant, avant d'aborder son étude proprement dite, de mieux le situer dans son contexte.

En science juridique théorique, disons tout d'abord qu'on dénomme choses les différentes matières susceptibles de propriété. Par conséquent, on ne doit pas confondre les choses avec les biens, puisque les biens ce sont les droits qu'on a sur les choses et non pas les choses elles-mêmes, quoiqu'en pratique ces deux termes soient souvent employés l'un pour l'autre. Planiol et Ripert expriment parfaitement cette distinction en disant dans leur *Traité pratique de droit civil français* que

« les choses deviennent des biens au sens juridique du mots, non pas quand elles sont utiles à l'homme, mais lorsqu'elles sont appropriées. »¹

Pourtant, ces droits qu'on a sur les choses, appelés biens, ne seront pas tous de même sorte. Notre *Code* indique une double division : corporels ou incorporels, meubles ou immeubles.

Colin et Capitant, pour leur part, soutiennent que

« les biens corporels sont (...) les droits de propriété sur les choses matérielles ; les biens incorporels, tous les autres droits à caractère économique. »²

Planiol et Ripert, de leur côté, affirment, en parlant des biens :

« les uns sont des choses, on les appelle des biens corporels, les autres sont des droits, on les appelle biens incorporels ».³

1. PLANIOL et RIPERT, n° 51.

2. COLIN et CAPITANT, n° 56.

3. PLANIOL et RIPERT, n° 54.

Personnellement, nous sommes d'avis que c'est Trudel qui éclaircit le mieux ce problème quand il écrit :

« les biens corporels sont les choses qui tombent sur les sens, alors que les biens incorporels sont les choses qu'on ne perçoit que par l'intelligence et qui n'existent qu'au point de vue du droit. »⁴

Parlant de cette autre division des biens en meubles et en immeubles, Trudel continue en disant que

« les meubles sont des choses mobiles, c'est-à-dire qui peuvent être mues ou transportées d'un lieu à un autre à volonté. Par antinomie, ajoute-t-il, les immeubles ont une assiette fixe et ne peuvent être déplacés. »⁵

Mignault, pour sa part, soutient que cette division est générale,

« qu'elle embrasse même les droits qui, selon que leur objet est mobilier ou immobilier, sont rangés dans la classe des meubles ou dans celle des immeubles ». ⁶

Colin et Capitant, eux, soulignent avec justesse que, rationnellement, on serait porté à croire que cette division des meubles et des immeubles est une subdivision des biens corporels. En droit ancien, on tenait pour très important que le bien familial restât dans la famille, étant par là-même la source du crédit. Mais la notion de droit moderne a fait que pour nous cette distinction entre meubles et immeubles s'applique autant aux biens corporels qu'incorporels, comme Planiol et Ripert le disent si bien dans leur ouvrage.⁷

Cette distinction semble peut-être superflue à un profane. Pourtant, elle a toute son importance en ce qui regarde la capacité des tuteurs, curateurs et administrateurs, dont les pouvoirs sont différents selon qu'ils font face à des transactions mobilières ou immobilières ; l'enregistrement des actes portant sur des biens mobiliers n'est pas identique à celui des actes concernant des biens immobiliers ; on ne revendique pas de la même façon des biens meubles et des biens immeubles ; la prescription varie en accord avec cette même division ; les effets du régime matrimonial s'en trouvent affectés.

Cette énumération non limitative que nous venons de faire des domaines que cette classification touche, nous semble amplement suffisante pour prouver sa grande importance dans notre droit moderne. La faire disparaître ou la modifier ne pourrait se faire sans entraîner des modifi-

4. TRUDEL, t. 3, p. 19.

5. TRUDEL, t. 3, p. 18-19.

6. MIGNAULT, t. 2, p. 397.

7. PLANIOL et RIPERT, n° 65.

cations majeures dans notre science juridique. Parce que là comme en toute autre science, il ne faut pas l'oublier, tout s'enchaîne et s'influence.

Après ces précisions, entrons dans le corps de notre sujet : les immeubles, qui sont de plusieurs catégories.

À ce sujet, l'article 375 de notre *Code* déclare :

« Les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'attachent, ou enfin par la détermination de la loi. »

Le *Code français*, pour sa part (article 517), ne mentionne que trois divisions, laissant de côté celle qui repose sur la détermination de la loi. À ce propos, Trudel nous enseigne que ce sont les lois spéciales et la jurisprudence qui ont ajouté cette catégorie d'immeubles au corps du droit français.⁸

À son tour, commentant cette division des immeubles, Mignault écrit :

« Les immeubles sont, dans un sens restreint, les choses qui, ayant reçu de la nature ou de la main de l'homme une assiette fixe et immobile, ne peuvent pas être transportées d'un lieu à un autre.

« Toutefois, certaines choses, bien qu'essentiellement mobiles selon leur propre nature, reçoivent de la loi même un caractère immobilier, lorsqu'elles se rattachent, par leur distinction, à un immeuble dont elles deviennent l'auxiliaire et l'accessoire.

« La loi fait plus encore : elle attribue la qualité d'immeubles à certaines choses qui, étant incorporelles, ne peuvent être, par elles-mêmes et de leur propre nature, rangées ni parmi les immeubles ni parmi les meubles.

« Enfin, il y a certains meubles que la loi a immobilisés ; on les appelle immeubles par détermination de la loi. »⁹

Connaissant maintenant le plein contexte du problème, nous allons désormais nous concentrer sur le sujet même de notre travail : les immeubles par nature et par destination.

LES IMMEUBLES PAR NATURE

Les premières précisions que notre *Code civil* apporte sur les immeubles par nature (article 376) sont absolument identiques à celles énoncées par l'article 518 du *Code civil* français :

« Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature. »

8. TRUDEL, t. 3, p. 24.

9. MIGNAULT, t. 2, p. 399.

Trudel fait remarquer que le fonds de terre constitue, en soi, le seul immeuble par nature, parce qu'étant le seul objet qui ne puisse être transporté, dont on ne puisse changer l'assiette fixe (même si on peut transporter sa surface), il fait partie intégrante du globe terrestre.¹⁰ Ce qui fait dire qu'un fonds de terre est réellement un immeuble par nature dans ses trois dimensions. On en déduit donc, suivant en cela l'opinion des juristes Planiol et Ripert,¹¹ que les mines sont des immeubles par nature, puisqu'elles font en soi, partie d'un fonds de terre.

Pourtant, il existe une condition essentielle à cela. Beaudry-Lacantinerie note à cet effet que

« l'immobilisation (des fonds de terre) cesse d'une façon complète et absolue par l'extraction, la séparation : les pierres extraites d'une carrière, le charbon de la mine sont des meubles ».¹²

En un mot, le minerai est immeuble tant qu'on n'en a pas fait l'extraction. Cela s'accorde d'ailleurs avec le bon sens : la notion « immeuble » contredit intrinsèquement celle de mobilité.

Disons en passant que cette théorie est partagée par la plupart des auteurs, comme Planiol et Ripert,¹³ Colin et Capitant,¹⁴ Trudel,¹⁵ et autres.

Ayant vu le fonds de terre en lui-même, passons à l'étude de ce qui le continue.

Notre *Code* (article 378) dit que

« les récoltes pendantes par les racines, et les fruits des arbres non encore recueillis sont pareillement immeubles. »

Le *Code* de France, à l'article 520, se lit de même façon, mot pour mot. Mais le *Code* lui-même impose ses conditions :

« Au fur et à mesure que les grains sont coupés et que les fruits sont détachés, dit-il, ils deviennent meubles pour la partie ainsi coupée et détachée. Il en est ainsi des arbres ; ils sont immeubles tant qu'ils tiennent au sol par les racines et deviennent meubles dès qu'ils sont abattus. »

Le *Code Napoléon*, dans d'autres termes (article 520), pose de semblables restrictions, de sorte que ce point ne semble pouvoir souffrir d'ambiguïté. La jurisprudence a, par ailleurs, fait que cette doctrine s'applique non seulement aux récoltes, aux fruits des arbres et aux arbres

10. TRUDEL, t. 3, p. 24.

11. PLANIOL et RIPERT, n° 71.

12. BEAUDRY-LACANTINERIE, vol. 6, p. 23.

13. PLANIOL et RIPERT, n° 70 et suivants.

14. COLIN et CAPITANT, n° 1434.

15. TRUDEL, t. 3, p. 24 et suivantes.

eux-mêmes, mais de façon générale à tout ce qui peut être appelé végétal ou minéral.

Planiol et Ripert disent pour leur part que les végétaux sont immeubles par nature

« tant qu'ils sont adhérents au sol même, même s'ils sont destinés à être un jour déplacés ». ¹⁶

Le bon sens confirme encore cette théorie puisque sans elle on ne pourrait jamais avoir d'immeuble par nature, étant donné l'impossibilité d'être persuadé avec certitude absolue de l'immobilité éternelle d'une chose. Les juristes ont donc écrit qu'une chose capable d'être immeuble par nature l'est tant qu'elle est immobile. C'est cette pensée qui est reflétée dans ce passage de Trudel :

« quand des meubles s'incorporent au sol, le législateur considère qu'ils ne font qu'un avec le fonds de terre ». ¹⁷

La cause de Jobin *vs* Brassard consacre ce point de vue en déclarant qu'il n'est pas

« besoin de rechercher par qui l'incorporation a été faite, ni si elle est perpétuelle ou temporaire ». ¹⁸

C'est aussi cette raison qui fait exclure par Planiol et Ripert de la classe des immeubles par nature les caisses et les pots qui contiennent des plantes ou des arbustes, parce que ces caisses et ces pots ne sont pas adhérents au sol même. ¹⁹ Trudel partage cette opinion en déclarant

« qu'étant sans contacts directs avec le sol, ils (les caisses et les pots contenant des plantes et des arbustes) perdent leur immobilisation par nature ; et qu'ils peuvent devenir immeubles par destination par le fait de leur propriétaire s'ils remplissent les conditions imposées par l'article 379 », ²⁰

article que nous aurons d'ailleurs l'occasion d'approfondir plus loin dans notre travail.

Loi de se séparer de cette doctrine, Mignault l'applique même aux pépinières, suivant en ce sens Laurent : ²¹

« Les arbustes nés de pépins semés dans une pépinière sont immeubles par leur nature, . . . peu importe que le semis ait été fait par le propriétaire ou

16. PLANIOL et RIPERT, n° 72.

17. TRUDEL, t. 3, p. 24.

18. 40, R. de J., 458.

19. PLANIOL et RIPERT, n° 72.

20. TRUDEL, t. 3, p. 32.

21. LAURENT, t. V, n° 420.

par tout autre personne. J'en dis autant des arbustes qui ont été arrachés de la pépinière et plantés dans une autre terre pour s'y fortifier, jusqu'à ce qu'ils soient assez forts pour être vendus ou placés dans un autre lieu, où ils devront rester à perpétuelle demeure.

« Il est différemment de ceux qui, étant en état d'être plantés comme arbres de sol, sont arrachés de la pépinière et mis provisoirement en tas et comme en dépôt dans un autre terrain. Ils ne font plus partie du sol, puisque la manière dont ils y sont marqués qu'ils ne s'y trouvent qu'accidentellement et comme objets distincts et séparés du fond. Leur destination pourrait donc seule les immobiliser. »²²

Le texte du *Code* paraît aussi très clair en ce qui regarde les récoltes et les fruits qui pendent aux arbres. Tant qu'une récolte n'est pas coupée, elle est immeuble par nature ; coupée, elle n'est meuble que pour sa partie coupée, le reste demeurant immeuble par nature. Même raisonnement pour les fruits qui demeurent immeubles par nature tant qu'ils sont rattachés aux arbres qui les ont produits.

Pourtant, cette règle souffre une double exception, comme le font si justement remarquer Colin et Capitant.²³ Une récolte vendue alors même qu'elle n'est pas coupée devient, du fait de sa vente, bien meuble ; même chose pour la vente des produits des carrières.

Trudel partage cette opinion de Colin et Capitant quand il écrit :

« lorsque le propriétaire des biens incorporés au sol les aliène avec l'entente que ces biens seront séparés du fonds, ils deviennent meubles par anticipation. On considère que, puisqu'ils sont alors destinés à être séparés du sol, les parties leur prêtent déjà le caractère de meubles et les traitent comme tels. »²⁴

Cela nous apparaît sensé.

Il y a aussi le cas de la « saisie-brandon » dont notre *Code de procédure* ne parle pas, mais qui semble exister chez nous, de l'avis de Trudel²⁵ et de Mignault,²⁶ puisqu'il n'existe dans notre droit aucune disposition qui lui soit incompatible. De plus, nos tribunaux en ont déjà reconnu l'existence.²⁷

C'est une saisie mobilière par laquelle le créancier a droit de saisir des récoltes non coupées et des fruits non détachés des arbres, à l'époque de leur maturité, alors qu'ils sont destinés à être bientôt détachés du sol. Colin et Capitant,²⁸ à la suite de la plupart des auteurs, disent que dans

22. MIGNAULT, t. 2, p. 408.

23. COLIN et CAPITANT, n° 1435.

24. TRUDEL, t. 3, p. 33.

25. TRUDEL, t. 3, p. 34.

26. MIGNAULT, t. 2, p. 410.

27. Dagenais vs Corbeil, 7. C.S., 409.

28. COLIN et CAPITANT, n° 1435.

un tel cas on considère ces récoltes et ces fruits comme des meubles par anticipation, comme dans le cas de la vente des récoltes et des pierres de carrières dont nous avons déjà parlé, pourvu que la saisie soit exécutée dans les six semaines qui précèdent la maturité. On serait porté à appliquer ce raisonnement à la coupe du bois ; cependant, depuis que l'article 381 a été amendé en 1912, le droit de coupe est maintenant un immeuble par l'objet auquel il s'attache.

Pour terminer cette section de notre travail, notons au passage deux précisions apportées par la jurisprudence.

La cause *Massé vs Chartier*²⁹ a décidé que les foins coupés par un locataire sur la ferme louée est un bien meuble ; en outre, la Cour a déclaré dans la cause *Bienvenue vs Gingras*,³⁰ cause importante dans ce domaine, que le principe de l'immobilisation des récoltes, des fruits et des arbres adhérents au sol n'est pas absolu, puisque, dans le cas par exemple d'une saisie simultannée d'une récolte pendante par ses racines et d'un fonds de terre, la récolte coupée sur l'ordonnance d'un juge en vue d'éviter sa perte, gardera son caractère immobilier.

Notre *Code civil*, à l'article 376, ne parle pas seulement des fonds de terre comme constituant la classe des immeubles par nature. Il mentionne aussi les bâtiments, comme d'ailleurs le *Code civil des Français* à l'article 518. Il faut aussi souligner que les deux textes, canadien et français, ne diffèrent absolument pas, ne serait-ce que d'une virgule.

Qu'entend-t-on exactement par « bâtiment » ? Planiol et Ripert soutiennent qu'il s'agit de

« tout ensemble de matériaux consolidés à demeure, soit à la surface du sol, soit à l'intérieur ». ³¹

Ils s'empresent cependant d'ajouter qu'on ne doit interpréter « à demeure » comme « à perpétuité », puisque les hangars servant à la construction sont immeubles par nature, tandis que les constructions volantes des foires et des expositions sont des biens meubles.³² Trudel, de son côté, souligne que le mot bâtiment employé dans notre droit moderne ne se retrouve pas dans le droit ancien, malgré le souci de nos codificateurs d'en reproduire le sens.³³ Il faut donc en conclure, pour demeurer dans la même ligne de pensée, suivant en cela l'opinion de nos Cours,³⁴ que le mot « bâtiment » correspond à l'ancien terme « maison ».

29. 38 C.S., p. 258.

30. 72 C.S., 237.

31. PLANIOL et RIPERT, n° 73.

32. PLANIOL et RIPERT, n° 73.

33. TRUDEL, t. 3, p. 25.

34. 59 B.R., 63.

À son tour, Beaudry-Lacantinerie donne son opinion sur ce qu'il faut entendre par le mot bâtiment.

« Bâtiment, écrit-il, comprend certainement toutes les constructions adhérentes au sol par fondement ou par pilotis, toutes celles qui, incorporées au sol, peuvent être considérées comme parties intégrantes du fonds, peu importe qu'elles soient intérieures ou extérieures. Ainsi, non seulement les maisons d'habitation, mais les granges, magasins, puits, galeries et autres travaux nécessités par l'exploitation d'une mine. »³⁵

Cette dernière interprétation nous semble juste puisqu'elle élargit considérablement la portée du terme « bâtiment », le rendant ainsi apte à couvrir les différents cas déterminés par la jurisprudence et que nous verrons plus loin dans notre étude. Cependant, il nous faut souligner dès maintenant que la Cour suprême du Canada a confirmé cette interprétation du mot bâtiment, en s'appuyant sur ce texte même de Beaudry-Lacantinerie.³⁶

Une fois le sens du terme général mieux précisé, voyons maintenant quelques applications concrètes.

Planiol et Ripert, à juste titre, sont d'opinion que les hangars, les granges, les ateliers, les maisons d'habitation sont des bâtiments au sens de la loi et par conséquent des immeubles par nature.³⁷ Au sujet des maisons, notons une décision de la Cour à l'effet qu'une maison, étant un immeuble comme tel, indépendamment du fonds de terre qui la supporte, ne perd pas son caractère immobilier du fait qu'on la transporte sans la démolir.³⁸ Par contre, cette règle de jurisprudence souffre une exception dans le cas de la vente d'une maison afin qu'elle soit démolie ; la vente est alors considérée comme mobilière vu qu'on considère la maison comme un bien meuble.³⁹ Cette dernière exception confirme donc l'opinion de Laurent sur le sujet.⁴⁰

Planiol et Ripert soutiennent de plus qu'on doit considérer comme faisant partie intégrante du « bâtiment » les gouttières, marquises, balcons, paratonnerres et ascenseurs.⁴¹ Cette opinion s'appuie sur ce raisonnement qu'on retrouve dans leur ouvrage :

« La nature immobilière s'étend à toutes les parties du bâtiment, à toutes les pièces et appareils qui font corps avec lui et qui sont destinées à la compléter. »⁴²

35. BEAUDRY-LACANTINERIE : « Des biens », t. 6, p. 26.

36. BÉLAIR *vs* Ville de Sainte-Rose, 1922, S.C.R., 529.

37. PLANIOL et RIPERT, n° 73.

38. LAPRISE *vs* Morin, 50 C.S., 12.

39. DUCHESNEAU *vs* Blouin, 17 Q.L.R., 349.

40. LAURENT, t. 5, n° 416, p. 517.

41. PLANIOL et RIPERT, n° 74.

42. PLANIOL et RIPERT, n° 74.

La jurisprudence semble avoir reflété ce point de vue lorsqu'elle a statué que les fournaies à air chaud attachées à un immeuble et faisant partie d'un système composé de conduites placées dans les murs, de prises d'air et de bouches d'air dans les appartements étaient immeubles par nature.⁴³

Il y a certains bâtiments sur lesquels notre *Code* est un peu plus explicite. On peut lire à l'article 377 :

« Les moulins à vent, ou à eau, fixes sur des piliers et faisant partie du bâtiment, sont aussi immeubles par leur nature lorsqu'ils y sont édifiés pour perpétuelle demeure. »

Le texte du *Code français* est identique (article 519), sauf qu'il ne mentionne pas « lorsqu'ils y sont édifiés pour perpétuelle demeure ».

Cet article semble un peu inutile puisque l'article 376 apparaît bien clair. Trudel nous donne la raison de sa présence :

« Son objet est de faire échec à l'ancien droit. On prétendait alors que les moulins, même bâtis sur pilotis, restaient meubles et qu'ils pouvaient devenir tout au plus immeubles par destination si le propriétaire les fixait lui-même au sol à perpétuelle demeure. »⁴⁴

Il suffit de consulter Pothier pour s'assurer de cette ligne de conduite de l'ancien droit.⁴⁵

Trudel souligne que pour qu'un moulin soit immeuble, deux conditions sont nécessaires : fixation sur piliers et incorporation à un bâtiment.⁴⁶ L'article 385 du *Code civil* dit que les moulins « non fixés par des piliers et ne faisant pas partie du fonds » sont meubles, de sorte que Mignault fait remarquer avec justesse que si ces moulins sont fixés sur des piliers ou s'ils font partie du fonds par l'incorporation à un bâtiment, ils sont immeubles par nature.⁴⁷ Il faut donc conclure qu'une seule condition est nécessaire.

Parlant de cette précision apportée par notre *Code* au texte français par l'addition des mots « lorsqu'ils y sont édifiés pour perpétuelle demeure », Mignault est d'avis que les auteurs de notre législation ont simplement voulu souligner le caractère de permanence de ces moulins, qu'ils aient été construits par le propriétaire du fonds ou par une autre personne.⁴⁸

43. Nadeau vs Brousseau, 44 B.R., 545.

44. TRUDEL, t. 3, p. 30.

45. POTHIER, 3^e édit., BUGNET, t. 7, p. 68, n° 37.

46. TRUDEL, t. 3, p. 30.

47. MIGNAULT, t. 2, p. 406.

48. MIGNAULT, t. 2, p. 407.

Par ailleurs, au sujet de cette doctrine de « perpétuelle demeure », Langelier écrit que par le mot moulin il faut entendre « les machines mises en mouvement par le vent ou par l'eau » et leurs accessoires tels que

« roues, engrenages, arbres de couche, chaudières, pièces de mécanisme. Si, continue-t-il, ces machines ont été mises en place par quelqu'un qui ne doit posséder l'immeuble que pour un moment ou temps limité, elles ne sont pas présumées « à perpétuelle demeure » et restent meubles. »⁴⁹

Le terme bâtiment comprend aussi « les travaux d'art, de maçonnerie ou de fer, incorporés au sol ou adhérents au sol », comme le disent si bien Planiol et Ripert,⁵⁰ de même que Colin et Capitant.⁵¹ Mais, précisément, qu'entend-t-on par cela ?

Le *Code français*, à l'article 523, dit que :

« les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage, sont immeubles et font partie du fonds auquel ils sont attachés. »

La jurisprudence canadienne a adopté ce point de vue.⁵² Colin et Capitant vont plus loin : ils appliquent cette théorie à toutes les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité.⁵³ Et là aussi notre jurisprudence est d'accord.⁵⁴

Précisant la même idée, Colin et Capitant soutiennent que les barrages, tunnels et fils électriques sont pareillement immeubles par nature.⁵⁵ Les tribunaux canadiens ont ajouté que les bouilloires, engins et dynamos servant à fabriquer l'électricité sont pareillement immeubles par nature, de même que les tuyaux, fils et poteaux servant à sa distribution, puisqu'étant incorporés au sol ou liés à la bâtisse qui abrite la centrale d'énergie.⁵⁶

Pareillement, on peut taxer un pont comme immeuble par nature, parce qu'il est tel, indépendamment du fonds de terre sur lequel il s'appuie. Ainsi en a décidé la Cour suprême canadienne dans la cause *Ville de Sainte-Rose vs Bélair*.⁵⁷

Il nous reste deux cas un peu spéciaux à étudier : celui des matériaux et celui de la réparation.

49. LANGELIER, t. 2, p. 102.

50. PLANIOL et RIPERT, n° 73.

51. COLIN et CAPITANT, n° 1437.

52. *Garant vs Gagnon*, 17 C.S., 145.

53. COLIN et CAPITANT, n° 1437.

54. *Montreal Light Heat & Power Co. vs Cité d'Outremont*, 53 B.R., 134.

Garant vs Gagnon, 17 C.S., 145.

Jobin vs Brassard, 40 R. de J., 458.

55. COLIN et CAPITANT, n° 1437.

56. *Montreal Light Heat & Power Co. vs Cité de Westmount*, 1926 C.L.R., 515.

57. 63 S.C.R., 526.

Au sujet du premier, notre *Code* est très précis :

« Les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, ou d'un mur ou d'une clôture, ceux assemblés pour en construire de nouveaux, sont meubles tant qu'ils ne sont pas employés. »⁵⁸

Le texte nous paraît assez clair pour se passer de commentaires.

Dans le cas de la réparation d'un bâtiment, on lit, au même article, paragraphe deuxième :

« Mais les choses faisant partie de l'édifice, mur ou clôture, et qui n'en sont séparées que temporairement, ne cessent pas d'être immeubles, tant qu'elles sont destinées à y être replacées. »

Il ne s'agit donc pas ici seulement des matériaux, mais de toute chose temporairement séparée du bâtiment. Nos tribunaux ont même été jusqu'à affirmer qu'une machine incorporée à une bâtisse mais temporairement déplacée pour fins de réparation ne cesse pas d'être immeuble.⁵⁹ La même théorie est appliquée en France, notamment dans le cas d'une poutre, d'une tuile, d'un manteau de cheminée et autres cas semblables.⁶⁰

Il résulte donc de cette étude, comme le font remarquer nos tribunaux,⁶¹ que l'immobilisation par nature résulte de la loi seule. Elle ne peut naître du simple désir des parties qui conviendraient du caractère mobilier d'un bien même si la chose était devenue immobilière par incorporation. Le législateur l'a voulu ainsi afin d'éviter des abus nombreux qu'un esprit juridique ne peut s'empêcher de soupçonner.

LES IMMEUBLES PAR DESTINATION

Notre *Code civil* ne fait pas que parler des immeubles par nature : à l'article 375, il parle aussi des immeubles par destination, ce que nous allons maintenant examiner.

Le *Code* lui-même, à l'article 379, semble définir ce qu'il faut entendre par immeuble par destination.

« Les objets mobiliers, dit-il, que le propriétaire a placés sur son fonds à perpétuelle demeure, ou qu'il y a incorporés, sont immeubles par destination tant qu'ils y restent. »

58. C.C., 386, 1^{er} para.

59. *Beaupré vs Breau*, 3 R.L., n.s., 467.

60. *DEMOLOMBE*, t. 9, n^{os} 110 et 400.

61. *Nadeau vs Brousseau*, 44 B.R., 545.

Le *Code français* ⁶² est beaucoup moins précis :

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

Il faut donc conclure, après comparaison des deux textes, que si les codificateurs canadiens n'ont pas jugé bon de reproduire exactement le texte français, nous ne pourrions nous fier complètement à la doctrine des auteurs français sur ce sujet.

De l'avis de Colin et Capitant, les immeubles par destination sont

« les objets mobiliers qui ont été attachés à un immeuble pour son service ou son exploitation par le propriétaire de cet immeuble. » ⁶³

Plus loin dans leur ouvrage, ⁶⁴ ils préciseront que ces objets mobiliers attachés à un immeuble devront lui être indispensables et que celui-ci devra être aménagé pour les y recevoir.

De leur côté, Planiol et Ripert ⁶⁵ sont d'opinion que les immeubles par destination sont

« des objets qui sont mobiliers par leur nature mais qui sont considérés comme immobiliers, à titre d'accessoires d'un immeuble auquel ils se rattachent ».

Et ils continuent en disant que

« leur immobilisation est purement juridique et fictive, et non pas matérielle et réelle »,

c'est-à-dire que normalement ils n'ont pas d'attaches. Cela nous semble bien faire voir la convention juridique qui est à la base de la classe des immeubles par destination, quoique cette explication ne nous semble pas complète, puisque ne tenant pas compte du propriétaire.

Il convient de noter, au tout début, que la jurisprudence a suppléé à une imprécision de notre texte de loi. Bien que celui-ci n'en souffle mot, nos tribunaux en effet ont toujours interprété cet article 379 comme si les mots « pour le service et l'exploitation du fonds » y étaient. Nous verrons d'ailleurs plus loin l'importance de cette interprétation, acceptée par plusieurs décisions de nos cours de justice.⁶⁶

Au premier abord, cette classe d'immeubles semble un peu superflue. Planiol et Ripert font cependant remarquer que dans le cas d'une

62. C.N., 524.

63. COLIN et CAPITANT, n° 1439.

64. COLIN et CAPITANT, n° 1447.

65. PLANIOL et RIPERT, n° 75.

66. Roy vs Lamontagne, 60 B.R., 141.

Royal Trust Co. vs Ein, 1942 C.S., 64.

chose mobilière, devenue immobilière par destination, et non encore payée complètement, le privilège du vendeur est conservé. De plus, dans le cas d'une expropriation, dédommagement ne sera accordé que pour un immeuble par nature, non pour un immeuble par destination, sauf quelques cas extrêmes où il serait impossible de faire servir ailleurs les objets ainsi immobilisés. Enfin, ces deux juristes constatent que les hypothèques ne portent que sur les immeubles par nature.⁶⁷

Il s'ensuit donc que cette distinction a pour but, comme ils le font remarquer si pertinemment,

« d'éviter que les objets mobiliers, qui sont les accessoires obligés d'un fonds, n'en soient séparés, contrairement à la volonté du propriétaire et au détriment de l'utilité générale ». ⁶⁸

Il convient de noter que la distinction entre immeuble par nature et immeuble par destination est très subtile et très délicate. Trudel écrit même que

« les meubles fixés sur un immeuble peuvent devenir immeubles par nature ou immeubles par destination. » ⁶⁹

En guise d'explication, disons avec les auteurs français que les objets mobiliers, fixés sur un immeuble, deviendront immeubles par destination si,

« tout en étant unis à un fonds, ils en sont néanmoins assez indépendants pour conserver leur individualité propre et contribuent à l'orne ou même à le compléter sans en faire partie intégrante ou constitutive. » ⁷⁰

Quelles sont donc les conditions pour qu'un meuble devienne immobilisé par destination ?

Notre *Code civil*, bien explicitement, en détermine deux : premièrement, il faut que ce soit le propriétaire du fonds qui ait placé ces objets mobiliers sur son fonds ; deuxièmement, il faut qu'ils aient été placés à perpétuelle demeure. La jurisprudence, comme nous l'avons déjà souligné, s'est chargée de préciser une troisième condition en décidant qu'il était nécessaire que ces objets aient été placés sur un fonds ou incorporés à lui « pour le service et l'exploitation du fonds ». ⁷¹

67. PLANIOL et RIPERT, n° 78.

68. PLANIOL et RIPERT, n° 76.

69. TRUDEL, t. 3, p. 39.

70. *Juris-Classeur civil*, articles 522 à 525 ; C.N., 229.

71. *Roy vs Lamontagne*, 60 B.R., 141.
Royal Trust Co. vs Ein, 1942 C.S., 64.

Trudel adopte comme siennes les conditions que nous venons d'énoncer.⁷² Colin et Capitant,⁷³ de même que Planiol et Ripert,⁷⁴ disent semblablement la même chose, sauf qu'ils ne mentionnent pas la condition « à perpétuelle demeure », suivant en cela le texte de leur propre *Code* qui n'en parle pas non plus.⁷⁵ Examinons maintenant ces conditions une à une.

Trudel se demande si, pour immobiliser par destination un objet mobilier, en plus d'être propriétaire du fonds, comme l'exige l'article 379 de notre *Code*, il faut aussi être propriétaire du meuble.⁷⁶ La jurisprudence canadienne, presque unanimement, a solutionné ce problème en décidant pour l'affirmative.⁷⁷ Passons en revue quelques applications de ce principe par nos tribunaux.

Il a été décidé qu'un locataire ne pouvait immobiliser par destination, qu'il installe une scie circulaire,⁷⁸ un engin ou un mécanisme quelconque.⁷⁹ De même un propriétaire ne peut immobiliser par destination en plaçant sur son fonds une machine qu'il a louée.⁸⁰

Dans la même ligne de pensée, sera valide l'acte juridique par lequel quelqu'un, achetant un immeuble par contrat conditionnel, le vendeur se réservant la propriété jusqu'à paiement complet, ne deviendra propriétaire de cet immeuble qu'une fois la condition remplie.⁸¹ Dans ce cas, l'acheteur ne pourra immobiliser par destination.⁸² Comme le fait remarquer Trudel, il suffit d'être propriétaire *animo domini*,⁸³ de sorte que quelqu'un qui achète sous condition résolutoire, en vertu d'une promesse de vente acceptée et accompagnée de possession et comportant la fixation d'un prix, peut immobiliser par destination.⁸⁴

La première condition ne semble donc pas souffrir d'ambiguïté. Il faut être propriétaire à la fois du fonds et de l'objet qu'on veut immobiliser par destination pour pouvoir le faire légalement.

72. TRUDEL, t. 3, p. 36.

73. COLIN et CAPITANT, n° 1439.

74. PLANIOL et RIPERT, n° 79.

75. C.N., 524.

76. TRUDEL, t. 3, p. 36.

77. Nadeau vs Brousseau, 44 B.R., 548.

Bernier vs Durand, 25 B.R., 461.

Génois vs Larouche, 41 C.S., 110.

Leonard vs Williard, 23 C.S., 482.

78. Fleming vs Rowe, 43 R.L., n.s., 206.

79. Boyd vs Wilson, 2 D.C.A., 273.

80. Copping vs Neveu, 25 R.L., n.s., 206.

81. Lauzière vs Parenteau, 38 B.R., 128.

82. Bernier vs Durand, 25 B.R., 461.

83. TRUDEL, t. 3, p. 38.

84. Bouchard vs Bourdon, 69 C.S., 196.

Là ne se bornent pas les conditions à satisfaire. Il faut en outre qu'il existe un rapport de destination entre le meuble et l'immeuble.

Le *Code* est formel quand il dit « objets mobiliers placés à perpétuelle demeure ». À l'article 380, il explique ce qu'il faut entendre par perpétuelle demeure :

« Sont censés avoir été attachés à perpétuelle demeure les objets placés par le propriétaire qui tiennent à fer et à clous, qui sont scellés en plâtre, à chaux ou à ciment, ou qui ne peuvent être enlevés sans être fracturés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés. »

Le texte français concorde bien avec le texte canadien, sauf qu'il omet « à fer et à clous ». ⁸⁵

Mignault écarte l'idée d'une simple mise en place temporaire ou accidentelle en précisant que le meuble doit être attaché au fonds

« pour y rester non point pour un temps limité, mais indéfiniment ». ⁸⁶

Planiol et Ripert abondent dans le même sens ⁸⁷ et précisent plus loin que

« l'immobilisation par destination doit se justifier par le fait matériel d'une adhérence durable. » ⁸⁸

Ce point semble bien important, puisque la jurisprudence canadienne a décidé qu'il faut prouver l'intention de perpétuité. ⁸⁹

L'article 380 de notre *Code* aborde aussi quelques cas particuliers :

« Les glaces, les tableaux, et autres ornements sont censés mis à perpétuelle demeure, lorsque, sans eux la partie de l'appartement qu'ils couvrent demeurerait incomplète ou imparfaite. »

Le texte français diffère sensiblement, de sorte que nous croyons préférable de le reproduire ici au complet :

« Les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie ; il en est de même des tableaux et autres ornements. Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration. » ⁹⁰

85. C.N., 525.

86. MIGNAULT, t. 2, p. 420.

87. PLANIOL et RIPERT, n° 89.

88. PLANIOL et RIPERT, n° 90.

89. 39 C.S., 388.

60 B.R., 134.

90. C.N., 525.

Planiol et Ripert ajoutent à ce propos qu'on doit considérer de même façon les statues qui reposent sur des piédestaux.⁹¹

Mignault déclare que la règle posée par le *Code français* quant aux glaces n'est plus suivie en France, parce qu'en général les lambris ont disparu. Il ajoute que la jurisprudence française l'a remplacée par une règle semblable à la nôtre,⁹² comme le soutient ailleurs Beaudry-Lacantinerie.⁹³

Comme on le voit, l'article 380 est limitatif de l'article précédent. En énonçant une règle d'interprétation il répond, comme le dit Trudel, à la question de savoir comment on reconnaît qu'un propriétaire a placé un meuble sur son fonds avec l'intention de l'y laisser à perpétuelle demeure.⁹⁴ Mignault fait la remarque que la première partie de l'article 380 « s'applique à la destination agricole et industrielle (que nous verrons plus loin) en posant la règle d'immobilisation », tandis que la seconde « se rapporte à l'immobilisation pour l'utilité et l'ornementation du fonds ».⁹⁵

Notons au passage une décision de notre Cour d'appel qui tient bien compte de cette règle d'interprétation dans la cause *Société d'Administration et de Fiducie vs Morissette*, il a été décidé que les meubles placés par un propriétaire dans son magasin deviennent immeubles par destination quand « en les enlevant, les murs paraissent manquer de quelques choses ou décors ».⁹⁶

Il existe une troisième condition à satisfaire, non exprimée par le texte de notre loi, mais qu'à la suite des tribunaux français, la jurisprudence canadienne a consacrée. Il faut, pour devenir immeubles par destination, que les meubles attachés au fonds ou qui lui sont incorporés, le soient « pour le service et l'exploitation de ce fonds ».

Précisons au passage, à la lumière de Mignault,⁹⁷ que le meuble ne doit pas être uni au fonds au point de se confondre avec lui : autrement il deviendrait immeuble par nature. Il doit lui être attaché incomplètement, imparfaitement, comme accessoire, de façon à garder son individualité et à compléter le fonds sans s'y intégrer. Planiol et Ripert précisent encore davantage en disant que la chose mobilière ainsi affectée doit l'être « au service du fonds lui-même, non à celui de la personne », et que cette chose mobilière doit être indispensable au service et à l'exploitation du fonds, mais « pas perpétuellement cependant ».⁹⁸

91. PLANIOL et RIPERT, n° 91.

92. MIGNAULT, t. 2, p. 421, note b.

93. BEAUDRY-LACANTINERIE, n° 1228.

94. TRUDEL, t. 3, p. 45.

95. MIGNAULT, t. 2, p. 421, note b.

96. 46 R.L., n.s., 377.

97. MIGNAULT, t. 2, p. 414 à 420.

98. PLANIOL et RIPERT, n° 84.

En général, les auteurs considèrent quatre sortes d'exploitation : agricole, industrielle, commerciale et domestique. Nous allons les examiner une à une.

Faisons d'abord remarquer qu'en général, contrairement au *Code de Napoléon*,⁹⁹ notre système juridique considère comme meubles

« les animaux attachés à la culture, les ustensiles aratoires, les semences données aux colons partiaires, car il n'est pas usage en ce pays de placer à perpétuelle demeure ces animaux ou ces ustensiles ou semences ».¹⁰⁰

Pour ce qui est des pigeons, lapins poissons et abeilles, notre *Code* n'en parle que plus loin au chapitre de « Ce qui s'unit et s'incorpore à la chose ».¹⁰¹

Comme le note encore Mignault,¹⁰² il semble que le *Code civil* traite de la destination agricole au dernier alinéa de l'article 379, qui se lit comme suit :

« Sont immeubles par destination les fumiers ainsi que les pailles et autres substances destinées à le devenir. »

Colin et Capitant, comme il se doit, ont une toute autre doctrine sur le sujet,¹⁰³ suivant en cela le texte de leur propre loi ; ils sont d'ailleurs appuyés par les deux savants juristes que sont Planiol et Ripert.¹⁰⁴

Il semble donc ressortir de cette limitation des objets immobilisés par destination agricole, que les codificateurs canadiens n'ont couvert que ce qui doit être considéré immobilier, et que tout le reste doit être traité comme meuble. Pourtant Mignault écrit :

« Ce que j'ai dit des pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes, s'applique quand ces objets sont attachés à un établissement agricole, »¹⁰⁵

de sorte qu'il ne faudrait pas prendre absolument à la lettre le texte de notre loi, mais plutôt s'en remettre à la jurisprudence, tout en ayant à la mémoire l'esprit de la distinction faite dans notre texte par rapport au texte français.

Il est permis, croyons-nous, de s'en remettre à l'opinion de Beaudry-Lacantinerie qui reconnaît la qualité d'immeubles aux fumiers que le

99. C.N., 524.

100. MIGNAULT, t. 2, p. 415.

101. C.C., 428.

102. MIGNAULT, t. 2, p. 416.

103. COLIN et CAPITANT, n° 1444.

104. PLANIOL et RIPERT, n° 85.

105. MIGNAULT, t. 2, p. 419.

fermier laisse à la fin de son bail, conformément à la convention.¹⁰⁶ La jurisprudence a maintes fois confirmé cette opinion.¹⁰⁷ Ajoutons qu'il ne s'agit ici, comme dans notre droit canadien, que des pailles destinées à devenir engrais, non celles destinées à la nourriture des animaux qui, elles, sont meubles.

Notre propre jurisprudence renferme plusieurs décisions relatives aux fumiers et aux pailles. La première cause qui ait fait état de la question est antérieure à notre *Code civil*. La cour avait alors jugé que les fumiers qui sont sur une terre lors de sa vente deviennent la propriété de l'acquéreur, et que les fumiers faits subséquentement à la vente, alors que le vendeur est encore en possession de la terre, appartiennent à l'acquéreur. Ainsi, un vendeur fut condamné à dédommager l'acheteur pour les avoir enlevés.¹⁰⁸

Plus tard, on appliqua la règle du locataire au cas des pailles et fumiers en disant que le foin coupé sur une ferme par un locataire n'est pas immeuble par destination, parce que le locataire n'est pas le propriétaire de la terre, et parce que ce foin coupé n'est pas nécessaire à la culture de la terre.¹⁰⁹ Enfin, d'autres jugements ont maintes et maintes fois réaffirmé, et par là-même confirmé, que les pailles et fumiers placés sur un fonds sont meubles si c'est le locataire qui les y a déposés, et qu'ils sont immeubles par destination s'il l'ont été par le propriétaire.

À l'article 379 de notre *Code*, qui adopte la règle exprimée par l'article 524 du *Code français*, on lit :

« Ainsi sont immeubles, sous ces restrictions, les objets suivants et autres semblables : 1. les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes ; 2. les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines. »

Nous avons déjà vu en détails les conditions générales requises pour qu'un bien meuble devienne immeuble par destination, de sorte que nous ne nous préoccupons pas davantage des mots « sous ces restrictions ».

Ce que nous venons de citer semble être relatif à la destination industrielle. Dans l'opinion de Planiol et Ripert, il faut considérer comme meuble devenant immeuble par destination industrielle

« tout l'outillage industriel en autant que le bâtiment qui le loge soit approprié et ait été spécialement construit et aménagé pour cela ».¹¹⁰

106. BEAUDRY-LACANTINERIE, n° 1224.

107. Cassation, 30 août 1882, SIREY, 1884, 1, 383.
DALLOZ, 1883, 1, 213.

108. Wyman vs Edson, 10 L.C.R., 17.

109. Massé vs Chartier, 38 C.S., 259.

110. PLANIOL et RIPERT, n° 86.

Colin et Capitant précisent davantage cette idée en disant qu'il faut considérer comme faisant partie de cette catégorie d'immeubles, en plus de ce que mentionne le *Code*,

« le matériel d'une manufacture, atelier, usine, si l'industriel en est le propriétaire, cela incluant les machines, chaudières et voitures de transport ». ¹¹¹

Nos tribunaux ont décidé que dans un moulin à scie, une bouilloire et un engin sur une base en ciment, les scies, les engrenages et les machineries nécessaires à son exploitation et fixés solidement à la bâtisse, sont placés à perpétuelle demeure et sont des immeubles par destination. ¹¹²

La jurisprudence déclare aussi que les machines et outils ¹¹³ et tout bien meuble en général ¹¹⁴ placés sur un fonds par le propriétaire, pour servir à l'exploitation de ce fonds, deviennent immeubles par destination. Il en est ainsi des wagonnets servant à l'exploitation d'une mine ¹¹⁵ et des tonneaux, chevaux et harnais servant à l'exploitation d'une brasserie. ¹¹⁶

Mais l'énumération à l'article 379 n'est pas limitative, elle est plutôt à titre d'exemple comme la Cour l'a d'ailleurs reconnu. ¹¹⁷ Il n'y est pas fait mention d'exemple de destination commerciale et domestique ; la jurisprudence nous autorise cependant à ne pas rejeter ces deux formes de destination, et c'est pourquoi nous allons les examiner successivement.

Colin et Capitant, parlant de la destination commerciale, soutiennent que

« si le fonds de commerce est exploité par le propriétaire de l'immeuble, le matériel nécessaire à l'exploitation, comme par exemple les tables d'un restaurant, doit être considéré comme immeuble par destination. »

Ces deux auteurs considèrent même comme immeubles par destination les téléphones, douches, et jusqu'aux tapis dans les maisons de rapport. ¹¹⁸ Planiol et Ripert écrivent sur le sujet. Ils soutiennent « qu'il faut toujours une relation entre le bâtiment et les meubles », ce qui en fait n'est que la répétition d'une des conditions essentielles à

111. COLIN et CAPITANT, n° 1445.

112. Geoffrion *vs* Gauthier, 64 C.S., 510.

113. Phillion *vs* Brisson et Graham, 23 L.C.J., 32.

114. Fleming *vs* Rowe, 43 R.L., n.s., 206.

115. Nova Scotia Coal & Steel *vs* Cité de Montréal, 3 D.L.R., 750.

116. *Revue du Notariat*, t. 16, p. 180.

117. Geoffrion *vs* Gauthier, 64 C.S., 513.

118. COLIN et CAPITANT, n° 1446.

toute immobilisation par destination. Et ils citent, à titre d'exemples, « les hôtels, maisons meublées, casinos, établissements de bain ». Pour eux, les coffrets de sûreté, le matériel spécial employé dans les brasseries, les machines, décors et accessoires des théâtres, tout cela est immobilier par destination.¹¹⁹

De son côté, la jurisprudence a facilité la solution de maints problèmes particuliers. Nous avons déjà cité ailleurs dans notre travail — il convient de le rappeler ici — ce jugement de notre Cour d'appel qui décidait que les meubles placés par un propriétaire dans son magasin deviennent immeubles par destination lorsque « en les enlevant, les murs paraissent manquer de quelques choses ou décors ».¹²⁰

De même, les fixtures d'une taverne (lustre, comptoirs, miroirs, etc. . . .) fixées par le propriétaire sont des immeubles par destination.¹²¹ Par contre, on a jugé être meubles les petits vaisseaux en fer blanc employés en remplacement des auges, pour l'exploitation d'une sucrerie.¹²² Cette dernière décision a été suivie par plusieurs autres causes.¹²³

Avant de terminer l'étude de la destination commerciale, qu'on nous permette de mentionner cette vieille décision de nos tribunaux à l'effet que le matériel roulant (*rolling stock*) d'un chemin de fer ne pouvait être saisi par saisie-mobilière parce qu'il était immeuble par destination.¹²⁴ On adoptait ainsi la doctrine de l'immobilisation pour le service et l'exploitation du fonds. Elle fut même étendue au matériel roulant servant pour un temps sur le réseau d'un autre chemin de fer.¹²⁵

Nous avons déjà abordé dans notre travail la destination domestique lorsque nous avons parlé des glaces, tableaux et autres ornements au chapitre de la « perpétuelle demeure ». Nous ne reviendrons pas sur ce point, vu qu'il est facile d'y référer et vu que nous ne pourrions faire que répétition sur le sujet.

Colin et Capitant fixent deux conditions supplémentaires à l'immobilisation par destination domestique. Il faut que les biens mobiliers concernés soient fixés par le propriétaire à perpétuelle demeure et, qu'en général, ils soient scellés ou non détachables sans fracture.¹²⁶ Pourtant

119. PLANIOL et RIPERT, n° 87.

120. Société d'Administration et de Fiducie vs Morissette, 46 R.L., n.s., 377.

121. Tremblay vs Baril, 63 B.R., 23.

122. Lebrun vs Daoust, 5 R.L., 475.

123. Roy vs Lamontagne, 60 B. R., 134.

St-Pierre vs Shugar, 22 R.L., n.s., 167.

124. Grand Trunk Ry. Co. vs Eastern Townships Bank, 10 L.C.J., 11.

125. Barker vs Central Vermont Ry., 14 C.S., 467.

126. COLIN et CAPITANT, n° 1448.

il nous semble, suivant en cela l'opinion des deux juristes que nous avons cités,¹²⁷ que ces choses maintenant immobilières devraient l'être devenues par nature au lieu de par destination. Nous ne croyons pas tellement claires et valables en ce cas les raisons invoquées à l'appui de l'immobilisation par destination.

Planiol et Ripert donnent des exemples de biens immobilisés par destination domestique : clés des portes, volets, tapis des escaliers, pompes à incendie. Ils excluent cependant les bancs de jardin et les objets du culte dans une église.¹²⁸

La jurisprudence est abondante dans ce domaine. Des persiennes vitrées, fixées à une maison par son propriétaire deviennent immeubles par destination et gardent ce caractère même si elles en sont détachées temporairement.¹²⁹ Un propriétaire qui pose dans sa maison un réservoir à eau chaude raccordé à l'aqueduc et à une fournaise le fait évidemment à perpétuelle demeure.¹³⁰

La doctrine de Planiol et Ripert sur les objets de culte dans une église a été contredite dans notre jurisprudence. Dans la cause de *Binds vs Rector and Church Wardens of the Parish of Trinity*, on a décidé qu'un orgue placé dans une église employée pour l'exercice du culte divin devient immeuble par destination, comme y étant placé à perpétuelle demeure.¹³¹ Il en fut décidé de même pour les bancs fixés à clous et à perpétuelle demeure au plancher d'une église.¹³² D'autre part, un manteau de cheminée fixée uniquement à crochets par le propriétaire et facilement détachable est un immeuble par destination.¹³³

Au terme de cette étude sur l'immobilisation par destination, il convient de dire quelques mots de la cessation d'immobilisation.

En règle générale, on peut affirmer que l'immobilisation cesse dès qu'une condition cesse d'être remplie. Colin et Capitant précisent avec justesse que l'immobilisation cesse quand la chose est séparée juridiquement du fonds sur lequel le propriétaire l'avait placée, mais seulement au cas où c'est le propriétaire qui fait la séparation. Quand c'est un autre que lui l'effectue, l'immobilisation demeure.¹³⁴

La jurisprudence fait remarquer que le propriétaire en changeant sa destination, peut fort bien redonner à une chose son caractère mobilier.

127. COLIN et CAPITANT, n° 1449.

128. PLANIOL et RIPERT, n° 88.

129. *Clermont vs Royer*, 29 R.L. n.s., 440.

130. *Boulet vs Pelchat*, 46 R. de J., 306.

131. 25 L.C.J., 258.

44 L.N., 415.

132. *Johnston vs St. Andrews Church*, 24 R.J.R.Q., 54.

133. *Daigle vs Lalonde*, 58 C.S., 427.

134. COLIN et CAPITANT, n° 1450.

Ce changement de destination de la chose par le propriétaire se fait soit en la détachant de l'immeuble auquel il l'avait incorporée,¹³⁵

« soit qu'il emploie cette chose à un autre usage, soit qu'il l'aliène sans le fonds, soit qu'il aliène le fonds sans elle ». ¹³⁶

Ainsi, il a été décidé que les machines placées dans une manufacture pour son exploitation, quoiqu'immeubles par destination, doivent cependant, si elles sont vendues par autorité de justice sur une saisie-mobilière, être considérées comme meubles quand elles ont été enlevées de la manufacture.¹³⁷

De la même manière, le propriétaire qui a immobilisé un objet par destination, comme par exemple des fixtures de taverne, peut fort bien le considérer comme meuble et le vendre comme tel ;¹³⁸ l'objet cesse d'être immeuble par destination et redevient meuble, dès l'instant où il est détaché de l'édifice.¹³⁹ Lorsque le fonds auquel est attaché l'objet vendu est grevé d'une hypothèque, l'objet lui-même reste grevé nonobstant la vente ; cependant, dès que l'acquéreur en prend possession de bonne foi et le détache du fonds, le créancier hypothécaire perd son droit de suite sur cet objet ; si l'acquéreur est de mauvaise foi, il il devra rétablir l'objet dans son état primitif ou payer des dommages-intérêts.¹⁴⁰

CONCLUSION

Nous sommes au terme de notre travail. Nous aurions pu en dire beaucoup plus sur le sujet, mais nous croyons préférable, du moins pour l'instant, de ne pas approfondir davantage par crainte d'embrouiller plutôt que d'éclairer. C'est pourquoi nous nous en sommes tenus à la seule jurisprudence qui faisait ressortir la charpente du raisonnement juridique. Tentons, en guise de conclusion, de la résumer un peu.

Un immeuble est un bien dont l'assiette est fixe, par opposition à cet autre bien déplaçable à volonté qu'on appelle meuble. Ajoutons que cette distinction entre meuble et immeuble est générale et qu'elle embrasse même celle entre le corporel et l'incorporel.

Si le bien considéré est un fonds en lui-même ou s'il fait partie d'un fonds sans en être séparé, nous serons devant un immeuble par nature,

135. *Ringuette vs St-Amour*, 20 R.L., n.s., 285.

136. *Boucharde vs Bourdon*, 69 C.S., 199.

137. *Ville de Longueuil vs Crevier*, 14 R.L., 110.

138. *Tremblay vs Baril*, 63 B.R., 23.

139. *Revue trimestrielle de droit civil*, t. 24, p. 907 et 908.

140. *Revue du Notariat*, t. 7, 395.

inamovible en lui-même. Ainsi, un champ, une mine, une construction sont, à prime abord, des immeubles par nature. Pareillement, sera immeuble par nature ce qui continue le fonds de terre comme les récoltes et les arbres, en autant qu'il n'y a pas séparation d'avec le fonds. De même, ce qui adhère à la construction elle-même et est nécessaire à son caractère spécifique doit être considéré immeuble par nature.

Par l'expression « immeuble par destination », il faut entendre un objet mobilier que son propriétaire a attaché à un immeuble par nature dont il est aussi propriétaire, ceci ayant été fait à perpétuelle demeure et dans le but de servir ou de contribuer à l'exploitation de l'immeuble par nature.

C'est là, en quelques mots, toute la doctrine dont nous avons traité dans notre travail. Depuis la codification, la jurisprudence l'a beaucoup précisée en la concrétisant ; on peut s'attendre à la même chose dans l'avenir.*

Jean PELLETIER

Bibliographie utilisée

CODES

- Code civil de la province de Québec*, par R. DEGUIRE. 11^e édition. Wilson et Lafleur, Montréal, (C. C.)
Code civil des Français, Imprimerie de la République, Paris, 1804 (C. N.)

OUVRAGES DE DOCTRINE

Français :

- Traité théorique et pratique du droit civil*, par BEAUDRY-LACANTINERIE. 3^e édition. 1907 à 1909. 29 vol. (Beaudry-Lacantinerie.).
Traité de droit civil. (Refondu) par COLIN et CAPITANT. Tome 1^{er} Paris, 1953 (Capitant.)
Cours du Code de Napoléon, par DEMOLOMBE. 4^e édition. 1869-82. 31 vol. (Demolombe).
Principes de Droit civil, par LAURENT. 3^e édition. 1869-78. 33 vol., (Laurent).
Traité pratique de Droit civil français, par M. PLANIOL et G. RIPERT. 2^e édition. Paris, 1952. Tome III (Planiol et Ripert).
Œuvres de Pothier, 2^e édition. BUGET, éditeur. Paris. 1861. 11 vol. (Pothier).

Canadiens :

- Cours de droit civil de la province*, par LANGELIER. 1905-1911. 6 vol. (Langelier).

* Je désire remercier mon ancien confrère, M. Rolland Lamontagne, d'avoir collaboré avec moi dans la recherche et l'étude des décisions et des arrêts de nos tribunaux.

Traité de droit civil du Québec, par G. TRUDEL. Wilson et Lafleur, Montréal, 1942 (Trudel).

Le droit civil canadien, par P. B. MIGNAULT, Montréal. 1896. Théoret, éditeur (Mignault).

PÉRIODIQUES

La Revue du Notariat.

La Revue Trimestrielle du droit civil.

La Revue légale, (R. L.).

La Revue légale (nouvelle série), (R.L. n.s.).

RAPPORTS DE JURISPRUDENCE

Revue de Jurisprudence, (R. de J.).

Juris-classeur civil

Rapports officiels de Québec (Cour supérieure), (C. S.).

Rapports officiels du Québec (Cour du Banc du roi), (B. R.).

Canada Supreme Court Reports (S. C. R.).

Québec Law Reports (Q.L. R.).

Canada Law Reports (C. L. R.).

Lower Canada Reports (L. C. R.).

Lower Canada Jurist (L.C.J.).

Dominion Law Reports (D. L. R.).

Legal News (L. N.).

Rapports judiciaires révisés de la Province de Québec (R. J. R. Q.).

Décisions de la Cour d'Appel (D. C. A.).

Répertoire méthodique et alphabétique Dalloz (Dalloz).

Arrêts de la Cour de Cassation (Sirey).

