

L'immeuble d'un point de vue juridique

La notion d'**immeuble** en droit français est fondamentale, car elle détermine le régime juridique applicable à un bien. Le **Code civil** consacre plusieurs articles à la classification des biens en « meubles » et « immeubles », et précise notamment la différence entre **immeuble par nature** et **immeuble par destination**. Cette distinction a des conséquences pratiques importantes, notamment lors de la **vente d'un bien meublé**.

1. Cadre légal : les articles du Code civil

- **Article 516 du Code civil** : « Tous les biens sont meubles ou immeubles. »
- **Article 517 du Code civil** : « Les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent. »
- **Article 518 du Code civil** : « Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature. »
- **Articles 524 et 525 du Code civil** : Ils précisent ce qu'il faut entendre par immeubles par destination.

Ces dispositions forment le socle juridique permettant de distinguer les différentes catégories d'immeubles.

2. L'immeuble par nature

2.1. Définition

Un immeuble par nature est un bien qui, de par sa **structure même**, est inséparable du sol ou du sous-sol.

Selon l'**article 518 du Code civil** :

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

2.2. Exemples concrets

- Une **maison**, un **immeuble collectif**, un **terrain**, un **appartement** font partie des immeubles par nature.
- Les **plantations** et **cultures** (arbres, vignes) sont également considérées comme immeubles par nature tant qu'elles ne sont pas détachées du sol.

2.3. Incidences juridiques



Les biens **immeubles par nature** suivent le régime de la publicité foncière (enregistrement au cadastre, inscription au registre immobilier, etc.). En cas de **vente**, ils sont soumis à des formalités notariales spécifiques (acte authentique, obligation d'informer sur les diagnostics immobiliers, etc.).

3. L'immeuble par destination

3.1. Définition

Un immeuble par destination est, en principe, un **bien meuble** (par sa nature) mais que la loi qualifie d'immeuble en raison du **lien étroit** qu'il entretient avec un immeuble par nature.

Les **articles 524 et 525 du Code civil** fournissent deux grands critères pour qu'un bien meuble soit considéré comme immeuble par destination :

1. Il doit être **affecté au service** ou à l'**exploitation** du fonds (exemple : le matériel agricole indispensable à l'exploitation d'une ferme).
2. Ou il doit être attaché à l'immeuble à **perpétuelle demeure** (exemple : un meuble encastré, une cheminée fixée, des volets intérieurs scellés aux murs).

3.2. Exemples concrets

- Le mobilier **fixé** de manière permanente (cuisines équipées encastrées, placards indissociables du mur, etc.).
- Les **machines** destinées à l'exploitation agricole ou industrielle du fonds (tracteurs, installations techniques), si elles appartiennent au propriétaire de l'immeuble et sont indispensables à l'exploitation du domaine.
- Les **statues** scellées dans un jardin ou sur la façade d'un bâtiment.

3.3. Incidences juridiques

Lorsqu'un bien meuble est **considéré comme immeuble par destination**, il **suit le sort juridique** de l'immeuble par nature auquel il est rattaché. En cas de vente de l'immeuble, l'objet classé « immeuble par destination » est **automatiquement compris** dans la transaction, sauf stipulation contraire dans l'acte de vente.

4. Conséquences sur la vente d'un bien meublé

La **vente d'un bien meublé** (par exemple un appartement ou une maison vendus avec ses meubles) soulève la question de savoir **quels éléments sont inclus ou exclus** de la vente.

1. Les biens meubles « simples » (non fixés)



- Les meubles ordinaires (tables, chaises, canapés, literie, décoration) qui **ne sont pas fixés** à l'immeuble **restent en principe des meubles**.
- **Ils ne sont pas automatiquement compris** dans la vente de l'immeuble par nature.
- S'ils doivent être inclus, le compromis de vente ou l'acte de vente doit le préciser (inventaire détaillé, prix attribué, etc.).

2. Les biens meubles considérés comme « immeubles par destination »

- S'ils **satisfont aux conditions** des articles 524 et 525 du Code civil (affectation à l'exploitation du fonds ou attache à perpétuelle demeure), **ils font partie intégrante de l'immeuble**.
- **Ils sont inclus d'office** dans la vente.
- Le vendeur ne peut pas les enlever unilatéralement après la signature de l'acte définitif, sauf mention contraire ou accord exprès de l'acheteur.

3. Importance d'un inventaire précis

Lorsqu'un bien est vendu « meublé », il est **fortement recommandé** d'établir un **inventaire détaillé** de tous les meubles et objets qui restent dans le logement, en distinguant bien ce qui relève :

- Du **meuble par nature** (théoriquement non inclus d'office).
- De l'**immeuble par destination** (inclus de plein droit).

Cet inventaire facilite la **détermination du prix global**, clarifie les obligations respectives du vendeur et de l'acheteur et évite les litiges postérieurs à la vente.

4. Conséquences fiscales et notariales

Les droits de mutation (frais de notaire) sont **calculés** sur la valeur de la partie « immobilière » du bien.

Lorsque le prix global comprend à la fois la valeur de l'immeuble et celle du mobilier (simple meuble), il est possible de **déduire la valeur des meubles** pour réduire la base taxable (sous réserve de respecter les règles et preuves exigées par l'administration fiscale).

En revanche, tout ce qui est « immeuble par destination » ne peut pas être déduit, puisqu'il est juridiquement considéré comme faisant partie intégrante de l'immeuble.

5. Conclusion

La distinction entre **immeuble par nature** et **immeuble par destination** (articles 516 à 525 du Code civil) permet de comprendre ce qui **fait partie intégrante** d'un bien immobilier et ce qui peut être considéré comme un **meuble indépendant**.

- **Immeuble par nature** : fonds de terre, bâtiments, constructions fixées au sol, etc.
- **Immeuble par destination** : meubles qui, en raison de leur **affectation** ou de leur **fixation**, sont juridiquement considérés comme rattachés à l'immeuble par nature.

Dans la **vente d'un bien meublé**, il est essentiel de distinguer :

- Les meubles ordinaires (non fixés) qui **ne sont pas compris** automatiquement dans la vente.
- Les éléments devenus **immeubles par destination**, qui **sont compris** dans la vente sauf clause contraire.

Un **inventaire précis**, annexé au compromis ou à l'acte de vente, permet de **sécuriser la transaction** et d'éviter tout litige ultérieur concernant la reprise ou la conservation de certains éléments du mobilier.

