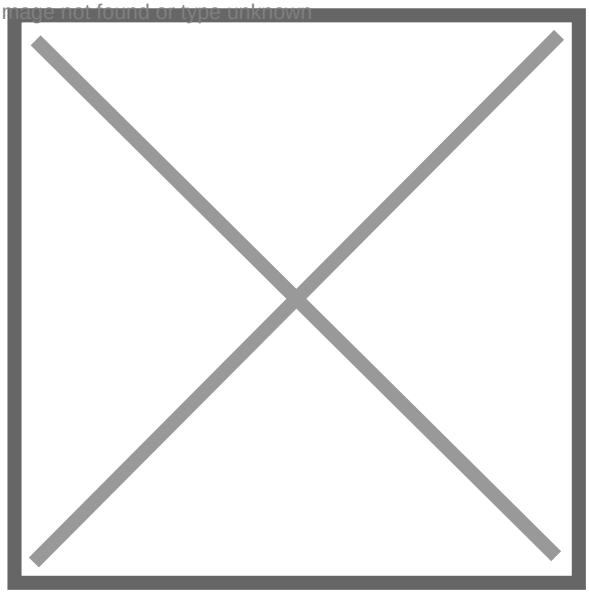
Image not found or type unknown



Immeuble par destination ou pas?

Par **Prisca82**, le **05/09/2018** à **14:55**

Bonjour,

J'ai signé un compromis de vente, dans l'acte on parle de la composition de la maison : cuisine, salon, chambres... mais pas des meubles.
Après la signature avec les actuelles propriétaires nous avons regardé le mobilier et ils nous envoyé une liste avec les prix.

Dans cette liste ils ont rajouté tout l'électroménager de la cuisine: plaques, four, frigo encastré ainsi que le filtre de la piscine un appareil d'électrolyse au sel.

J'ai cherché et ce que j'ai compris c'est que la loi dit que tout ce qui doit se démonter pour être enlevé est un bien défini immeuble par destination. Soit que ça fait partie de la maison et ne peut pas être vendu à part.

Es bien le cas? L'électroménager est un immeuble par destination? Le filtre électrolyse aussi? Pouvez-Vos m'aider?

Merci à vous.

Cordialement,

Prisca

Par **amajuris**, le **05/09/2018** à **16:09**

Bonjour,
voir l'article 524 du code civil qui définit l'immeuble par destination:
"Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination.
Les animaux que le propriétaire d'un fonds y a placés aux mêmes fins sont soumis au régime des immeubles par destination.
Ainsi, sont immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds :
Les ustensiles aratoires ;
Les semences données aux fermiers ou métayers ;
Les ruches à miel ;
Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes ;
Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines ;
Les pailles et engrais.
Sont aussi immeubles par destination tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure.

concernant les meubles voir l'article 528 qui indique:
" Sont meubles par leur nature les biens qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre."

donc l'électroménager qui peuvent enlever facilement sont des meubles.
Par contre, les vendeurs ne peuvent enlever ce qui sert au fonctionnement de la piscine.

Salutations

Par **Prisca82**, le **05/09/2018** à **16:45**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

C'est bien l'article que j'ai trouvé :
Un immeuble par destination est un bien meuble qui se trouve rattaché durablement et de façon fixe à un immeuble. Sa séparation vis-à-vis de l'immeuble nécessiterait un descellement ou un démontage ce qui provoquerait une dénaturation des lieux. La notion d'immeuble par destination est régie par l'article 517 du Code civil.

Il s'agit d'une fiction juridique. Cela signifie que le bien en principe meuble sera considéré comme immeuble. Cela permet de modifier son statut juridique.

Le code 524 donne des exemples mais si "sont immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds" alors l'électroménager aussi...

Bref ce n'est pas très clair...

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **amajuris**, le **05/09/2018** à **18:59**

tous les meubles qui peuvent être enlevés sans détériorer le fonds sur lequel ils étaient fixés restent des meubles.
Ainsi il a été jugé que des meubles de cuisine ou des convecteurs électriques simplement fixés au mur et qui peuvent être enlevés sans fracture ou détérioration ne sont pas des immeubles par destination.

Par **Lag0**, le **06/09/2018** à **07:37**

[citation]Bref ce n'est pas très clair...[/citation]
Bonjour,
La réponse vous a pourtant été donnée...
A partir du moment où un meuble ne peut être retiré sans être détérioré (ou entrainer de grosses détériorations à l'immeuble), il devient immeuble par destination.
L'électroménager n'est pas immeuble par destination car il est possible, et facile, de le démonter sans rien détériorer.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés