

## UNE PISCINE EN KIT CONSIDÉRÉE COMME PARTIE INTÉGRANTE DE L'IMMEUBLE OU CONSTRUCTION MOBILIÈRE ?

Le Tribunal fédéral s'est récemment penché sur la question de savoir si un époux, qui avait transféré sa villa à son épouse lors d'un divorce, était fondé à enlever la piscine en kit installée dans le jardin, ou si elle faisait partie intégrante de l'immeuble attribué à l'épouse. En effet, lors de la prise de possession de l'immeuble, l'épouse a constaté que son ex-mari avait enlevé la piscine ainsi que tous les raccordements, laissant un trou béant.

La propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, dans toute la hauteur et la profondeur utiles à son exercice. Les constructions érigées sur un fonds en constituent ainsi des parties intégrantes en vertu du principe de l'accession de l'art. 667 al. 2 CC. Par construction, il faut entendre tout ce qui est uni au fonds par les moyens de la technique, soit au-dessus, soit au-dessous du sol. Il s'agit non seulement des bâtiments et des murs, mais aussi des ponts, des conduites, des caves, des garages souterrains etc. En revanche, les constructions au sens de l'art. précité ne comprennent pas les constructions mobilières ou légères, telles que chalets, boutiques, baraques, élevées sur le fond d'autrui sans intention de les y établir à demeure. Elles appartiennent aux propriétaires de ces choses et ne sont pas inscrites au registre foncier. Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une construction mobilière, il s'agit de tenir compte à la fois de l'intensité objective du lien qui unit la chose au sol et de l'intention subjective du propriétaire de l'immeuble. A propos du caractère objectif, il faut que la construction et le sol soient reliés matériellement, c'est-à-dire

que leur unité soit reconnaissable extérieurement, du moins dans une certaine mesure. Est non seulement déterminant le fait que la construction mobilière puisse être enlevée du fonds où elle se trouve, mais également les conséquences de cet enlèvement, l'absence de détérioration ou d'altération lors de la séparation du bâtiment ou du détachement du sol constituant un indice du caractère mobilier de la construction. Le fait que la construction soit reliée aux égouts et connectée aux réseaux électrique et téléphonique ne suffit pas à combler l'absence de lien objectif avec le sol. Quant à l'élément subjectif, il doit être examiné à la date de l'édification de la construction.

Dans le cas exposé ci-dessus, notre Haute Cour a ainsi confirmé la décision cantonale selon laquelle il fallait considérer l'installation (piscine en kit) dans son ensemble: la piscine n'était en effet pas simplement posée à même le sol mais reposait sur un radier et un socle en béton, était enterrée aux trois quarts de sa profondeur et entourée de boulets et d'une couche en béton coulée de 4 cm. Vu ces circonstances, on pouvait considérer cette piscine en kit comme faisant partie intégrante du fonds transféré à l'épouse, de sorte que l'ex-mari n'était alors pas habilité à l'enlever. Ayant ainsi enlevé sans droit cette piscine, l'ex-mari a été condamné à verser à son ex-épouse un montant correspondant aux coûts d'installation d'une nouvelle piscine, dommage toutefois réduit de 30% en raison de l'amortissement partiel depuis l'installation initial de la piscine litigieuse.



XAVIER DISERENS  
Avocat  
Chargé de cours auprès de USPI formation

Burysek & Diserens  
Rue du Grand-Chêne 6  
1003 Lausanne (CH)  
(tél) + 41 21 317 57 70  
(fax) + 41 21 317 57 77  
[www.etude-avocat.com](http://www.etude-avocat.com)