

InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016

IM#30

Madame,
Monsieur,

Les experts du site info-immobilier-rive-nord.com sont heureux de vous transmettre ce dossier **InfoMaison**. Puisse-t-il répondre à vos attentes et correspondre à vos besoins?

DISTINCTION ENTRE BIENS MEUBLES ET IMMEUBLE

En relation avec les inclus et les exclus d'une transaction immobilière

Dans certaines transactions il peut arriver que naissent des litiges concernant les inclus et les exclus, qui sont normalement plus ou moins bien indiqués dans la description de l'immeuble sur MLS ou dans le contrat de courtage entre le vendeur et l'agence immobilière. Ces litiges peuvent aussi se manifester lors d'un contrat de vente entre un acheteur et un vendeur dont aucun courtier n'est lié à l'une ou l'autre des parties en présence.

D'une façon générale, la promesse d'achat vise à vendre l'immeuble (le terrain et les autres infrastructures).

Conséquemment, le bien qui se qualifie comme étant un immeuble fera partie automatiquement de la vente.

Le bien qui se qualifie comme étant un bien meuble ne fera pas partie de la vente; à moins d'une entente à cet effet entre le vendeur et l'acheteur.

Bien meuble ou immeuble

Pour savoir si un bien est un immeuble ou un bien meuble, il faut être capable d'en déterminer la nature exacte.

En droit, l'immeuble par excellence est le terrain. Et **LE TERRAIN** c'est la base du raisonnement.

**Ainsi, les immeubles par nature: 1^e étape (art 900 et ss C.C.Q.)
Ils se caractérisent par un lien physique très fort et incontestable.**

Distinguons d'abord deux catégories:

1. Le **bien immeuble** qui adhère au sol: Soit les fonds de terre, les végétaux, les constructions ou les ouvrages à caractère permanent intégré ou incorporé à un fond de terre (i.e. : les structures qui sont plantées dans le sol). Exemples: maison, arbre, clôture, piscine creusée, etc.
2. Le **bien meuble** intégré à une construction ou un ouvrage qui se qualifie d'immeuble par nature. Ce sont des biens meubles qui font partie intégrante de l'immeuble (**IL FAUT TROIS CONDITIONS**).
 - a. Le bien doit être incorporé à l'immeuble par nature, il doit faire corps avec lui, faire un tout.
 - b. Le bien doit perdre son individualité, c'est-à-dire que le bien meuble doit se fondre avec l'ensemble (l'immeuble par nature). Le meuble perd son existence individuelle pour devenir quelque chose de plus important.
 - c. Le bien meuble doit assurer l'utilité de l'immeuble par nature : doit lui être utile, c'est-à-dire le compléter (qu'il soit indispensable ou non n'a pas d'importance) de façon à en permettre sa pleine utilisation.

Exemples : Ascenseur, fournaise, fenêtre, porte, tuyauterie, système électrique, etc.

DONC SI CES 3 CONDITIONS SONT REMPLIES, LE BIEN MEUBLE DEVIENT IMMEUBLE PAR NATURE.

Les immeubles par attache ou réunions : 2^e étape : Ce sont des meubles qui deviendront des immeubles si je retrouve les conditions suivantes :

A priori, il faut au préalable un immeuble par nature.

1. Le bien meuble doit être lié **physiquement** à l'immeuble par nature. Ce lien doit faire en sorte que le bien meuble soit difficile à déplacer. Le lien peut prendre 2 formes.

Par attache : cloué, vissé, collé, ficelé, broche, scellée avec du plâtre ou du ciment, etc.

Par réunion : signifie mettre ensemble. Le bien meuble est déposé sur le sol.

2. Le bien doit être à demeure i.e. pour longtemps, pour un temps indéterminé (ne signifie pas pour toujours). Il ne faut pas que ce soit temporaire.
3. Le bien doit être utile à l'immeuble par nature : c'est-à-dire servir à sa pleine utilisation, en faciliter l'usage.

Exemples d'immeubles par attache ou réunion : lustres, ventilateur à palmes, piscine hors terre, poêle à combustion lente, corde à linge, four encastré, remise sur des blocs de ciment, etc.

Le lien physique est très faible. Il n'y a pas d'incorporation.

Les meubles; 3^e étape


1. Tout bien qui ne se classe pas comme immeuble par nature ou comme immeuble par attache ou réunion est donc un meuble.
2. Les choses qui peuvent se transporter d'elles-mêmes ou à l'aide d'une force étrangère. Ex. : Les animaux, les ondes radiophoniques, une automobile.
3. Les végétaux lorsqu'ils sont coupés et les minéraux extraient du sol.

Le texte ci-dessus est fourni à titre d'information très générale seulement et ne remplace d'aucune façon la loi en vigueur au Québec. Toute personne impliquée dans un litige relatif au bien meuble ou immeuble devrait recourir aux services d'un avocat.

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Adresse courriel : info@info-immobilier-rive-nord.com Tél : (438) 404-9606

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était propriétaire du site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> dédié à l'information, à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://info-immobilier-rive-nord.com/category/blogue/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (438) 404-9606 ou par courriel à : info@info-immobilier-rive-nord.com et je me ferai un grand plaisir de vous informer comment établir le prix d'une propriété selon l'Offre et la Demande afin d'avoir une transaction équitable.

Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la juste valeur marchande (JVM) et le vendeur n'obtient pas moins que la juste valeur marchande (JVM).

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier n.l. est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier, traités dans la **Section InfoMaison** et tout autant dans la section du **p'tit matin**

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur le logo du réseau social de votre choix pour nous suivre.



Prenez connaissance de toute l'information que peut vous apporter info-immobilier-rive-nord en consultant [À PROPOS](#) sur notre page d'accueil c'est le document no:

[IIRN-02 EN DATE DU 1 JUIN 2016](#)

LE CENTRE DE L'INFORMATION
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA RIVE-NORD