MEMORANDUM

De : Magali TOCCO-PERIN
Avocat à la Cour

A : Yohann PAULIN
Président – WORK WITH ISLAND

Le : 9 décembre 2021

Objet : De la classification des « *phonebooths* » commercialisées par WORK WITH ISLAND comme biens meubles ou immeubles

---

La société WORK WITH ISLAND commercialise des cabines insonorisées pour *open space*, également appelées « *phonebooths* » ou encore « *capsules* », lesquelles constituent des cabines téléphoniques insonorisées de bureau et salles de réunion insonorisées en kit et permettent de créer une pièce supplémentaire au sein de bureaux.

Afin de déterminer à quelles normes elle se trouve assujettie, la société WORK WITH ISLAND s'interroge sur la nature desdites capsules au regard du droit des biens.

L'objet du présent *memorandum* est donc de déterminer si lesdites capsules sont des biens meubles ou des immeubles.

1. Depuis son origine, le Code civil appréhende les biens selon une classification entre les biens « *meubles* » et les biens « *immeubles* ».

Cette classification est, aujourd'hui encore, d'actualité, et c'est ainsi que l'article 516 du Code civil dispose que « *tous les biens sont meubles ou immeubles* ».

2. Par opposition aux immeubles, les biens meubles « *peuvent se transporter d'un lieu à un autre* » (article 528 du Code civil).

La mobilité constitue ainsi le critère essentiel de qualification des biens.

Lorsqu'ils sont affectés à un immeuble dont ils constituent l'accessoire, certains biens meubles peuvent toutefois, par fiction de la loi, être déclarés immeubles par destination. Tel est le cas des objets affectés à l'exploitation d'un fonds ou encore de ceux qui sont attachés « *à perpétuelle demeure* » (article 525 du Code civil) et ne peuvent être ôtés sans être détériorés ou sans détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés : radiateurs, ornements …

3. Il existe assez peu de jurisprudence intéressant la matière, et nous n'avons pas identifié de décision intéressant des *phonebooths*, probablement en raison du caractère relativement récent de cet objet.

Les décisions que nous avons identifiées et les études existantes[1] établissent que la mobilité, critère de qualification des biens meubles, ne s'entend pas comme un état donné de la chose, mais comme sa vocation naturelle à être déplacée. Il importe ainsi peu que le bien soit, même temporairement, fixé au sol, dès lors qu'il conserve sa faculté naturelle à être déplacé sans détérioration de l'immeuble où il se situe.

Il a ainsi été jugé que des gradins démontables qui avaient été installés à l'occasion d'une représentation d'un spectacle de cirque ne présentaient pas le caractère d'un immeuble (CE, 14 décembre 1984, n° 41065).

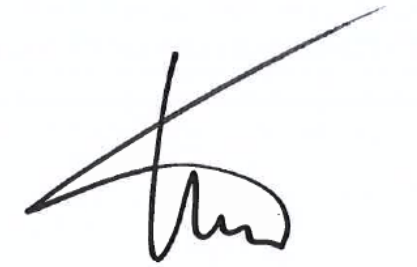
Au sujet d'une « *maison mobile* », dont il avait été relevé que « *livrée par camion* », elle avait « *été simplement posée sans travaux ni fondations* », il a été jugé qu'il n'y avait pas eu de construction d'un ouvrage immobilier et donc que ladite « *maison mobile* » constituait un bien meuble (Cass. Civ. 3ème, 28 avril 1993, n° 91-14.215).

S'agissant d'une péniche d'habitation, également appelée « *bateau-logement* », dont il a pourtant été relevé qu'elle n'était pas motorisée et que ses déplacements avaient nécessité l'intervention d'un autre bâtiment, de sorte qu'elle ne pouvait être considérée comme pouvant « *être transportée facilement* », il a été jugé que dans la mesure où elle n'était nullement « *fixée à quai à perpétuelle demeure* », elle présentait un caractère mobilier (TJ Nanterre, 11 mars 2021, n° 19/02076).

4. Au regard de ce qui précède, il me semble que les *phonebooths* commercialisés par la société WORK WITH ISLAND, dont le site internet annonce qu'ils sont (i) conçus en kit et entièrement autonomes (ii) et facilement démontables et remontables pour être déplacés ou emportés au gré de l'évolution des besoins du client, doivent être qualifiés de biens meubles.

Je me tiens bien entendu à votre disposition pour m'entretenir avec vous de ces différents points et vous apporter toute précision complémentaire dont vous souhaiteriez disposer.

Bien à vous,



Magali TOCCO-PERIN
magali.tocco-perin@synegore.fr
Avocate associée

[1] Jcl. Civil Code – Art. 522 à 526 – Fasc. unique « *BIENS – Immeubles par destination – Immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent* » et Art. 527 à 532 – Fasc. 10 « *Biens meubles par nature ou meubles corporels* ».