

SITES & MONUMENTS



Notre-Dame : tragédie en 4 actes
Trésors Nationaux : l'hémorragie et ses remèdes
Sites & Monuments et la question éolienne
Menace sur la cité-jardin de la Butte Rouge

Du mobilier immobile : l'importance des meubles dans la valorisation des monuments

Patrice Besse

Patrice Besse dirige un groupe immobilier,
spécialisé dans la vente d'édifices de caractère en Europe

Dans le métier que j'exerce, j'entends souvent dire que le mobilier classique ne vaut plus rien, qu'il n'intéresse plus les héritiers et que la nouvelle génération préfère les meubles suédois.

Et pourtant quand il est question de remeubler un château, l'addition de tous les éléments nécessaires finit toujours par représenter un budget significatif, en plus du temps indispensable à courir les salles des ventes, antiquaires, brocantes ou annonces spécialisées.

Et pourtant la tendance est au mélange des styles.

Et pourtant j'entends souvent dire que déplacer du mobilier est souvent plus coûteux que de le laisser sur place.

Et souvent, le mobilier d'un château ne rentre pas à cause de sa taille dans un appartement.

Il est alors important de se poser la question du devenir du mobilier lié à l'histoire d'un lieu. Parlons ici du mobilier d'origine ou de celui qui a été rapporté au fil du temps mais qui correspond à l'histoire et l'architecture du lieu.

L'insistance des commissaires-priseurs à organiser leur ventes dans les lieux où se trouvent les objets avec la phrase « l'entier mobilier du château de... » est assez révélatrice de

l'importance accordée à situer le mobilier dans le lieu pour lequel il a été créé ou pensé.

L'un ne va donc pas sans l'autre et l'un sans l'autre s'en trouvent dévalorisés.

Pourrions-nous imaginer aujourd'hui que Jacques Garcia, Juan Pablo Molyneux ou Patrice Nourissat vendent un jour une de leurs propriétés sans y inclure le mobilier pensé pour le lieu ? Qu'en serait-il alors de la valeur de l'immobilier seul ou du mobilier séparé de son décor ? Ne vient-on pas dans ces lieux pour en poursuivre l'histoire, qu'elle soit récente ou ancienne ?

Posons-nous donc la question du devenir du mobilier lié à l'histoire d'un lieu.

Dans le système juridique français, il est difficile d'obliger légalement un propriétaire à vendre du mobilier avec son château et son acquéreur à l'y laisser.

Une première contrainte peut être mise en place grâce à la notion d'immeuble par destination. Bien que floue à de nombreux égards, elle permet d'attacher juridiquement des meubles (trumeau, dessus de porte, statue dans une niche, boiseries, bibliothèque...) à un bien immobilier et



Édifié aux XII^e, XV^e et XVIII^e siècles, le château de Saint-Point (Saône-et-Loire) a été transmis, en 1820, au poète Alphonse de Lamartine (1790-1869) à l'occasion de son mariage (son père en était propriétaire depuis 1801). Le château est alors complété d'un donjon, d'une terrasse et doté d'un parc à l'anglaise. Façades et toitures ont été classées par arrêté du 26 janvier 1989, les bâtiments annexes étant inscrits le même jour. Le château est labellisé « Maisons des illustres » depuis 2011.

Photo agence Patrice Besse

d'empêcher ainsi leur mise en vente indépendamment du château qui les abrite. Si le retrait de l'objet ne peut se faire sans entraîner une détérioration de l'immeuble ou une dévalorisation du fonds, il y a immobilisation par destination. Souvent prétexte à discussions de dernier instant lors de la préparation d'un acte de vente immobilière, c'est un moyen coercitif mais qui n'engage que le propriétaire ayant signé l'acte. Son successeur dans les lieux pourra à son aise vendre ce mobilier avant de procéder lui-même à la transmission suivante de l'immeuble.

Une autre disposition protège le mobilier de la dispersion. Notre Code civil prévoit, en effet, que devraient être vendus, en même temps que l'immeuble, tous les objets qui ne peuvent en être dissociés parce qu'ils y sont attachés à « perpétuelle demeure » et tous les objets qui sont indispensables à son utilisation. La loi et la jurisprudence énumèrent

les critères qui permettent de conclure à l'existence d'une telle attache à perpétuelle demeure.

Examinons les termes employés ci-dessus de détérioration ou d'indispensabilité pour l'exploitation, mais aussi ceux d'agrément et de caractère.

Pour ce qui est de la détérioration de l'immeuble, le sens en est simple et objectif.

La notion d'objets indispensables à l'exploitation de l'immeuble joue lorsqu'il est fait un usage commercial du château, pratique de plus en plus courante (je pense ici aux activités hôtelières ou para-hôtelières mais aussi essentiellement à l'ouverture au public). Dans ce cas, il est indéniable que le mobilier est un élément indispensable à l'exploitation de l'immeuble autant que le serait un mobilier professionnel attaché à un fonds de commerce. Là encore, vendre sans le mobilier fait perdre au bien de sa valeur.



2



4



1



3

1. Salon bibliothèque d'Alphonse de Lamartine (1790-1869), au premier étage. Décor immobilier classé par arrêté du 27 septembre 1972. Mobilier d'origine (non protégé au titre des monuments historiques) cédé en 2019 avec le château. Photo agence Patrice Besse
2. Vue traversante vers le salon bibliothèque du premier étage. Photo agence Patrice Besse
3. Cabinet de travail d'Alphonse de Lamartine (1790-1869), au premier étage, revêtu de cretonne rayée. Décor immobilier classé par arrêté du 27 septembre 1972. Mobilier d'origine (non protégé au titre des monuments historiques) cédé en 2019 avec le château. Photo agence Patrice Besse
4. Chambre d'Alphonse de Lamartine (1790-1869), au premier étage, tendue du cuir de Cordoue avec une cheminée peinte par l'épouse du poète, un portrait de sa fille et de son père. Décor immobilier classé par arrêté du 27 septembre 1972. Mobilier d'origine (non protégé au titre des monuments historiques) cédé en 2019 avec le château. Photo agence Patrice Besse

Quant à l'agrément ou au caractère, bien qu'il s'agisse là d'une notion discutable, on pourrait affirmer que le mobilier lié à l'histoire du lieu constitue un immeuble par destination. Encore faudrait-il apporter la preuve du caractère nécessaire de ce lien, ce qui pourrait être soutenu lorsque le mobilier a été commandé pour l'immeuble, mais beaucoup plus difficile lorsque sa possession est plus récente. L'histoire parle souvent de l'immobilier mais plus rarement du mobilier.

Dans aucun de ces cas cependant on ne peut obliger un vendeur à inclure du mobilier dans la cession du château, qu'elle soit gratuite ou onéreuse, ou l'acquéreur à céder le mobilier qu'il a acquis avec le château. Il est possible d'inclure dans l'acte de vente une liste de mobilier qui est vendu avec le château. Mais il faut reconnaître que cela est plus souvent fait pour des raisons économiques (les droits d'enregistrement n'étant pas payés sur le mobilier) que de préservation d'un ensemble. Je constate cependant que le mobilier qui est détaillé article par article dans un acte se retrouve assez souvent au cours des ventes successives et cela pour deux raisons :

- Il est facile de vérifier le contenu du dernier acte ;
- le vendeur considère alors qu'il a une obligation morale de transmettre ce qu'il a reçu.

Quels moyens extra-juridiques avons-nous dès lors pour que le mobilier meublant « naturellement » un château puisse rester in situ ?

J'ai l'exemple d'un des plus importants châteaux privés de France dont j'assure actuellement la transmission et dont le propriétaire ne conçoit même pas de reprendre les portraits de famille arguant qu'ils sont partie intégrante de l'histoire du lieu et cela sans se poser la question de leur valorisation. Il considère même que laisser les portraits de ses aïeux dans le lieu dans lequel ces derniers ont vécu est une forme de respect.

Je me souviens également d'un important château en Bourgogne dont la remarquable bibliothèque était entièrement garnie de livres. Sa propriétaire avait voulu en connaître la valeur avant la cession de l'immeuble. Un commissaire-priseur local avait été mandaté ; en entrant dans la pièce, sans même détailler l'ensemble, il avait autoritairement et forfaitairement annoncé un chiffre de 1 000 €.

Je n'ai donc eu aucune difficulté à convaincre l'occupante du lieu de ne pas le dégarnir.

Les aspects sentimental et financier sont donc les clefs de la réponse.

C'est ainsi à nous, intermédiaires et médiateurs, aidés d'un homme de l'art (commissaire-priseur ou expert) de convaincre nos vendeurs de laisser en place le mobilier en lui attribuant une juste valeur incluse dans le prix global de cession. Financièrement parlant, ce choix est le plus souvent judicieux car le « supplément d'âme » apporté par les meubles contribue à l'attractivité du bien.

J'entends presque toujours les vendeurs souhaiter que les acquéreurs reprennent le flambeau et poursuivent soit la restauration soit l'activité engagée avec la même conviction. Il faut alors affirmer que cela n'est possible qu'en cédant un bien « complet ». Idem lors des successions : il faut arrêter de partager le mobilier de famille sans donner au nouvel occupant le choix de le reprendre.

La dévalorisation actuelle de la cote du mobilier devrait également être un argument fort pour inciter un cédant à le maintenir en place.

Il est parfaitement faux d'affirmer à un nouvel acquéreur qu'il n'a plus qu'à poser ses valises si le château est vendu vide, même s'il est en parfait état. Adoptons l'attitude de nos prédécesseurs de l'Ancien Régime ou de certains pays anglo-saxons dans lesquels les immeubles sont souvent vendus meublés et cela jusqu'à la petite cuillère...

Un château n'existe que grâce à ses occupants successifs qui chacun ont apporté leurs transformations architecturales pour y vivre au goût de leurs siècles. Le mobilier participe et témoigne tout autant que l'édifice lui-même de cette vie et il serait vraiment déraisonnable d'en priver les futurs occupants.

Les agents immobiliers qui travaillent dans cet esprit jouent donc un rôle important dans la transmission du patrimoine in situ, de concert avec l'État qui, de son côté, suit le mobilier classé au titre des monuments historiques. Lorsque leur propriétaire y consent, il peut le grever d'une servitude de maintien dans les lieux et faciliter ainsi sa transmission de main en main. Mais nous ne parlons là que de 300 000 objets, essentiellement conservés dans les églises, peu de chose au regard de ce qui meuble les châteaux de France.