

Note – Immobilisation ‘par nature’ de biens effectuant des ‘mouvements fonctionnels restreints’, la Cour de cassation persiste et signe

La décision de notre Cour suprême du 15 mars 2012, publiée ci-dessus¹, est l’occasion pour nous de revenir² sur la délicate question de la qualification d’un bien – susceptible de déplacement voire qui se déplace – en immeuble ‘par nature’, problématique faisant l’objet d’un vif débat depuis 1988.

1. La thèse ‘moderne’ des immeubles ‘par nature’

Les tenants de la thèse moderne de l’immeuble par nature ou par incorporation étendent ce concept à des éléments qui, bien qu’étant susceptibles de déplacement, sont “destinés à rester en place de manière durable et habituelle”.³ Née sous la plume de la Cour de cassation, dans un arrêt du 15 septembre 1988, cette tendance nouvelle a véritablement pris son essor avec un deuxième arrêt du 14 février 2008.⁴ Depuis lors, elle est au centre d’une controverse qui divise, principalement, la doctrine.

Dans son premier arrêt de 1988⁵, la Cour valide une décision d’appel qui énonçait que les fonds de terre ainsi que les bâtiments, auxquels doivent être assimilés les objets qui s’y unissent ou s’y incorporent d’une

manière durable et habituelle, sont immeubles par nature et décide, partant, que “l’arrêt qui relève que des pompes à essence sont ancrées et boulonnées au sol, les citernes étant enfouies dans le sol, et que l’ouvrage présente ainsi une adhérence pondéreuse et durable avec le sol, décide légalement que ces objets sont des immeubles par nature (article 518 du Code civil)”, alors même que, selon la demanderesse en cassation, leur caractère facilement déplaçable devait faire obstacle à cette qualification. Cet arrêt s’était immédiatement attiré les critiques de la doctrine qui y voyait l’avènement d’un ‘critère subjectif’ d’immobilisation par nature fondé sur “l’intention de laisser le bien meuble en place de manière durable”⁶ et dénonçait le danger de recourir à un tel critère en terme de sécurité juridique.⁷

Dans une récente contribution consacrée à l’interprétation de la loi, le Professeur ROMAIN indique que l’arrêt de 1988 consacre l’existence d’une nouvelle catégorie d’immeubles par nature⁸: les “immeubles par nature adhérant au sol quoique n’y étant pas incorporés physiquement”.

2. L’arrêt de notre Cour suprême du 14 février 2008

Dans le deuxième arrêt du 14 février 2008⁹, la Cour de cassation valide la décision dont pourvoi rendue par la Cour d’appel de Gand¹⁰, relativement à un litige fis-

1. Voy. Cass., 15 mars 2012, *Fiscologue*, 2012, liv. 1297, p. 13; *Pas.*, 2012/3, p. 599.
 2. Voy. A. SALVE, “La distinction des biens et la propriété immobilière. Chronique de jurisprudence 2001 – 2008”, in *Chronique de jurisprudence en droit des biens*, P. LECOCQ (dir.), C.U.P., Liège, Anthémis, 2008, vol. 104, pp. 15 et s.; P. LECOCQ, S. BOUFFLETTE et A. SALVE, “Les Biens”, in *Chron. not.*, Bruxelles, Larcier, 2008, vol. 48, pp. 18 et s.; P. LECOCQ, S. BOUFFLETTE et A. SALVE, “Droit des biens: propriété et copropriété”, in *Chron. not.*, Bruxelles, Larcier, 2011, vol. 54, pp. 14 et s.
 3. Voy. not. sur cette question, P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. I Biens et propriété, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 43 et s.
 4. Décision commentée sous notre plume in “Les Biens”, *Chron. not.*, Bruxelles, Larcier, 2008, vol. 48, pp. 21 et 22.
 5. Voy. Cass., 15 septembre 1988, *R.G.F.*, 1989, p. 79, note F. LAURENT, “Le matériel et l’outillage et la détermination du revenu cadastral”.
 6. Voy. O. HERMAND et D.-E. PHILIPPE, “Quand les meubles s’immobilisent...”, *R.G.E.N.*, 2004, pp. 293 et s., p. 313. Selon ces auteurs, la position adoptée par notre Cour suprême est, en outre, ‘contradictoire’ par rapport à la jurisprudence développée par la Cour de Justice des Communautés européennes sur cette question à l’occasion de l’interprétation d’une directive T.V.A. (notons au passage que cette institution européenne a changé de nom avec l’entrée en vigueur, le 1^{er} décembre 2009, du Traité de Lisbonne. Elle se nomme aujourd’hui Cour de justice de l’Union européenne (C.J.U.E)).
 O. HERMAND et D.-E. PHILIPPE notent que, dans son arrêt MAIERHOFER du 16 janvier 2003, la Cour européenne, confrontée à des bâtiments préfabriqués reposant sur des socles de béton édifiés sur une semelle de béton coulée dans le sol, retient comme critère, pour conclure à l’immobilisation des biens litigieux, “que les bâtiments sont incorporés au sol de manière à n’être ni aisément démontables, ni aisément déplaçables”. Voy., C.J.C.E., 16 janvier 2003, *Maierhofer contre République fédérale d’Allemagne*, *F.J.F.*, 2004, p. 861; *R.A.B.G.*, 2003, p. 443; *T.F.R.*, 2003, p. 504; voy. aussi, C.J.C.E., 3 mars 2005, *Fonden Marselisborg Lystbådehavn contre Danemark*, *F.J.F.*, 2005, p. 983; voy. pour une analyse de ces arrêts européens, P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. 1 Biens et propriété, *op. cit.*, pp. 50 à 54.
 7. Voy. O. HERMAND et D.-E. PHILIPPE, “Quand les meubles s’immobilisent...”, *op. cit.*, p. 309, selon lesquels “(...) l’interprétation jurisprudentielle récente du critère de l’incorporation (...) crée cependant un nouveau problème dans la mesure où elle repose sur un critère éminemment subjectif: l’intention de maintenir le bien en place de manière durable. Or le maintien d’un critère physique nous paraît davantage en accord avec la volonté du législateur”; voy. également, E. VAN BRUTSEM, “De la nature des immeubles par nature”, *J.L.M.B.*, 2008, p. 1705 et J.-Fr. ROMAIN, “La distinction entre les biens”, in *Bicentenaire du Code civil*, Dossier du J.T., Larcier, 2004, pp. 277 et 278; ce dernier écrit: “L’incorporation durable doit-elle être d’une nature telle qu’il ne doit plus être possible de séparer le bien de cette base – et s’il ne peut y avoir séparation

sans dommage, le bien peut être qualifié d’immeuble par nature, – ou faut-il raisonner plus extensivement et admettre que l’immobilisation par nature est déjà réalisée, même si une séparation sans dommage est encore possible? Il semble que la Cour de cassation ait pris position dans le sens de cette thèse extensive, par un arrêt du 15 septembre 1988, en refusant de censurer la décision de fond qui avait admis l’immobilisation par nature eu égard au simple fait que les biens incorporés et les ouvrages litigieux ‘présent(aient) une adhérence pondéreuse et durable avec le sol’. Cette jurisprudence, trouvant un écho important dans les décisions de fond, surtout en matière fiscale, ne convainc pas. Le critère de l’immobilisation par incorporation, d’une nature et d’une intensité telles que le bien ne pourrait plus être séparé sans dommage, serait beaucoup plus précis et propice à la sécurité juridique”.
 8. Voy. J.-Fr. ROMAIN, “Interprétation de la loi, fiction juridique, immeubles par nature et par destination économique”, *R.C.J.B.*, 2010/1, pp. 129 et 130.
 9. Voy. Cass., 14 février 2008, *Cour. fisc.*, 2008, liv. 8, 456, note P. SOUFFRIAU, “Des grues roulantes utilisées pour le chargement et le déchargement de navires peuvent-elles être considérées comme des immeubles par nature auxquels doit être attribué un revenu cadastral (qui servira quant à lui de base à la perception d’un précompte immobilier)”, *Fiscologue*, 2008, liv. 1120, p. 1; *T.B.O.*, 2008, liv. 3, p. 118, note de M. MUYLLE, “Over de statuut der goederen: de rolkraan gewikt, gewogen en onroerend uit de aard bevonden”; *R.W.*, 2008-09, p. 456, note de V. SAGAERT, “Onroerendmaking door incorporatie: over het verschil tussen beweegbaarheid en verplaatsbaarheid”; *J.L.M.B.*, 2008, p. 1700, note de E. VAN BRUTSEM, “De la nature des immeubles par nature”; *Pas.*, 2008, p. 440; *R.G.D.C.*, 2009, p. 387, note de J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperking van de notie beperkt”; *R.C.J.B.*, 2010, p. 53, note de J.-Fr. ROMAIN, “Interprétation de la loi, fiction juridique, immeubles par nature et par destination économique”; décision ég. commentée par A. SALVE, in “La distinction des biens et la propriété immobilière, Chronique de jurisprudence 2001-2008”, *op. cit.*, pp. 17 et 18; voy. ég. A. SALVE, “Droit des biens: propriété et copropriété”, in *Chron. not.*, Bruxelles, Larcier, 2011, vol. 54, pp. 15 à 23.
 10. Voy. Gand, 14 décembre 2004, *T.G.R.*, 2005, p. 24, commentée par P. LECOCQ, in “Les Biens”, *Chron. not.*, Bruxelles, Larcier, 2006, vol. 43, p. 10. Il nous semble intéressant d’établir un parallèle entre cette décision à l’origine de l’arrêt de la Cour de cassation du 14 février 2008 et celle rendue le 22 juin 1999 par la Cour d’appel d’Anvers, dans le cadre d’une problématique, certes différente tant au niveau des faits qu’au niveau de la solution juridique finalement apportée au litige, mais qui présente, selon nous, de nombreuses similitudes (voy. Anvers, 22 juin 1999, *Cour. fisc.*, 1999, p. 559, note G. POPPE). Cet arrêt décide que les ponts mobiles de chargement litigieux (installés par un locataire) ne sont pas des ‘immeubles par nature’ alors même qu’ils circulent sur des rails fixés au sol dans la mesure où les-

cal portant sur la question si des grues roulantes situées sur les rails du quai d'un port sont (ou non) soumises à un précompte immobilier. La Cour suprême rappelle d'abord qu'aux termes de l'article 518 du Code civil, les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature et que sont assimilés à ces immeubles, "les biens reliés au sol de façon durable et habituelle ainsi que les bâtiments qui y sont fixés". Concernant les grues en litige, la Cour indique que les "mouvements fonctionnels restreints" d'un bien qui reste de façon durable à un certain endroit - en l'espèce, le quai d'un port - n'empêchent pas que ce bien soit un immeuble par nature. La Cour de cassation énumère ensuite la liste des éléments factuels pris en compte par la cour d'appel, à savoir notamment le fait que les grues roulantes restent sur un quai, peuvent être déplacées pour les besoins de leur fonction - soit le chargement et le déchargement des navires - mais seulement de manière latérale sur des rails eux-mêmes incorporés au quai. La Cour conclut en rejetant le pourvoi au motif que l'arrêt attaqué qui décide que "les grues roulantes sont des objets qui sont unis de manière durable et habituelle au sol et qu'elles doivent être considérées comme immeubles par leur nature", est justifié en droit.

3. Réactions doctrinales

Les Professeurs KOKELENBERG¹¹ et SAGAERT¹² critiquent ouvertement l'arrêt du 14 février 2008, estimant que "la question de savoir si le bien est susceptible de peu ou de beaucoup de mouvements est irrelevante" et qu'il est particulièrement malaisé de définir les notions de 'mouvements restreints' et de 'mouvements fonctionnels' utilisées par la Cour. Pousant ce raisonnement à son paroxysme, ils se demandent si, sur le fondement du critère nouveau dégagé par la Cour, "on ne pourrait pas également considérer que les trains et les trams puissent être qualifiés d'immeubles par nature, au grand étonnement des voyageurs, dans la mesure où en fonction de la longueur du trajet effectué par le train, l'on pourrait décider qu'il est meuble ou immeuble".¹³

Parmi les défenseurs de la position adoptée par la Cour dans son arrêt du 14 février 2008, l'on trouve M. MUYLLE et J.-Fr. ROMAIN. Le premier estime que la Cour affine, par cette nouvelle décision, sa jurispru-

dence antérieure, en décidant, à bon droit, que des biens destinés à rester en place de manière durable et trouvant appui sur le sol peuvent être considérés comme immeubles par nature peu important, par ailleurs, qu'ils soient théoriquement susceptibles de déplacement (comme dans l'arrêt de 1988) mais aussi qu'ils se déplacent concrètement et effectivement de manière limitée pour les besoins de leur fonction (enseignement de l'arrêt de 2008).¹⁴ Dans la même veine, le second estime que l'arrêt du 14 février 2008 est convaincant sur le plan des principes et doit être approuvé.¹⁵ A la différence de J. KOKELENBERG et V. SAGAERT, J.-Fr. ROMAIN estime que l'arrêt de la Cour de cassation du 14 février 2008 constitue la consécration du 'critère d'incorporation objective et réversible', et refuse d'y voir une extension de la définition des immeubles par nature qui serait fondée sur l'intention de maintenir le bien en place de façon durable et habituelle. Selon lui, il n'y a pas lieu de tenir compte de l'*'intention d'immobiliser'*, un tel critère étant intimement lié aux immeubles par destination, et non aux immeubles par nature. Et l'auteur d'ajouter que le critère de '*incorporation durable et habituelle*' est, en outre, le seul critère "conciliable avec la jurisprudence de la Cour de justice des communautés européennes".¹⁶ L'auteur écrit, en effet, que les jurisprudences belge et européenne se rejoignent¹⁷ en ce que "le critère exprimé positivement par l'une" - à savoir l'incorporation durable et habituelle - "est exposé en termes négatifs par l'autre" qui a égard à "l'absence de caractère aisément démontable ou déplaçable". Il précise que, d'un point de vue pratique, le résultat devrait être le même dans la généralité des cas, "un bien meuble aisément déplaçable ou démontable, n'étant pas incorporé à sa base immobilière durablement et habituellement".

4. Application jurisprudentielle

Postérieurement à cet arrêt de principe de 2008, nous trouvons peu de décisions de jurisprudence consacrées à cette question mais pouvons pointer un intéressant jugement rendu, en matière d'immobilisation par nature, par le Tribunal civil de Liège en date du 15 juin 2009.¹⁸ Cette décision intervient dans le cadre d'un litige initié par une dame à laquelle l'administration fiscale réclame un précompte immobilier attribué à du matériel et à de l'outillage appartenant à son fils,

dits rails ne sont pas eux-mêmes incorporés au fonds, parce que les ponts "ne forment pas un tout avec le bâtiment" et peuvent facilement être démontés.

11. J. KOKELENBERG, "Overzicht van rechtspraak - Zakenrecht 2000-2008", *T.P.R.*, 2009/3, pp.1123 et 1124; voy. également du même auteur, "Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie van beperkt", *R.G.D.C.*, 2009, p. 337.
 12. V. SAGAERT, "Onroerendmaking door incorporatie: over het verschil tussen beweegbaarheid en verplaatsbaarheid?", *R.W.*, 2008-09, p. 457.
 13. Traduction libre.
 14. Voy. M. MUYLLE, "Over het statuut der goederen: de rolkraan gewikt, gewogen en onroerend uit de aard bevonden", note sous Cass., 14 février 2008, *T.B.O.*, 2008, p. 120.
 15. Voy. J.-Fr. ROMAIN, "Interprétation de la loi, fiction juridique, immeubles par nature et par destination économique", *R.C.J.B.*, 2010/1, pp. 63 à 147, spéc. pp. 109 à 132.

16. J.-Fr. ROMAIN, "Interprétation de la loi, fiction juridique, immeubles par nature et par destination économique", *op. cit.*, p. 129. L'auteur fait expressément référence à l'arrêt MAIERHOFER c. R.F.A du 16 janvier 2003, déjà explicité supra dans la note n 6.
 17. *Contra* O. HERMAND et D.-E. PHILIPPE, "Quand les meubles s'immobilisent...", *R.G.E.N.*, 2004/7, p. 293 (lesquels estiment que la jurisprudence européenne est plus restrictive que celle issue de l'arrêt de la Cour de cassation du 15 septembre 1988).
 18. *Voy. Civ. Liège*, 15 juin 2009, *F.J.F.*, 2010, liv. 10, p. 1099; décision commentée par A. SALVE, "Droit des biens: propriété et copropriété", in *Chron. not.*, vol. 54, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 22.

exploitant d'un salon-lavoir situé dans l'immeuble dont la demanderesse est propriétaire pour une moitié et usufruitière pour l'autre. L'administration fiscale – qui réclamait au propriétaire de l'immeuble le précompte immobilier lié aux meubles immobilisés – faisait valoir que les biens litigieux étaient des 'immeubles par nature' dans la mesure où la plupart des machines en cause étaient "reliées par des tuyauteries à une chaudière centrale qui fournissait la vapeur nécessaire à leur fonctionnement". S'appuyant sur la "conception moderne ou subjective du critère d'incorporation", l'administration estimait devoir tenir compte de l'intention du propriétaire de maintenir les biens litigieux en place d'une manière durable et habituelle. La demanderesse soutenait, quant à elle, que les biens litigieux étaient des meubles non susceptibles de donner lieu à un précompte immobilier. La question soumise au tribunal était donc: les machines à laver, séchoirs, nettoyeuses à sec, etc ... peuvent-ils être considérés comme des immeubles par nature ou par destination, au sens tant du droit civil que du droit fiscal, ou sont-ils meubles? Quant à la thèse développée par l'administration fiscale et fondée sur des décisions de jurisprudence précitées¹⁹, le tribunal observe que les biens en litige dans les décisions invoquées "présentent des particularités qui ne sont pas celles du matériel et de l'outillage en cause et parmi lesquelles on retiendra surtout outre pour certains, leurs dimensions et leur poids – leur ancrage au sol (et même leur mode d'ancrage au sol ou encore, le fait, en ce qui concerne plus particulièrement les citernes, qu'elles y étaient enfouies)". Le tribunal ajoute qu' "au demeurant, on ne peut pas (non plus) ne pas attirer l'attention sur le fait que si l'on devait, pour décider du caractère d'immeuble par nature d'un bien, se référer au (seul) critère de "l'intention de maintenir celui-ci en place d'une manière durable et habituelle", cela aboutirait à vider de leur sens ou de leur substance, les articles tant du Code civil que du C.I.R. 92, relatifs aux "immeubles par destination" (...) Le critère, retenu par l'administration, de l' "intention de maintenir un bien meuble en place d'une manière durable et habituelle" pour donner à ce bien la qualification d'immeuble par nature n'est donc pas valable (en tout cas, à lui seul) puisque ce critère est celui qui a été retenu par le(s) législateur(s) dans la définition des "immeubles par destination"". Sur la base de ces considérations, le tribunal décide que "l'outillage litigieux n'est pas constitutif d'un "immeuble par nature" mais qu'il pourrait, tout au plus, constituer un "immeuble par destination"", qualification qu'il exclut, en l'espèce, en raison de l'absence d'identité de propriétaire²⁰ entre le propriétaire du fonds exploité (la

demanderesse) et celui des meubles mis au service de l'exploitation (son fils).²¹

5. L'arrêt du 15 mars 2012 – contexte factuel et antécédents procéduraux

Le litige oppose une SA de manutention portuaire gantoise au SPF Finances. La société conteste le précompte immobilier qui lui a été réclamé entre 1987 et 1991²² relativement à des grues roulantes lui appartenant situées sur un quai le long du canal Gand – Terneuzen. Le litige est introduit, par requête, le 23 décembre 1999, auprès du Tribunal de première instance de Gand. La société demanderesse soutient que les grues sont des meubles ne donnant lieu à aucun précompte immobilier. Le SPF exige, quant à lui, le paiement d'un précompte immobilier relatif aux grues car il y voit des immeubles par nature. La SA, déboutée en instance par décision du 5 janvier 2005, fait appel par requête du 6 septembre 2005. La Cour d'appel de Gand va confirmer la décision d'instance et la qualification d'immeubles par nature des grues litigieuses. Son arrêt énonce tout d'abord que "sont immeubles par nature, les fonds, les constructions mais également les biens qui sont liés au sol ou fixés dedans de manière durable et habituelle" (rappelant à ce stade l'enseignement issu de l'arrêt de notre Cour suprême du 15 septembre 1988²³). La cour énumère ensuite une série d'éléments factuels²⁴ qui ont servi de ciment à sa décision. Elle indique ainsi que "les grues litigieuses sont placées sur des rails, eux-mêmes ancrés au quai du canal", que "ces grues peuvent se déplacer le long des rails sur plusieurs centaines de mètres", que "les rails sont longs de 575 mètres mais que les grues ne sont utilisées que sur 525 mètres", que "les grues litigieuses sont de grandes dimensions et pèsent considérablement (elles soulèvent d'ailleurs des charges importantes)", que ces grues "peuvent se déplacer mais seulement pour les besoins de leur fonction (le chargement et le déchargement des navires)" et que "leurs mouvements fonctionnels sont limités, d'une part, par le fait qu'elles ne peuvent se déplacer que sur le quai, muni de rails, sur lequel elles se trouvent et, d'autre part, parce qu'elles ne peuvent bouger que sur les rails et sont donc limitées, dans leur déplacement, par la longueur de ces rails". La Cour déduit de ces éléments que les grues sont destinées à rester en place sur le quai, même si elles peuvent se déplacer de manière limitée sur ce quai pour les besoins de leur fonction. Elle décide partant que les grues doivent être qualifiées d'immeubles par nature, conclusion que n'énerve en rien le fait que les grues puissent exceptionnellement être démenagées en ayant recours à des

19. Voy. Cass., 14 février 2008, précité note n 9; Cass., 15 septembre 1988, précité note n 5; Liège, 17 mars 1983, R.G.E.N., 1984, p. 334.

20. Voy. sur les développements récents relatifs à cette problématique, A. SALVE, "Droit des biens: propriété et copropriété", *op. cit.*, pp. 25 à 32, sp. n 6.

21. D'un point de vue fiscal, notons que le tribunal fait droit à la demande et estime que c'est à tort que l'administration a réclamé à la requérante un précompte immobilier pour l'outillage installé par son fils dans l'immeuble.

22. L'imposition litigieuse étant antérieure à l'entrée en vigueur du C.I.R. 92, il est seulement fait référence, par les parties puis les juridictions appelées à statuer, à l'article 360, § 1^{er} du C.I.R. 64 (aujourd'hui article 471, § 1^{er} C.I.R. 92).

23. Précité, voy., note n 5.

24. Une traduction libre en est proposée ci-dessous.

techniques spéciales.²⁵ La cour indique encore, à cet égard, qu'il n'est pas dans l'intention du législateur de prendre en considération, lorsqu'il qualifie un bien de meuble ou d'immeuble, le fait que ce bien puisse exceptionnellement être déplacé sur la base de techniques spéciales. A défaut, ajoute-t-elle, les constructions – pourtant classées, à l'article 518 du Code civil, parmi les immeubles par nature – pourraient aussi être considérées comme des meubles parce qu'elles aussi sont susceptibles de déplacement via des moyens spéciaux.

L'annotateur de cet arrêt, A. APERS, souligne, à juste titre, que l'originalité de cet arrêt par rapport aux décisions précitées est que la Cour d'appel gantoise envisage la question de l'incidence, sur la qualification d'un bien en immeuble par nature, non plus seulement de sa mobilité restreinte et fonctionnelle, mais également de la faisabilité, de la difficulté du déménagement dudit bien.²⁶ Selon l'auteur, cet examen rapproche l'analyse de la cour de celle livrée par la Cour de justice des Communautés européennes²⁷ dans son arrêt MAIERHOFER de 2003.²⁸

6. L'arrêt du 15 mars 2012 – conclusions de l'Avocat général D. Thijs

Construisant de manière didactique ses conclusions, D. THIJS rappelle, dans un premier temps, qu'avec les bâtiments, doivent être considérés comme étant des choses durablement et généralement liées au sol ou ancrées en lui, les biens qui trouvent appui dans, au ou sur le sol pour leur stabilité, et qui sont destinés à rester en place pendant une certaine période. Il indique ensuite que depuis l'arrêt de la Cour de cassation de 1988²⁹, "la mobilité théorique d'un bien n'empêche pas que ce bien soit un immeuble par nature".³⁰ Il poursuit en énonçant qu'un bien "peut être considéré comme immeuble par nature, soit parce qu'il satisfait au critère d'incorporation en ce qu'il est ancré de manière inaltérable à un immeuble – son ancrage ne pouvant être supprimé sans travaux de démolition ou sans détérioration grave –, soit en ce qu'il est placé à tel endroit avec l'intention de le maintenir en place pendant une certaine durée et ce même si ce bien peut théoriquement encore être déplacé sans dégradation grave".³¹ Analysant la doctrine récente, l'avocat général évoque ensuite l'accueil 'hostile' réservé, par celle-ci, à l'arrêt de la Cour de cassation du 14 février 2008

et note que les auteurs plaident majoritairement en faveur du maintien d'un critère objectif, clair et physique d'immobilisation reposant sur un élément décisif, le lien avec le sol, et garantissant que l'appartenance de tel bien à la catégorie des meubles ou des immeubles est prédéterminée et immuable.³² Il poursuit toutefois en pointant l'analyse du Professeur ROMAIN et en déduit que "d'autres auteurs font remarquer que l'évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation vers un élargissement de la catégorie des biens immeubles par nature, ne mène nullement à un affrontement avec les intentions originelles du législateur et est adaptée à l'évolution sociale actuelle".³³ Enfin, D. THIJS termine en mentionnant que si la Cour ne devait pas estimer (comme lui) que le moyen unique soulevé devant elle manque en droit, elle devrait déclarer le pourvoi irrecevable, faute d'intérêt dans le chef du demandeur³⁴, les grues litigieuses pouvant à tout le moins être immobilisées par destination (économique présumerons-nous) "parce qu'elles sont placées, de manière durable, pour le service et l'exploitation du fonds et car, en raison de leur poids, de leur taille et de leur mode de fonctionnement ou de placement, elles serviraient durablement et normalement à l'endroit où elles se trouvent actuellement".³⁵ Selon l'avocat général à la Cour de cassation, ces éléments de fait permettraient, en tout état de cause, de qualifier les grues d'immeubles par destination au sens de l'article 360 du C.I.R. 64.

Ce dernier argument formulé – certes – à titre subsidiaire nous paraît quelque peu hâtif dans la mesure où il n'est pas établi, que du contraire, qu'existerait, en l'espèce, une unicité de propriétaire, en d'autres mots, une identité entre le propriétaire des grues litigieuses et le propriétaire du quai sur lequel elles se trouvent.³⁶

6. L'arrêt de rejet rendu par la Cour de cassation le 15 mars 2012

Dans son arrêt du 15 mars 2012³⁷, la Cour rappelle, dans un premier temps, l'origine purement fiscale du litige qui oppose les parties en indiquant qu'elles se disputent sur l'application ou non aux grues de la demanderesse en cassation, de l'article 360, § 1^{er}, du C.I.R. 1964 lequel énonçait qu'"il est établi un revenu cadastral pour toutes les propriétés foncières bâties ou non bâties, ainsi que pour le matériel et l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou

25. La cour cite à cet égard l'exigence de recourir à une firme spécialisée de transport technique qui garantit le déménagement sans dommage ni pour la grue, ni pour le terminal, mais qui nécessite l'utilisation de pontons, de bateaux spéciaux, de plaques coussinantes mais aussi de moyens de transport hydraulique,...

26. Voy. A. APERS, "Afgrenzing van onroerende goederen uit hun aard", note sous Gand, 11 janvier 2011, *T.F.R.*, 2011, pp. 605 à 609, sp. p. 606.

27. Aujourd'hui Cour de Justice de l'Union européenne.

28. Voy. *supra*, note n 6.

29. Précité, voy. note n 5.

30. Traduction libre.

31. Traduction libre.

32. L'Avocat général THIJS cite, à cet égard, les propos des Professeurs J. KOKELENBERG et V. SAGAERT dont les écrits sur la question ont été résumés ci-dessus, voy. *supra* n 3.

33. Traduction libre.

34. La Cour peut, en effet, aujourd'hui rejeter un pourvoi par substitution de motifs; voy. sur cette question de technique de cassation, Cl. PARMENTIER, *Comprendre la technique de cassation*, J.L.M.B. OPUS 8, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 142 à 144; A. DECROES, "La substitution de motifs par la Cour de cassation", *Ann. Dr. Louvain*, 1998, pp. 425 à 480.

35. Traduction libre.

36. Voy. soulignant l'absence d'unicité patrimoniale en l'espèce, A. APERS, "Afgrenzing van onroerende goederen uit hun aard", note sous Gand, 11 janvier 2011, *T.F.R.*, 2001, p. 608.

37. Voy. Cass., 15 mars 2012, précitée, note n 1.

d'immeuble par destination".³⁸ La Cour poursuit en précisant que puisque les termes "le matériel et l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou d'immeuble par destination" ne sont pas définis par des dispositions fiscales, c'est vers 'le droit commun' du Code civil qu'il convient de se tourner, en la matière, pour appréhender ces notions.³⁹ Confirmant l'enseignement issu de son arrêt du 14 février 2008, la Cour insiste, une nouvelle fois, sur le fait que "le mouvement fonctionnel limité d'un objet qui est destiné à demeurer de manière durable à un certain endroit et qui y est attaché au fonds, ne prive pas cet objet de son caractère de bien immeuble par nature". Elle ajoute que l'arrêt attaqué constate, en fait, que les grues mobiles litigieuses:

- sont installées sur un quai le long d'un canal;
- sont placées sur des rails;
- bougent le long de ces rails sur une distance de plusieurs centaines de mètres;
- sont utilisées pour lever et déposer verticalement la marchandise du bateau et pour la déplacer horizontalement sur le quai;
- sont de grande taille;
- portent de lourdes charges;
- ont un poids important qui repose sur les rails, eux-mêmes ancrés dans le quai;
- se déplacent sur une partie de la longueur des rails, les rails ayant une longueur de 575 mètres dont 525 mètres sont utilisés pour les grues.

La Cour conclut que, sur la base des constatations en fait reproduites ci-dessus, le juge d'appel a pu légalement décider que les grues litigieuses devaient être considérées comme des immeubles par nature.

Loin de soumettre, à l'analyse de notre Cour suprême, le critère du degré de difficulté du déplacement du bien – pourtant longuement développé dans l'arrêt attaqué⁴⁰ –, le pourvoi ne formulait qu'un moyen unique à l'encontre de l'arrêt gantois (soit "le fait que la cour d'appel ne pouvait légalement considérer les grues litigieuses comme étant des immeubles par nature

puisqu'il est démontré que les grues ne sont pas immobiles mais qu'au contraire elles se déplacent, pour leur fonction de chargement et de déchargement des navires, sur des rails situées sur les quais du port"⁴¹). Il n'est dès lors pas étonnant de constater que la Cour de cassation répète simplement, dans l'arrêt commenté, son critère d'immobilisation par nature d'un bien "destiné à demeurer de manière durable à un certain endroit et qui y est attaché au fonds" nonobstant les mouvements fonctionnels restreints réalisés par ce bien. La Cour persiste et signe donc, une nouvelle fois, en faveur de la théorie dite moderne de l'immobilisation par nature.⁴²

Quant aux inquiétudes de la doctrine soucieuse de conserver une certaine sécurité juridique en la matière, nous noterons, comme la Cour de cassation, que, dans l'arrêt dont pourvoi, la Cour d'appel de Gand prend la peine d'épingler une constatation de fait qui permet de répondre, dans une certaine mesure, à l'une des critiques énoncées par les professeurs KOKELBERG et SAGAERT⁴³, qui s'interrogeaient – pour rappel – sur l'étendue de la notion de 'mouvement fonctionnel restreint'. En effet, la cour d'appel souligne que "les grues peuvent se déplacer sur des rails sur une distance de plusieurs centaines de mètres le long d'un quai"⁴⁴ et que ces rails ont une longueur de 575 mètres dont seuls 525 mètres sont utilisés par les grues, éléments concrets susceptibles d'apporter quelques précisions dans la définition encore incertaine de ce concept nouveau de mouvement fonctionnel restreint n'entravant pas l'immobilisation par nature d'un bien et, partant, d'avancer vers davantage de prévisibilité en cette matière.

A. SALVÉ
Assistante à l'ULg
Maître de conférences à l'ULg
Avocate

38. Notons que le texte de l'actuel article 471, § 1er, du C.I.R. 1992 est identique.
 39. La Cour énonce, d'ailleurs, dans la foulée le contenu des articles 517 et 518 du Code civil.
 40. Voy. Gand, 11 janvier 2011, *T.F.R.*, 2011, p. 604 et la note sous cet arrêt, A. APERS, "Afgrenzing van onroerende goederen uit hun aard", sp. p. 606, n 7.
 41. Traduction libre d'un extrait des conclusions de l'Avocat général THUIS dis-

ponibles sur le site de la Cour, www.cass.be. Le moyen unique ne figure pas *in extenso* dans l'arrêt de la Cour qui renvoie à la requête elle-même non publiée.
 42. Voy. sur cette question, P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. 1 Biens et propriété, *op. cit.*, pp. 43 et s.
 43. Voy. *supra*, n 3.
 44. Traduction libre.