

Doctrines

Nouveau droit des biens : jusqu'où iras-tu, composante inhérente ?
par N. Bernard, P.-Y. Erneux, B. Pirlet
et M. van Molle 465

Vie du droit

Le règlement Signification et la protection
du défendeur défaillant,
par L. Maistriaux 471

Jurisprudence

■ Procédure pénale - Jugement refusant
l'homologation de l'accord relatif à la
reconnaissance préalable de culpabilité -
Décision susceptible d'appel (art. 216, § 4,
C.i.cr.) - Pourvoi en cassation (art. 418
C.i.cr.) - Recevabilité (non)
Cass., 2^e ch., 7 juin 2023, conclusions de
l'avocat général D. Vandermeersch .. 473

■ Validité des conventions - Objet
illicite - Ordre public - Condition
suspensive
Cass., 1^{re} ch., 1^{er} avril 2022 475

■ Assurance - Délai de prescription -
Connaissance du droit de la personne
lésée - Point de départ du délai
Cass., 1^{re} ch., 29 avril 2022 475

■ Successions internationales - Dernière
maladie soignée en Belgique - Résidence
habituelle dans ce pays (non)
Civ. Namur, div. Namur, ch. vac.,
12 juillet 2023, observations de
J.-L. van Boxstael 476

Chronique

Le rapport 2023 sur l'État de droit
dans l'Union européenne : ne laissons pas
les grenouilles s'engourdir ! - Conférences
- Bibliographie - Coups de règle.

NOUVELLE ÉDITION

LES LIBÉRALITÉS ET
LES SUCCESSIONS

Précis de droit civil

Paul Delnoy, Pierre Moreau

La Bible du régime civil des libéralités
et successions ! Cette nouvelle édition
tient compte des réformes législatives
récentes.

> Collection de la Faculté de droit de
l'Université de Liège
514 p. • 150,00 € • 7^e édition 2023

orders@larcier-intersentia.com
Lefebvre Sarrut Belgium SA

Boulevard Baudouin 1^{er}, 25 • B-1348 Louvain-la-Neuve
Tél. 0800/39 067



this Jurisquare copy is licenced to Université Saint-Louis

Bureau de dépôt : Louvain 1
Hebdomadaire, sauf juillet et août
ISSN 0021-812X
P301031

Journal
des tribunaux

<https://jt.larcier.be>
16 septembre 2023 - 142^e année
28 - N° 6950
Georges-Albert Dal, rédacteur en chef

Doctrines

Nouveau droit des biens : jusqu'où
iras-tu, composante inhérente ?

Il est, dans la vaste réforme qui a touché le droit des biens en 2020, un point qui semble être passé quelque peu inaperçu (ou, à tout le moins, qui n'a pas reçu l'importance qu'il méritait à notre estime) : la consécration de la « composante inhérente », comme nouveau critère de l'immeuble par incorporation notamment¹. Pourtant, cette notion nouvelle est susceptible de modifier la matière de la vente immobilière, en élargissant substantiellement l'assiette du bien aliéné. Employons-nous dès lors ici à décrypter ce concept moins anodin qu'il y paraît.

1 De la composante inhérente

1. Un principe d'unité. — Dans la foulée du principe de spécialité des droits réels (suivant lequel « un droit réel a pour objet un bien déterminé ou un ensemble déterminé de biens »²), un principe d'« unité »³ est énoncé dans le nouveau livre 3 du Code civil⁴. Suggérant l'idée que le bien est *un* (formant un ensemble, un tout)⁵, ce précepte emporte trois conséquences : un droit réel « ne peut pas être établi isolément sur une composante inhérente d'un bien », un droit réel sur un bien « s'étend de plein droit à ses composantes inhérentes » et « tout acte de disposition relatif à un bien concerne de plein droit les composantes inhérentes de celui-ci »⁶. Le tout, « nonobstant toute clause contraire » (et « sauf si la loi en dispose autrement »⁷), ce qui dote l'article d'un caractère impératif.

2. Une composante inhérente. — Qu'est-ce qu'une « composante inhérente d'un bien » alors ? Il s'agit d'un « élément nécessaire de ce bien qui ne peut en être séparé sans porter atteinte à la substance physique ou fonctionnelle de ce bien »⁸. En d'autres termes, la composante inhérente n'a pas d'indépendance ; elle fait intimement corps avec le bien, au point que la retirer saperait la « substance physique ou fonctionnelle » de celui-ci⁹. Entre autres illustrations, les auteurs de la réforme indiquent que des panneaux photovoltaïques forment de telles composantes inhérentes, car les enlever porterait atteinte à la substance du bâtiment (privé par-là de son alimentation en électricité)¹⁰.

(1) Articles 3.8, § 2, et 3.47, alinéa 2, du Code civil.

(2) Nonobstant toute clause contraire et sauf si la loi en dispose autrement. Voy. l'article 3.8, § 1^{er}, du Code civil.

(3) Intitulé de l'article 3.8 du Code civil.

(4) Livre y inséré par la loi du 4 février 2020 (portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020). Voy. de manière générale sur cette réforme (en nous limitant aux ouvrages collectifs et aux monographies) N. BERNARD (avec la collaboration de V. DEFRAITEUR), *Le droit des biens après la réforme de 2020*, 2^e éd., Limal, Anthemis, 2022 ; L. BARNICH (dir.), *Impact de la réforme du droit des biens sur la pratique notariale*, Limal, Anthemis, 2021 ; N. BERNARD et B. HAVET (dir.), *Le droit des biens revisité*, Limal, Anthemis, 2021 ; P.-Y. ERNEUX et I. GERLO (dir.), *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Limal, Anthemis, 2021 ; N. BERNARD et V. DEFRAITEUR (dir.), *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme*, Bruxelles, Larcier, 2021 ; P. LECOCQ e.a. (dir.), *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020, ainsi que N. BERNARD (dir.), *Le droit des biens réformé*, Bruxelles, Larcier, 2020.

(5) « Un bien est un tout, composé de tous ces éléments nécessaires qui font de lui ce qu'il est, que ce soit sur le plan physique (critère objectif) ou fonctionnel (critère subjectif) » (P. LECOCQ et R. POPA, « Titre 1. Dispositions générales », in P. LECOCQ e.a. [dir.], *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 30).

(6) Article 3.8, § 2, alinéa 2, du Code civil.

(7) Voy. notamment l'article 3.177 du Code civil relatif au droit de superficie.

(8) Article 3.8, § 2, alinéa 1^{er}, du Code civil.

(9) Article 3.8, § 2, alinéa 1^{er}, du Code civil.

(10) Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, développements, *Doc. parl.*, Chambre, 2019, n° 55-0173/001, p. 118.

Cet exemple est *a priori*¹¹ éclairant. Certes, « aisément démontables, notamment pour être réparés »¹², ces panneaux ne sont pas matériellement intégrés dans la bâtisse ; ils n'en remplissent pas moins un rôle (important) vis-à-vis de celle-ci, puisqu'ils la fournissent en électricité. Aucune irréversibilité dans l'attache n'est donc requise pour la composante inhérente ; l'unité entre les deux éléments peut uniquement être d'ordre « fonctionnel » (pas nécessairement physique). On le voit, ce critère (physique ou fonctionnel) est passablement extensif, ce dont conviennent d'ailleurs les instigateurs de la réforme¹³. Tout l'enjeu est d'en déterminer la portée.

3. Une notion transversale. — Logé au sein du titre 1 (du livre 3 du Code civil), celui-là même qui contient des « dispositions générales »¹⁴ vouées à s'appliquer transversalement aux autres titres dudit livre et irriguer l'ensemble du nouveau droit des biens, ce concept de composante inhérente se décline à travers diverses institutions. On le retrouve d'abord dans la notion d'immeuble par incorporation, en ce sens que les ouvrages et plantations érigés sur un sol ne sont regardés comme de tels immeubles que s'ils constituent une composante inhérente de celui-ci¹⁵ ; on y reviendra¹⁶. Il en va de même de l'accession : le propriétaire d'un bien dit principal ne devient le maître du bien accessoire qu'à la condition que ce dernier forme une composante inhérente du premier¹⁷.

Scénario analogue avec l'empiètement¹⁸ : en dépit de cette règle générale de l'accession, la partie de l'ouvrage litigieux qui mord sur le fond voisin demeure la propriété du constructeur empiétant pour la durée de son titre¹⁹ pour autant que cette partie soit bien une composante inhérente, c'est-à-dire que la construction contestée fasse corps en quelque sorte avec le reste du bâtiment (plus exactement, la partie de celui-ci²⁰ qui repose bien, elle, sur le terrain de l'individu empiétant).

Et l'on mobilise aussi cette notion dans le cadre de l'usufruit, aux fins de fixer l'étendue des grosses réparations dues par le nu-propriétaire (« Les grosses réparations sont celles qui portent sur la structure du bien ou de ses composantes inhérentes ou dont le coût excède manifestement les fruits du bien »²¹). En cela, la composante inhérente mérite pleinement son statut de « notion clé du livre 3 »²².

Approfondissons l'hypothèse de l'accession, histoire de cerner l'enjeu associé au principe d'unité, dont l'accession constitue en réalité une application. Aucun droit réel ne saurait donc être constitué *isolément* sur les ouvrages réalisés sur²³ le fonds d'autrui puisque, par le jeu de l'accession (et pourvu qu'ils constituent des composantes inhérentes), ils sont devenus la propriété du maître dudit fonds²⁴. Ce, pour la raison simple qu'un droit réel peut uniquement porter sur des biens indépendants et non sur des composantes inhérentes de biens ; ces dernières manquant en effet « d'une autonomie suffisante pour fonder un droit réel »²⁵. Et, du même fait, le meuble perd son indépendance et devient une composante inhérente de l'immeuble. Par-là est instaurée une certaine homogénéité entre les critères d'immobilisation et de l'accession, qui empêche que le bien objet d'une accession demeure, *in se*, un meuble.

4. Différence par rapport à l'accessoire. — Le Code civil introduit un second concept, qui a son utilité propre mais éclaire également la notion de composante inhérente : le concept d'accessoire. L'article 3.9, alinéa 1^{er}, du Code civil dispose ainsi que « Dans la mesure où ils appartiennent à la même personne, un bien est l'accessoire d'un autre bien, soit s'il lui est attaché ou placé à demeure, soit s'il est mis au service de l'exploitation ou de la sauvegarde de ce bien principal ». Si la loi attache un effet *partiellement* identique à l'accessoire (en ce que l'éventuel acte de disposition d'un bien englobe les accessoires dudit bien), cet effet est ici supplétif, alors qu'il est impératif en matière de composante inhérente ; en effet, l'article 3.9, alinéas 2 et 3, prévoit qu'« Un droit réel sur un bien vise aussi, de plein droit, les accessoires de ce bien. *Sauf clause contraire*, tout acte de disposition relatif à un bien concerne de plein droit les accessoires de celui-ci »²⁶. L'accessoire appartient obligatoirement à la même personne que le bien principal et est soit attaché ou placé à demeure, soit mis au service de l'exploitation ou de la sauvegarde de ce bien principal.

À bien y regarder, c'est une certaine forme d'indépendance qui distingue fondamentalement « l'accessoire » de la composante inhérente. Nouvelle matrice conceptuelle de l'immeuble par destination²⁷ (meuble qui, schématiquement, emprunte la nature immobilière du bien immeuble au service — économique²⁸ ou esthétique²⁹ — duquel il est attaché), un accessoire conserve en effet une certaine liberté et n'est pas dans un rapport de complète subordination (physique ou fonctionnelle) avec l'immeuble ; à preuve ou à témoin, il retrouvera son indépendance, pleine et entière, dans l'hypothèse où viendraient à manquer les conditions de l'accessoire³⁰. Par ailleurs, comme indiqué ci-avant, le principe d'unité qui s'y applique est ici supplétif. Par contraste, la composante inhérente est à première vue dépourvue de toute autonomie, puisque — répétons-le — cet « élément nécessaire » du bien principal « ne peut en être séparé sans porter atteinte à la substance physique ou fonctionnelle de ce bien »³¹. Une fois attachée, la composante ne se conçoit plus isolément ; l'intrication, ici, est indubitablement plus poussée. Cette différence conceptuelle fait qu'un bien ne saurait à la fois être une composante inhérente et un accessoire du même bien. Au final, relevons que le législateur, à partir de critères assez extensifs pour la composante inhérente, a néanmoins posé certaines limites à celle-ci, au travers de la notion d'accessoire.

5. Exceptions aux effets de la composante inhérente. — Plusieurs exceptions sont apportées néanmoins au principe d'unité (suivant lequel la composante se greffe à un autre bien jusqu'à appartenir au maître de celui-ci)³².

La première est massive : le bien érigé dans le cadre d'un droit de superficie, car cette prérogative suppose précisément une renonciation au droit d'accession. Dans ce cas, l'ouvrage conserve quelque autonomie et peut faire l'objet d'un droit réel séparé. Ainsi, nouvelle illustration de l'homogénéité entre le principe d'unité et l'accession, le droit de superficie constitue une exception à la fois au principe de l'unité des droits réels et au principe de l'accession immédiate au profit du propriétaire du bien principal, alors même que le principe d'unité se veut impératif. L'atteinte que porte cette exception à l'impérativité du

(11) Nous reviendrons plus loin sur les nuances à y apporter.

(12) Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, développements, *Doc. parl.*, Chambre, 2019, n° 55-0173/001, p. 118.

(13) « Si le bien fait partie d'un bien plus vaste et ne peut en être dissocié sans détérioration, il n'en constitue, en tout cas, qu'une composante. Mais le critère proposé dans la présente disposition est plus large » (proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, développements, *Doc. parl.*, Chambre, 2019, n° 55-0173/001, p. 26, souligné par nous).

(14) Suivant l'intitulé de ce titre 1.

(15) Article 3.47, alinéa 2, du Code civil.

(16) N° 6.

(17) Article 3.55, alinéa 1^{er}, du Code civil.

(18) Article 3.62, §1^{er}, alinéa 2, du

Code civil.

(19) Titre dont il doit obligatoirement être pourvu ; ce titre, cependant, peut être d'ordre légal (prescription acquisitive achevée) comme contractuel (servitude de surplomb par exemple). Voy. proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, développements, *Doc. parl.*, Chambre, 2019, n° 55-0173/001, p. 153.

(20) Partie plus grande généralement. (21) Article 3.154, § 1^{er}, du Code civil.

(22) S. BOUFFLETTE et A. SALVE, « Les principes généraux du droit des biens (titre 1^{er} du nouveau livre 3 du Code civil) et le droit transitoire de la réforme du 4 février 2020 », in N. BERNARD et V. DEFRAITEUR (dir.), *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme*, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 24.

(23) Ou au-dessus ou en dessous.

(24) *Cfr* l'article 3.64, § 1^{er},

alinéa 1^{er}, du Code civil. Cette accession est dite verticale car le maître de la parcelle devient propriétaire de tous les ouvrages qui viendraient se poser (entièrement) sur celle-ci, dans la colonne d'air en quelque sorte qui surplombe verticalement le terrain. Par opposition, le propriétaire dont la construction ne fait « que » mordre sur la parcelle de son voisin (hypothèse prédécrite de l'empiètement) devient, en dépit de la règle de l'accession, le maître de cette partie qui dépasse, par accession dite horizontale ici.

(25) Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, développements, *Doc. parl.*, Chambre, 2019, n° 55-0173/001, p. 25.

(26) Souligné par nous.

(27) « Les accessoires d'un immeuble sont réputés immeubles par destination » (article 3.47, alinéa 4, du Code civil).

(28) Un tracteur sur un champ par exemple — à condition que tracteur et champ appartiennent à la même personne (voy. l'*incipit* de l'article 3.9, alinéa 1^{er}, du Code civil) et que le premier serve à l'exploitation du second.

(29) Une tapisserie qui rehausse l'agrément d'une pièce, par exemple.

(30) Lorsque le tracteur, pour prolonger l'exemple, est déplacé sur le champ d'un autre ou s'il est vendu (puisque l'unicité de propriété entre le meuble et l'immeuble constitue la condition de l'immobilisation par destination, comme on vient de le voir).

(31) Article 3.8, § 2, alinéa 1^{er}, du Code civil.

(32) Plusieurs de ces cas sont issus de la proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, développements, *Doc. parl.*, Chambre, 2019, n° 55-0173/001, p. 26.



principe d'unité nous paraît telle qu'elle commue celui-ci en une règle procédurale (plus que matérielle). En effet, si la seule volonté suffit à déroger au principe d'unité, pour autant que sa mise en œuvre s'accompagne d'un exercice d'autonomisation du volume dans lequel est logé l'ouvrage et/ou la plantation, il faut considérer que ce principe consiste moins en une règle matérielle qu'en une règle proprement procédurale. Reste à déterminer si l'exercice est réellement libéré de toute autre contrainte ou s'il doit tout même échapper à un caractère strictement artificiel, pour rejoindre la conception naturelle (mais évolutive) des choses à un moment donné de l'évolution sociale, technologique ou scientifique.

Par ailleurs, lorsqu'un droit réel d'usage est constitué sur une partie d'un bâtiment *en dehors* du cadre d'un droit de superficie, la doctrine majoritaire relève que cette partie doit être « individualisée/autonomisée dans un acte de base » pour échapper à l'application du principe d'unité³³, ce qui soulève une série de questions pratiques (lorsque le propriétaire représente à la fois le lot qu'il détient en pleine propriété et celui dont il détient les droits résiduels) et a été critiqué, en l'absence d'une véritable situation d'indivision (de pleine propriété), par une autre partie de la doctrine (le démembrement donnant partiellement naissance à des droits de nature différente)³⁴.

Pointons aussi la partie exhaussee d'un mur mitoyen (qui « appartient à celui qui l'a réalisée »)³⁵.

Enfin, on n'oubliera pas les parties communes dans le cadre d'une copropriété forcée d'un immeuble (cage d'escalier par exemple)³⁶.

2 De l'immeuble par incorporation

6. Une catégorie autonome. — La réalité nouvelle de la composante inhérente ainsi éclairée, il est temps de placer la focale sur son application principale (ou la plus lourde d'enjeux à nos yeux), à savoir l'immeuble par incorporation. Ce dernier, précédemment, ne faisait pas l'objet d'un traitement distinct ; permettant d'apprécier l'arrimage (ou non) d'un ouvrage à un fonds de terre³⁷, la notion d'incorporation fournissait plutôt le critère de l'inclusion dudit ouvrage dans la classe des immeubles par nature³⁸. Aujourd'hui, les immeubles par incorporation ont été érigés en catégorie autonome, à côté des immeubles par nature (auxquels on les assimilait conceptuellement jusqu'alors) et des immeubles par destination ; très concrètement, le bâtiment ne fait plus partie des immeubles par nature selon nous, mais par incorporation... si tant est précisément que soit effectivement remplie la condition de l'incorporation, intimement liée, on l'a dit, à l'idée de composante inhérente.

Aujourd'hui, en effet, les immeubles par incorporation sont décrits comme « tous ouvrages et plantations qui, s'incorporant aux immeubles par nature, en constituent une composante inhérente »³⁹. Si les figures classiques de l'ouvrage et des plantations sont reprises, la composante inhérente fait son apparition ; n'accèdent ainsi au statut de l'immeuble par incorporation que les ouvrages et plantations qui, par leur incorporation aux immeubles par nature, en constituent bien une composante inhérente. Pour reprendre un exemple jurisprudentiel

bien connu⁴⁰, la grue roulante se déplaçant sur des rails attachés au quai d'un port à des fins de déchargement des navires (et vue à cette occasion par le juge comme un immeuble) est indubitablement une composante inhérente, puisque la retirer équivaldrait à priver d'utilité — voire de sens (leur substance fonctionnelle) — les rails et quais restants⁴¹.

7. Jurisprudence antérieure. — Des prémisses de cette réforme peuvent s'observer dans la jurisprudence antérieure à 2020. Dans un arrêt de principe de la Cour de cassation du 15 septembre 1988 déjà⁴², la Cour avait retenu comme critère celui d'une incorporation « durable et habituelle », sans retenir (mais sans formellement rejeter) le critère jusque-là traditionnel du degré de difficulté pour dissocier les constructions du sol, s'éloignant ainsi d'un critère purement physique de l'incorporation⁴³. À la suite de cet arrêt, plusieurs décisions de justice en matière fiscale ont adopté une approche assez large (ou souple ?) du critère de l'incorporation, avec certaines contradictions et une approche plus subjective de l'incorporation⁴⁴.

À titre d'exemple, dans un arrêt du tribunal de première instance de Louvain du 13 janvier 2006, le juge appuie la qualification d'immeuble par incorporation de stores car l'intention du propriétaire est que ces stores restent durablement dans l'immeuble, sans nécessairement rechercher une attache matérielle ou même fonctionnelle⁴⁵. À l'inverse, le tribunal de première instance de Liège indique, dans un jugement du 15 juin 2009, qu'« 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 CIR 1992, relatifs aux "immeubles par destination" »⁴⁶.

Par ailleurs, dans un arrêt du 14 février 2008, la Cour de cassation a semblé confirmer et étendre encore sa jurisprudence⁴⁷. Dans cette affaire, notre haute juridiction confirme un arrêt de la cour d'appel de Gand, qui qualifiait de bien immeuble par nature (par incorporation) des « grues roulantes utilisées pour le déchargement et le chargement de navires [...] placées sur des rails situés sur le quai »⁴⁸ ; ce nonobstant les « mouvements fonctionnels restreints » de ces engins. Pour appuyer sa décision, la Cour de cassation soulignait notamment que « les grues roulantes sont unies au sol du fait qu'elles reposent pesamment sur des rails qui sont eux-mêmes incorporés dans le sol » et que « pour leurs déplacements latéraux nécessités par leur fonction de chargement et de déchargement de navires, ces grues restent nécessairement sur les rails situés sur le quai ». D'après V. Sagaert, « [...] il existe pour la Cour une différence entre la possibilité [...] d'être déplacé et une destination à rester durablement et de manière stable au même endroit »⁴⁹. Le critère physique de l'incorporation en était ainsi nécessairement affaibli.

De façon peut-être encore plus marquée, et épousant les conclusions de l'avocat général (qui se référait expressément au livre 3 du Code civil alors en projet), la Cour de cassation a refusé en 2019⁵⁰ de voir dans un système de production d'air conditionné (installé⁵¹ au rez-de-chaussée du patio commun d'un bâtiment mais desservant plusieurs niveaux) la propriété exclusive du propriétaire du rez ; « composante nécessaire » du bâtiment (suivant les mots de la Cour⁵²), ce système

(33) Notamment I. GERLO et S. ROELAND, « Titre 1. Dispositions générales », in P.-Y. ERNEUX et I. GERLO (dir.), *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Limal, Anthemis, 2021, p. 25.

(34) Voy. B. PIRLET, *Droit de superficie et propriété en volume. Analyse du nouveau régime*, Limal, Anthemis, 2021, n° 24.

(35) Article 3.111, alinéa 4, du Code civil.

(36) Voy., en sus, l'article 71 du titre XVII de l'ancien Code civil, toujours d'application (« Si les biens vendus sont devenus immeubles par incorporation, la réserve de propriété est maintenue sous condition d'enregistrement dans le registre des es ») et l'article XI.167 du Code

de droit économique (relatif au pouvoir de disposition séparée des droits patrimoniaux, pleinement intégrés pourtant dans les droits d'auteur).

(37) Par l'irréversibilité de son attache, par son poids, par la pérennité de son adhérence, etc.

(38) P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. 1, *Biens et propriété*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 39 et I. DURANT, *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 61.

(39) Article 3.47, alinéa 2, du Code civil.

(40) Cass., 14 février 2008, *R.C.J.B.*, 2010, p. 53, note J.-F. ROMAIN. *Cf.* aussi Cass., 15 mars 2012, *R.G.D.C.*, 2013, p. 423, note A. SALVE.

(41) Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le

nouveau Code civil, développements, *Doc. parl.*, Chambre, 2019, n° 55-0173/001, pp. 118-119.

(42) Cass., 15 septembre 1988, *Pas.*, 1989, I, n° 30.

(43) J.-F. ROMAIN (dir.), *Droits réels. Chronique de jurisprudence 1998-2005*, Larcier, Bruxelles, 2007, pp. 9 et s.

(44) J.-F. ROMAIN (dir.), *Droits réels. Chronique de jurisprudence 1998-2005*, Larcier, Bruxelles, 2007, pp. 11 et s. Voy. *supra*, section 1, point 1.

(45) Civ. Louvain, 13 janvier 2006, *R.A.B.G.*, 2007, p. 520.

(46) Trib. civ. Liège, 15 juin 2009, Cause 05/2500/A, non publié.

(47) Cass. 14 février 2008, *Cour. fisc.*, 2008, p. 456.

(48) Description reprise de l'arrêt de la cour d'appel de Gand du 14 décembre 2004, *T.G.R.*, 2005, p. 24.

(49) V. SAGAERT, « Onroerendmaking door incorporatie : over het verschil tussen beweegbaarheid en verplaatsbaarheid », *R.W.*, 2008-2009, p. 457.

(50) Cass., 25 février 2019, *J.L.M.B.*, 2019, p. 1792, note N.G. La Cour a donc suivi les conclusions de l'avocat général Gécicot qui, à la fois, avançait cette location de « composante nécessaire » et reconnaissait l'emprunter à la réforme du droit des biens alors en projet.

(51) Par le locataire parti.

(52) Et, en amont, de l'avocat général Gécicot.



doit être considéré en effet comme immeuble⁵³. La Cour met ainsi précisément en avant un critère fonctionnel, en ligne avec l'orientation adoptée par la réforme de 2020. Son caractère démontable (sans détérioration)⁵⁴ ne prive donc pas l'installation d'air conditionné de sa nature d'immeuble par incorporation ; « attachée de façon fonctionnelle à des parties qui sont matériellement incorporées à l'immeuble, elle en assure le parfait achèvement de façon durable habituelle et le perfectionnement conformément à l'usage naturel des locaux »⁵⁵. Il en avait été de même précédemment des panneaux photovoltaïques (qui, tout rétractables soient-ils, « ont pour nécessaire finalité de parachever l'édifice »)⁵⁶.

8. Les sous-composantes inhérentes. — L'on a ainsi un concept transversal, la composante inhérente, qui est appréhendée au travers de deux critères complémentaires : un critère d'incorporation physique ou matériel et un critère fonctionnel, reflétant sur ce dernier point les évolutions récentes de la jurisprudence. Ce n'est cependant pas tout (et ici commence à poindre notre inquiétude...) : « Sont aussi immeubles par incorporation, les composantes inhérentes de ces ouvrages et plantations, que ces composantes inhérentes soient incorporées ou non »⁵⁷. Autrement dit, l'ouvrage s'incorporant à l'immeuble par nature (jusqu'à en former une composante inhérente) n'est pas seul à être considéré comme immeuble par incorporation. Si ce dernier est lui-même doté de composantes inhérentes, celles-ci accèdent au même statut ; ce, malgré la circonstance que ces sous-composantes inhérentes (pour ainsi dire) ne fassent, le cas échéant, pas l'objet d'une incorporation.

Pour prendre la mesure de ce qui se joue ici, rappelons que l'ouvrage ou la plantation doit, pour promériter le label d'immeuble par incorporation, « s'incorporer » à cet immeuble par nature qu'est le sol — ce qui, lexicalement, semble relever de la tautologie au demeurant. Cette exigence est chronologiquement première : d'abord, on vérifie que l'ouvrage a une incorporation suffisante avec la parcelle, et ensuite seulement on s'assure qu'il ne peut en être séparé sans porter atteinte à la substance physique ou fonctionnelle de celle-ci.

Certes, cette condition fondatrice évolue sous l'effet d'une tendance ininterrompue à la dématérialisation⁵⁸, mais elle reste formellement présente pour les composantes inhérentes des immeubles par incorporation ; en revanche, elle s'est complètement effacée aujourd'hui devant les *composantes inhérentes des composantes inhérentes*. Résultat : des biens qu'on tiendrait aisément pour meubles en raison de leur caractère non incorporé sont à considérer comme des immeubles s'ils font partie fonctionnellement d'un ensemble plus grand. Alors que le critère physique semble demeurer le principal critère de la composante inhérente de premier degré, le critère fonctionnel devient ainsi un critère suffisant et alternatif au critère physique relativement aux composantes inhérentes de degré ultérieur (composante inhérente d'une composante inhérente, etc.)⁵⁹ ; en d'autres termes, le critère fonctionnel n'est pas seulement un critère complémentaire du critère matériel, mais en devient, s'agissant des composantes inhérentes de degré ultérieur, un critère *alternatif*.

3 Impact sur la vente immobilière

9. Position de la question. — Ces discussions (un peu théoriques sans doute) sur la composante inhérente et l'étendue corrélative de l'immeuble par incorporation ont-elles une incidence sur la vie de la pratique ? L'intérêt dépasse-t-il la simple question taxonomique du classement des immeubles ? Oui, en matière de vente immobilière notamment — et cet impact est tout sauf anecdotique à notre estime. L'interrogation peut se ramasser comme suit : les différents éléments mobiliers non incorporés physiquement⁶⁰ (gazinière, lave-vaisselle, four à micro-ondes, électroménager en général, chauffage d'appoint, aspirateur-robot, adoucisseur d'eau, poêle à bois ou à pellets, voire borne de recharge d'un véhicule électrique, installation photovoltaïque, groupe électrogène...) qui se trouveraient toujours dans la maison par exemple au moment de la mise en vente de celle-ci ou encore, sur les photographies qui accompagnent l'annonce sont-ils inclus dans l'opération ou non⁶¹ ? Dans le premier cas, ils deviennent la propriété de l'acheteur, quand bien même aucun prix spécifique n'aurait été convenu ; en vertu du principe d'unité précité, un droit réel sur un bien « s'étend de plein droit à ses composantes inhérentes » et « tout acte de disposition relatif à un bien concerne de plein droit les composantes inhérentes de celui-ci »⁶². Dans le second cas, les objets peuvent être récupérés par le vendeur (avant la délivrance de l'immeuble, laquelle intervient généralement par la remise des clés).

On le voit, l'enjeu est loin d'être purement rhétorique, à plus forte raison que nombre de vendeurs s'abstiennent de déménager ces biens meubles avant de procéder à l'aliénation ou plus négligemment, rechignent à clarifier leur intention à propos de ceux-ci. Pour le surplus, on relèvera que cette thématique intéresse le fisc également, car tout ce qui est valablement soustrait à la qualification de bien immobilier diminue fatalement la valeur vénale de celui-ci et ainsi, la base minimale (et éventuelle) taxable aux droits d'enregistrement proportionnels. Relevons encore que la thématique n'est pas spécifique aux ventes immobilières mais concerne en réalité, la plupart des mutations immobilières notamment dans la vie des affaires (exemple de l'apport immobilier au bénéfice d'une personne morale).

10. L'extension potentiellement infinie de la composante inhérente.

— Tout en transitivity, la réponse à apporter à cette question paraît triviale : les éléments en question font partie de la vente (immobilière) s'ils sont des immeubles eux aussi, et ils sont des immeubles, s'ils constituent des composantes inhérentes de la maison aliénée (ou encore, des sous-composantes de celle-ci, pour reprendre notre terminologie). La simplicité, toutefois, n'est qu'apparente. Car *jusqu'où* exactement va la composante inhérente ? La maison, dans le cas d'espèce, n'est pas la seule composante inhérente en effet ; elle est la composante inhérente du terrain, mais le chambranle est la composante inhérente (de deuxième degré en quelque sorte) de la maison, et la porte la composante inhérente (de troisième degré) du chambranle, et la serrure la composante inhérente (de quatrième degré) de la porte, et la clef la composante inhérente (de cinquième degré) de la serrure, et ainsi de suite.

Ce qu'il importe de comprendre, au-delà de cet exemple précis (un peu réducteur sans doute), c'est que *tout*, potentiellement, est composante inhérente d'un autre bien dans une maison, car n'importe quel objet ou presque pourrait être vu comme participant à la fonctionnalité et donc, à la vie quotidienne de celle-ci ; telle est la conséquence,

(53) Et, du fait de sa localisation dans les parties communes, il revient également aux propriétaires des autres étages.

(54) Le système d'air conditionné avait d'ailleurs été enlevé par le propriétaire du rez.

(55) Av. gén. Génicot, concl. sous Cass., 25 février 2019.

(56) Liège, 11 septembre 2014, R.G.D.C., 2016, p. 220.

(57) « L'incorporation des panneaux photovoltaïques est matérielle et présente un caractère durable, s'agissant d'équipement visant à la fourniture d'électricité au bâtiment, dont les différents éléments sont solidement fixés sur le toit de l'immeuble, ainsi

que cela ressort des documents photographiques produits par l'intimée, et qui ont pour nécessaire finalité de parachever l'édifice auquel les panneaux photovoltaïques sont ainsi incorporés ».

(58) Article 3.47, alinéa 3, du Code civil, souligné par nous.

(59) Qui a conduit des juges à ranger dans la classe des immeubles des biens tels que des pompes à essence boulonnées au sol (en raison de la solidité et de la pérennité de leur adhérence), des caravanes destinées à l'habitation permanente (vu leur rattachement aux fluides), des grues roulantes évoluant sur des rails fixés au quai (eu égard aux mouvements

uniquement fonctionnels et limités de ces engins), des conteneurs à vocation résidentielle (parce qu'ils accueillent le séjour plus ou moins durable de ménages)... Sur le sujet, *cfr* entre autres N. BERNARD, « La *summa divisio* entre meubles et immeubles est-elle encore adaptée à la réalité du logement ? Réflexions d'actualité au départ de l'arrêt de la Cour de cassation du 14 mai 2020 », *J.T.*, 2021, pp. 309 et s.

(60) Pour reprendre l'exemple de la grue roulante, on peut voir celle-ci comme une composante de second degré, les voies ferrées étant des composantes de premier degré.

(61) En ce sens qu'on peut les retirer

sans les détériorer, ni dégrader l'immeuble.

(62) Notons que l'interrogation n'est pas neuve dans son principe. Avant l'entrée en vigueur du livre 3 du Code civil, elle concernait principalement la catégorie des immeubles par destination, aujourd'hui, absorbée par la notion d'accessoire.

(63) Article 3.8, § 2, alinéa 2, du Code civil. Voy. aussi l'article 1615 de l'ancien Code civil (toujours d'application) : « L'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel ».



peut-être pas entièrement anticipée par les auteurs de la réforme, de l'insertion dans le texte de l'adjectif « fonctionnel ». L'élargissement de la notion d'immeuble qui en résulte est notable, à plus forte raison que plus aucune exigence d'incorporation n'assujettit les sous-composantes (à partir du deuxième degré)⁶³. On en arrive à la situation paradoxale où la notion d'immeuble par incorporation s'avère plus souple encore que celle d'accessoire, alors même que l'immobilisation par destination, en principe réversible et potentiellement limitée dans le temps (la mise au service d'un bien principal pouvant n'être que temporaire), est censée l'être davantage.

Le simple chauffage d'appoint électrique, pour reprendre l'exemple, serait donc à ranger dans la classe des immeubles dès lors que, sauf exception, il sert à rendre la température d'une pièce acceptable et, de ce fait, permet à la maison de remplir sa « fonction », à savoir héberger des occupants de manière décente ; ce chauffage est, dit autrement, la composante inhérente de cette autre composante inhérente qu'est la maison et, en tant que sous-composante, ne requiert pas d'incorporation. De nombreux autres exemples peuvent être évoqués, par exemple la borne de recharge d'une voiture électrique (qui, dans une conception sociale donnée, joue assurément un rôle fonctionnel pour le garage) ou le réfrigérateur (qui, bien que non incorporé, assure une fonction essentielle à une maison d'habitation). Le raisonnement doit évidemment être étendu aux immeubles à fonction spécifique, avec un exercice d'analyse fonctionnel encore plus délicat : à titre d'exemple, il faudra le cas échéant faire l'examen du caractère fonctionnellement essentiel de machines pour la construction (l'usine) dans laquelle elles s'insèrent, ce qui requiert une certaine compréhension de considérations techniques relatives à ces immeubles. Il convient toutefois de nuancer le propos, tenant compte du critère de nécessité, sur lequel nous allons revenir⁶⁴. En pratique, cette réflexion suggère que lors de chaque mutation immobilière, cédant et cessionnaire soient interrogés sur ce qui selon eux, relève du fonctionnement normal de l'immeuble cédé, si tant est que certains éléments présentés avec celui-ci soient physiquement détachables sans dégradation.

11. Des immeubles par destination ? — Cette situation quelque peu embarrassante n'est pas entièrement imputable, il est vrai, à l'apparition de la composante inhérente, car ces éléments-là pourraient éventuellement passer aussi pour des immeubles *par destination*. L'argument ne porte paradoxalement pas entièrement, toutefois, car les conditions nous semblent moins aisées à réunir pour l'immobilisation par destination que pour la composante inhérente. Ne faut-il pas en effet que le bien meuble dispose d'une existence autonome et ait expressément été « mis au service de l'exploitation ou de la sauvegarde » de la maison⁶⁵ (ou ait été matériellement conçu en fonction directe de l'endroit où il a pris place⁶⁶ ou encore, que l'aménagement des lieux témoigne d'une volonté d'attache ou de placement (« hors attache ») à perpétuelle demeure dans le chef du propriétaire unique du « meuble » (avant son immobilisation) et de l'immeuble ? Un objectif économique, de sauvegarde ou esthétique, entre autres, est donc requis expressément. Plus spécifiquement, dans le cas d'une mise au service d'une « exploitation », l'existence d'une telle exploitation donnée est évidemment nécessaire, même si la notion d'exploitation doit sans doute, en l'absence de précision, continuer de s'interpréter avec souplesse⁶⁷. Dans l'hypothèse cette fois d'une mise au service de la « sauvegarde » du bien, on retrouve l'idée d'un lien fonctionnel mais plus spécialisé et partant, assez commode à appréhender (car orienté sur la conservation de l'immeuble). Enfin, dans le dernier cas du meuble attaché ou placé à demeure, on retrouve l'exigence bien connue d'un élément intentionnel (volonté de l'y placer à demeure),

apparemment toujours déterminant⁶⁸, et d'un élément matériel pour traduire celui-ci.

Ainsi, une certaine exigence d'intentionnalité sous-tend la notion d'immeuble par destination, en ce sens que le propriétaire doit avoir voulu placer le meuble là (et à cet effet-là) ; mieux rendue sans doute par le texte de loi précédent⁶⁹, cette condition est solidement établie, tant en jurisprudence⁷⁰ qu'en doctrine⁷¹.

Enfin, traduisant aussi l'importance de cette condition d'intentionnalité, l'immeuble par destination requiert une unité du propriétaire avec celui de l'immeuble principal, condition qui n'est pas exigée en matière d'immobilisation par incorporation, en ligne sur ce point avec le régime en vigueur sous l'empire du Code civil de 1804⁷².

12. Première parade. — Certes, des parades concrètes et immédiates existent pour le vendeur qui n'entend pas voir ses meubles glisser dans l'escarcelle de l'acquéreur de la maison. Il « n'a qu'à » les retirer de celle-ci, avant la vente évidemment mais surtout (et idéalement) *avant toute publicité* — avant donc la prise de photographies et la diffusion de l'annonce de mise en vente. Et, si cela n'a pas été fait, il peut encore demander que soient officiellement identifiés et énumérés dans le compromis de vente les différents effets mobiliers restant sous sa coupe⁷³. À ce propos, on notera que le modèle de compromis de vente « langage clair » promu aujourd'hui par Fednot ne vise que les immeubles par incorporation et pas les « accessoires » (au sens de l'article 3.9. du Code civil)⁷⁴ ; de surcroît, ce canevas est à lui seul bien incapable de veiller à ce que l'annonce (y compris les photographies) et ensuite les visites intervenues en amont de la conclusion de la vente convergent avec l'intention du vendeur. Le notariat pourrait dès lors envisager deux solutions opérationnelles. La première reste l'examen soigneux du bien lors de la mise en vente et le questionnement systématique du vendeur. Il en va tout particulièrement ainsi lorsqu'un professionnel intervient ou est associé au processus. Les professionnels sont connus en effet pour préférer garder la maison meublée lors des visites, au prix d'un certain aménagement de l'agencement, pour mettre les volumes en valeur ; la pratique connaît également le « Home staging », c'est-à-dire la mise en valeur du bien, par un ameublement flatteur *ad hoc*, pour en renforcer l'attrait. La seconde solution reste l'envoi d'une simple question par le professionnel chargé d'élaborer ou de relire la convention de vente : « les éléments repris sur l'annonce et/ou apparus lors de la visite sont-ils tous repris dans la vente et dans la négative, lesquels en sont exclus ? ». Si la réponse à cette question est impossible, parce que l'immeuble vendu n'était pas vidé au moment de l'annonce ou lors de la visite, le professionnel sera bien inspiré d'inviter à nouveau les parties à répondre ensemble à celle-ci, pour prévenir tout malentendu.

En résumé, le vendeur n'est nullement tenu d'inclure ces objets dans l'accord, puisqu'il est tout à fait possible de rompre le lien physique ou fonctionnel reliant la composante inhérente au bien immeuble principal. Encore doit-il le faire savoir *expressis verbis* (de façon à éviter que son consentement à la vente n'ait implicitement visé ces composantes) et, surtout, avant le transfert de propriété (puisque le principe d'unité empêche tout acte de disposition qui toucherait uniquement le bien sans viser ses composantes inhérentes).

13. Mise en avant de la condition de « nécessité ». — Plaçons-nous ici plutôt, pour tenter de circonscrire l'ampleur du spectre des immeubles, sur le terrain du droit des biens — et des principes. À cet égard, il nous faut rappeler que la composante inhérente doit, pour être reconnue comme telle, se révéler « nécessaire » au bien (duquel

(63) Voy. *supra*, n° 8.

(64) Voy. *infra*, n° 13.

(65) Article 3.9, alinéa 1^{er}, *in fine*, du Code civil.

(66) Cas du bien « attaché ou placé à demeure » (article 3.9, alinéa 1^{er}, du Code civil). Cfr les exemples classiques du tapis coupé aux dimensions de la pièce, du miroir fabriqué pour occuper ce pan de mur-là (et pas un autre), de la cuisine sur mesure, etc.

(67) Ainsi, sous l'empire de l'ancien Code civil, des poêles au gaz posés dans une maison spécifiquement aménagée en chambres d'étudiant

ont été qualifiés d'immeubles par destination économique (Anvers, 21 décembre 1987, *Turn. Rechts.*, 1988/2 cité par J. HANSENNE, « Les biens », *in Chron. us. not.*, vol. XI, 1989, p. 11, n° 3).

(68) J. HANSENNE, « Les biens », *in Chron. us. not.*, vol. XX, 1994, p. 10, n° 1.

(69) À tout le moins en ce qui concerne l'immobilisation par destination de nature économique (« Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds [...] » : article 524, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil,

souligné par nous).

(70) Notamment Anvers, 28 juin 2017, *Tijdschrift voor omgevingsrecht en omgevingsbeleid*, 2018, n° 1, p. 132, note L. VANDENHENDE.

(71) I. DURANT, *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 70 et P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. 1, *Biens et propriété*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 77.

(72) Voy. B. PIRLET, « Chapitre I. Propriété », *in J.-F. ROMAIN (dir.), Droits réels. Chronique de jurisprudence 2006-2015*, Bruxelles, Larcier, 2017, n° 36, et références citées.

(73) Vu l'incertitude qui entoure l'extension de la composante inhérente, il gagnerait effectivement selon nous à répertorier les biens qui ne font pas l'objet de la vente plutôt que ceux qui en font partie. En tout cas, une formule du type « Le bien est vendu libre de tout effet » nous paraît aujourd'hui insuffisante.

(74) Cette expression n'est pas non plus sans une certaine ambiguïté pour les praticiens, dès lors que, dans le contexte spécifique des ventes, elle ne recouvre pas les accessoires immobiliers de l'article 1615 de l'ancien Code civil.



elle ne saurait être séparée)⁷⁵. Cette condition permet également de distinguer la composante inhérente, nécessaire au bien, de l'accessoire évoqué plus haut, qui au contraire est soit attaché ou placé à demeure, soit mis au service de l'exploitation ou de la sauvegarde de ce bien principal — en d'autres termes, simplement *utile* au bien principal, sans obligatoirement lui être essentiel ni nécessaire. Logiquement, cette différence traduit aussi une opposition entre les conditions des immeubles par incorporation et celles des immeubles par destination, ce qui en fait le principal guide pour l'interprète à la recherche de la composante inhérente.

Cet impératif lié à la nécessité de la composante pour le bien principal a pourtant tendance à disparaître sous la figure (plus éclatante parce que nouvelle) de la « substance fonctionnelle », mais il est capital ; replaçons-le dès lors au centre du jeu. Peut-on encore dire, à cette aune, que les panneaux photovoltaïques sont *nécessaires* à la maison dans la mesure où il est parfaitement possible de se procurer l'électricité d'une autre manière, plus conventionnelle (ce que font d'ailleurs les ménages dans leur très grande majorité) ? La négative semble s'imposer — sauf à dire que l'on désire absolument une énergie verte ou si la certification énergétique dont bénéficie l'immeuble en raison desdits panneaux devait s'avérer essentielle (par exemple pour respecter une norme applicable à l'immeuble ou un permis délivré pour celui-ci).

Pas davantage le four à micro-ondes ne devrait-il être perçu comme nécessaire lorsque la cuisine est, de toute façon, dotée d'un four classique (ce qui est très souvent le cas). Et un raisonnement analogue peut prospérer à propos du chauffage spécifiquement *d'appoint*, qui ne fait qu'apporter un peu de chaleur *supplémentaire* (la maison étant déjà pourvue d'une chaudière). Et n'oublions pas non plus que c'est au *bien immeuble* que le bien doit être nécessaire (et pas à un autre meuble), ce qui pose par exemple la question de la borne de rechargement électrique — même si elle sert aussi au garage, dont la fonction principale est logiquement l'entreposage et (désormais la recharge) des véhicules. Mais la réponse sera-t-elle encore la même le jour où la borne sera « à double sens », c'est-à-dire susceptible d'inverser les flux et de capter l'énergie cinétique du véhicule pour la renvoyer sur le dispositif de production d'énergie propre de la maison ? Et dans cette dernière hypothèse, la borne sera-t-elle simplement utile ou bien nécessaire pour assurer le bon fonctionnement du réseau d'électricité de la maison ?

L'examen, on le voit, est hautement casuistique, mais sans doute est-ce justement ce à quoi nous convie le législateur. De fait, on peut lire dans les travaux préparatoires que « le caractère autonome ou non d'un bien doit être apprécié en fonction de la *conception socialement admise* »⁷⁶, ce qui fait dire à des auteurs que le législateur ouvre par là une « marge d'appréciation considérable »⁷⁷. En clair, l'incertitude plane. De plus, la nécessité pour l'un peut n'être que l'utilité (ou pas d'ailleurs) pour l'autre. Le critère lié à la fonctionnalité du bien n'est-il pas présenté comme « subjectif »⁷⁸ (et donc soumis à interprétations diverses) ? Non content dès lors d'être étendu, le concept de composante inhérente se révèle pour le moins labile et évolutif (suivant les lieux et les époques) ; la sécurité juridique risque d'en pâtir. En particulier, il semble hasardeux de se reposer aveuglément sur les cas de jurisprudence antérieurs à la réforme de 2020, compte tenu du changement significatif du raisonnement à mener.

14. Un troisième terme ? — Quelque part, le terme « nécessaire », qui induit une certaine fermeture du spectre⁷⁹ (spécialement lorsqu'il est opposé au caractère simplement « utile » de l'accessoire), entre en opposition avec l'adjectif « fonctionnel », qui ouvre grand le champ des immeubles au contraire ; ce, alors qu'ils cohabitent dans la même phrase ! Et sans compter que les travaux préparatoires promeuvent plutôt le critère de « l'autonomie » d'un bien pour lui accoler ou non la

qualification de composante inhérente⁸⁰ (l'élément incorporé perdant de ce fait son autonomie) ; les auteurs de la réforme notent ainsi qu'« il convient de distinguer un accessoire d'une composante inhérente en ce sens que l'accessoire possède un degré d'autonomie qui fait défaut dans le cas d'une composante inhérente »⁸¹. Toutefois, alors que le critère fonctionnel ne concerne que les composantes inhérentes de deuxième degré et de degré ultérieur, comme expliqué, le critère de l'absence d'autonomie semble limité aux seules composantes inhérentes de *premier degré*. Suivra qui pourra... Les penseurs de la réforme relèvent en effet que « L'immobilisation par incorporation suppose, en principe une incorporation telle que l'élément ajouté perd toute autonomie ; elle va toutefois s'étendre, conformément à la doctrine et à la jurisprudence classiques, aux composantes inhérentes des ouvrages et plantations incorporés, que ces composantes inhérentes soient elles-mêmes oui ou non incorporées. Tel est par exemple le cas, en jurisprudence relativement récente, de panneaux photovoltaïques (...) »⁸². Effectivement, le panneau photovoltaïque peut tout à fait retrouver un usage autonome indépendant de l'immeuble et, pourtant, est bien un immeuble par incorporation, une composante inhérente de degré ultérieur.

Proposé en complément de l'incorporation matérielle (qui concerne toutes les composantes inhérentes) et de la nécessité fonctionnelle (qui concerne les composantes inhérentes de degré[s] ultérieur[s]), le critère de l'autonomie se révèle un critère difficile à manier, puisqu'il introduit en réalité des systèmes différents pour les composantes inhérentes de premier degré (celles qui sont incorporées dans un immeuble par nature) et pour les composantes inhérentes de degré(s) ultérieur(s) (celles qui sont elles-mêmes incorporées dans une composante inhérente). S'agissant des composantes inhérentes de premier degré, le critère d'autonomie vient limiter le champ d'application de l'incorporation : cette dernière doit être telle que la composante inhérente perd toute autonomie⁸³. En revanche, ce critère de l'autonomie ne sera nullement applicable aux composantes inhérentes de degré(s) ultérieur(s), qui bénéficient, elles, de l'application du critère de nécessité fonctionnelle.

Le paramètre à privilégier reste dès lors obscur. L'on retiendra que la composante inhérente de premier degré est identifiée par un critère d'incorporation matérielle, traduit par une perte d'autonomie par rapport au bien principal, alors que la composante inhérente de degré ultérieur n'est pas limitée par ce critère de perte d'autonomie (ni d'ailleurs par le critère d'incorporation matérielle) puisque la nécessité fonctionnelle sera suffisante, nonobstant toute attache matérielle et tout maintien d'autonomie par rapport au bien principal. L'exercice attribué à l'interprète nous semble ainsi complexe et surtout subjectif, compte tenu de la diversité des interprétations relatives à ce qui est fonctionnellement nécessaire. Cet exercice ménage en tout cas une large marge d'appréciation au juge (et en amont, aux rédacteurs des conventions de mutation immobilière), conséquence assumée par le législateur, ainsi que nous l'avons déjà relevé.

Terminons par une interrogation : et si la solution était à chercher dans un entre-deux (entre le critère fonctionnel et celui de l'incorporation) ? Et si le critère ultime de la composante inhérente résidait bien plutôt dans l'absence d'alternative raisonnable ? En d'autres termes, la composante inhérente serait celle qui ne peut pas être retirée sans que l'effort nécessaire à une remise en fonctionnement du bien principal ne soit trop lourde (disproportionnellement lourde). Constituerait dès lors une telle composante le bien qui a peut-être un équivalent mais d'un prix disproportionné⁸⁴ et qui ne pourrait être obtenu qu'au terme d'une longue et fastidieuse recherche, par exemple. L'hypothèse mérite selon nous d'être creusée. En tout état de cause, une balance devra être opérée entre l'emploi du critère fonctionnel, au potentiel extensif, et la volonté de continuité exprimée par les auteurs⁸⁵, en tenant

(75) Article 3.8, § 2, alinéa 1^{er}, du Code civil.

(76) Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, développements, *Doc. parl.*, Chambre, 2019, n° 55-0173/001, p. 26, souligné par nous.

(77) I. GERLO et S. ROELAND, « Titre 1. Dispositions générales », in P.-Y. ERNEUX et I. GERLO (dir.), *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Limal, Anthemis, 2021,

p. 25.

(78) P. LECOCQ et R. POPA, « Titre 1. Dispositions générales », in P. LECOCQ e.a. (dir.), *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 30.

(79) En ce sens que sans la composante, le bien perd sa raison d'être.

(80) Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, développements, *Doc. parl.*, Chambre, 2019, n° 55-0173/001, p. 26.

(81) Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, développements, *Doc. parl.*, Chambre, 2019, n° 55-0173/001, p. 27.

(82) Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, développements, *Doc. parl.*, Chambre, 2019, n° 55-0173/001, p. 118.

(83) Autonomie que nous comprenons comme la possibilité pour la chose d'être séparée du fonds et/ou

utilisée séparément.

(84) Que ce soit par rapport au bien initial ou au bien immeuble.

(85) Les concepteurs de la réforme relèvent ainsi que « Les auteurs n'ont pas pour objectif d'aller à contre-courant de cette jurisprudence en pleine évolution » (Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, développements, *Doc. parl.*, Chambre, 2019, n° 55-0173/001, p. 118).



compte du critère de « conception socialement admise » précité mis en avant par le législateur et qui impose assurément de tenir compte des évolutions de celle-ci au fil du temps.

* * *

15. En guise de conclusion. — « Jusqu'à quand, Catilina, abuseras-tu de notre patience ? »⁽⁸⁶⁾, interrogeait en son temps Cicéron (dans l'exorde fameux de la première de ses Catilinaires), inquiet des intrigues du conjuré. Il ne faut y voir qu'un clin d'œil, naturellement, mais on ne peut s'empêcher de se demander à la lecture du nouveau texte de loi : « jusqu'où iras-tu, composante inhérente ? ». Le caractère potentiellement infini du concept (sorte de fractal juridique⁽⁸⁷⁾) et l'extension corrélatrice de la catégorie des immeubles interpellent indubitablement, non seulement en matière de vente de maisons ou d'appartements mais aussi dans un cadre productif, où il est souvent malaisé de distinguer la fonction de l'immeuble de celle du meuble productif (l'usine et les machines par exemple, ensemble affectés à une même fonction productive déterminée), à telle enseigne que les accessoires liés à une exploitation s'en trouvent presque inexorablement absorbés. Voilà qui appelle peut-être une adaptation législative ; une suggestion a été formulée en ce sens d'ailleurs, articulée autour de la notion d'absence d'alternative raisonnable.

Le caractère non intuitif du concept de composante inhérente explique aussi, sans doute, pourquoi la transversalité de cette notion semble confinée au livre 3 du Code civil. En matière de legs particulier, par exemple, le même législateur fédéral a omis d'y faire référence, lorsqu'il était question de baliser l'objet d'un legs particulier susceptible d'avoir évolué entre la rédaction du testament et le décès. Ainsi, l'article 4.204, § 3, du Code civil énonce « Lorsque celui qui a légué la propriété d'un immeuble, l'a ensuite augmentée par des acquisitions, ces acquisitions, fussent-elles contiguës, ne seront pas censées, sans une nouvelle disposition, faire partie du legs. Il en est autrement des *embellissements*, ou des *constructions nouvelles* faites sur le fonds légué, ou d'un *enclos* dont le testateur aurait augmenté l'enceinte », sans aucun renvoi au concept de composante inhérente.

(86) « Quousque tandem abutere, Catilina, patientia nostra ? ».

(87) Le fractal, en mathématique, se dit d'un objet « qui représente des

formes découpées, fragmentaires, laissant apparaître des motifs similaires à des échelles d'observation de plus en plus fines (ex. flocons de

Par ailleurs, pour la bonne appréhension du principe d'unité (ou plus exactement de sa portée), il est bon de noter que son impérativité est avant toute chose de nature procédurale, c'est-à-dire qu'elle oblige à formaliser l'exercice d'individualisation permettant d'appréhender distinctement un immeuble du plus grand ensemble dont il est ou aurait pu constituer une composante inhérente. En revanche, cet exercice doit impérativement emprunter la voie que lui désigne la loi, en l'occurrence celle d'un droit de superficie (principale ou, dans le contexte de la superficie-conséquence, accessoire). Demeure toutefois ouverte la question de savoir si cet exercice d'abstraction connaît ou pas une limite. Dans l'affirmative, de quel ordre alors, si ce n'est l'évolution de la technique ou, plus flou encore, des mœurs ? Si tel devait être le cas, ce serait incontestablement une faiblesse majeure pour les praticiens, du point de vue de la sécurité juridique.

Certes, les inspirateurs de la loi de 2020 n'entendaient eux-mêmes pas figer l'évolution des techniques dans un texte, en appelant à la « conception socialement admise »⁽⁸⁸⁾ (pour déterminer le caractère autonome d'un bien) ; et, en cas de contestation, il reviendra toujours au juge de cristalliser cet air du temps. Mais on peut tout autant trouver regrettable dans le chef du législateur de créer un tout nouveau Code (et de quelle ampleur !) et de, déjà, s'en remettre aux usages, en particulier pendant la longue période qui sera assurément nécessaire à une certaine stabilisation de la jurisprudence. Affaire à suivre quoi qu'il en soit !

Nicolas BERNARD

Professeur à l'Université Saint-Louis — Bruxelles
et professeur invité à l'UCLouvain

Pierre-Yves ERNEUX

Notaire

Benjamin PIRLET

Avocat et assistant à l'Université libre de Bruxelles

Matthieu VAN MOLLE

Notaire et chargé de cours à l'Université de Liège
et à l'Université libre de Bruxelles

neige, éponges) » (Le Robert).

(88) Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, développe-

ments, *Doc. parl.*, Chambre, 2019, n° 55-0173/001, p. 26, souligné par nous.

Vie du droit

Le règlement Signification et la protection du défendeur défaillant

1. Qui dit litige européen transfrontalier, dira bien souvent signification (ou notification) d'actes judiciaires dans un État membre autre que celui dans lequel la procédure judiciaire aura lieu. On pense, par exemple, à un demandeur belge qui souhaite citer un défendeur italien devant une juridiction belge. La signification de la citation auprès du défendeur italien s'effectuera vraisemblablement en application du règlement (UE) n° 2020/1784 du Parlement européen et du Conseil du

25 novembre 2020 relatif à la signification et à la notification dans les États membres des actes judiciaires et extrajudiciaires en matière civile ou commerciale (ci-après, le « règlement Signification »).

2. Le règlement Signification encadre et organise au sein de l'Union européenne⁽¹⁾, d'une part, la transmission des actes entre les différentes « entités » impliquées dans la signification et la notification des actes (entités d'ori-

gine, requises et centrales)⁽²⁾ et, d'autre part, la signification et la notification des actes à proprement parler. Il règle également des questions annexes, telles que la situation d'un défendeur qui fait défaut alors qu'un acte introductif d'instance lui a été (ou aurait dû lui être) signifié conformément au règlement Signification (article 22).

3. Le règlement Signification abroge et remplace son prédécesseur, le règlement (CE)

(1) Pour des cas présentant des liens avec des États tiers à l'Union européenne, la Convention de La Haye du 15 novembre 1965 relative à la signification et la notification à l'étran-

ger des actes judiciaires et extrajudiciaires en matière civile ou commerciale est susceptible de s'appliquer (voy. à ce sujet notamment L. MAISTRIAUX, « Règlement signification :

mise en œuvre, applications et interprétations belges » in M. SCHMITZ et P. GIELEN [dir.], *La signification des actes judiciaires et extrajudiciaires en Europe*, 1^{re} éd., Bruxelles, Bruylant,

2021, pp. 56-57).

(2) En Belgique, ces « entités » sont essentiellement les huissiers de justice et les greffes des cours et tribunaux.

