CONCLUSIONS DE L'AVOCAT GÉNÉRAL M. SIEGBERT ALBER

présentées le 10 octobre 2002 [1]

I — Introduction

1. La House of Lords (Royaume-Uni) a déféré à la Cour de justice des Communautés européennes une demande de décision préjudicielle portant sur l'interprétation de la sixième directive 77/388/CEE du Conseil, du 17 mai 1977, en matière d'harmonisation des législations des États membres relatives aux taxes sur le chiffre d'affaires — système commun de taxe sur la valeur ajoutée: assiette uniforme [2] (ci-après la «sixième directive»). La juridiction de renvoi souhaite savoir si un accord portant sur l'installation de distributeurs de cigarettes dans un établissement commercial pouvait être qualifié de «location de biens immeubles» exonérée de la TVA au titre de l'article 13, B, sous b), de la sixième directive.

1 — Langue originale: l'allemand.
2 — JO L 145, p. 1.

II — Le cadre juridique

A — *Le droit communautaire*

2. L'article 2 de la sixième directive prévoit:

«Sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée:

1. les livraisons de biens et les prestations de services, effectuées à titre onéreux à l'intérieur du pays par un assujetti agissant en tant que tel;

[...]»

3. L'article 13, B, de la sixième directive prévoit:

«Sans préjudice d'autres dispositions communautaires, les États membres exonèrent, dans les conditions qu'ils fixent en vue d'assurer l'application correcte et simple des exonérations prévues ci-dessous et de prévenir toute fraude, évasion et abus éventuels:

[...]

b) l'affermage et la location de biens immeubles, à l'exception:

1. des opérations d'hébergement telles qu'elles sont définies dans la législation des États membres qui sont effectuées dans le cadre du secteur hôtelier ou de secteurs ayant une fonction similaire, y compris les locations de camps de vacances ou de terrains aménagés pour camper;

2. des locations d'emplacement pour le stationnement des véhicules;

3. des locations d'outillages et de machines fixés à demeure;

4. des locations de coffres-forts.

Les États membres ont la faculté de prévoir des exclusions supplémentaires au champ d'application de cette exonération;

[...]»

B — *Le droit national*

4. La sixième directive a été transposée au Royaume-Uni par l'article 31 de la Value Added Tax Act 1994. Cette disposition prévoit qu'une prestation de services est exonérée de la TVA si elle entre dans le champ d'application de l'annexe 9 de la loi susmentionnée. Au titre de la partie II, groupe 1, point 1, de cette annexe est exonéré de la TVA:

«L'octroi d'un quelconque intérêt ou droit sur un bien-fonds ou d'une quelconque autorisation d'occuper un bien-fonds ('licence to occupy land').»

III — Les faits et la procédure

5. Sinclair Collis Ltd (ci-après «Sinclair Collis»), demanderesse au principal, a pour objet social l'installation de distributeurs automatiques de cigarettes dans des bars, cafés et hôtels. À cet effet, elle conclut des accords d'installation avec les différents propriétaires des lieux.

6. Les accords prévoient ce qui suit:

— Les propriétaires s'engagent à installer les distributeurs automatiques dans leur établissement. Les propriétaires déterminent l'emplacement des distributeurs qui — pour autant qu'ils ne soient pas fixés au mur — peuvent être déplacés. Sinclair Collis peut toutefois exiger que le distributeur automatique soit installé dans un emplacement différent, si elle estime que cela pourrait générer un plus grand nombre de ventes.

— Sinclair Collis reste propriétaire des distributeurs automatiques, des cigarettes et de l'argent qu'ils contiennent. Elle exerce un contrôle exclusif sur ces distributeurs, assure leur approvisionnement en cigarettes et effectue le retrait des espèces qui y sont contenues.

— Les propriétaires acceptent de fournir les quantités d'électricité nécessaires et s'engagent à faire en sorte qu'aucun autre distributeur automatique de cigarettes ne soit installé dans leur établissement.

— Sinclair Collis se voit conférer le droit exclusif de fournir des cigarettes et autres produits à base de tabac à l'établissement concerné.

— Les propriétaires obtiennent en contrepartie un pourcentage des bénéfices bruts réalisés grâce aux distributeurs.

— L'accord est conclu pour une durée de deux ans.

7. En janvier 1996, les Commissioners of Customs and Excise ont décidé que les prestations prévues par l'accord dont question en l'espèce concernaient des droits d'occupation d'un bien-fonds et devaient dès lors être exonérées de la TVA en vertu de l'article 13, B, sous b), de la sixième directive.

8. Sinclair Collis, qui avait intérêt à voir la prestation soumise à taxation, afin de

pouvoir déduire de son côté la taxe en amont, a fait appel contre cette décision devant le Manchester VAT and Duties Tribunal (Royaume-Uni). Ce Tribunal s'est prononcé en faveur de la demanderesse. Il a justifié sa décision dans le sens que les prestations en cause devaient être soumises à la TVA au motif que l'objet principal de l'accord était l'installation du distributeur de cigarettes et non l'utilisation ou la jouissance du bien-fonds occupé par le distributeur.

9. Les Commissioners ont fait appel du jugement du Tribunal devant la High Court of Justice (England & Wales) qui a tranché en leur faveur. Le juge Lightman a souligné que la question décisive était celle de savoir à quelle prestation le propriétaire des lieux s'était engagé suivant une interprétation correcte de l'accord. Il a estimé qu'il convenait de considérer que l'accord avait pour objet un droit de laisser un distributeur dans un local. Il s'agissait dès lors selon lui d'un droit de prendre possession d'un bien immeuble, assorti de certains droits subordonnés ou accessoires. À son sens, la prestation était de ce fait exonérée de la TVA.

10. Sinclair Collis a fait appel de cette décision devant la Court of Appeal (England & Wales). Cette dernière a confirmé la décision de la High Court. À la suite à cela, Sinclair Collis a introduit un recours devant la House of Lords.

IV — La demande de décision préjudicielle

11. La House of Lords se pose la question de savoir si les prestations en cause peuvent être qualifiées de «location d'un bien immeuble», au sens de l'article 13, B, sous b), de la sixième directive et sont dès lors exonérées de la TVA.

12. Elle a en conséquence déféré à la Cour de justice des Communautés européennes la question suivante à titre préjudiciel:

«L'octroi, par le propriétaire d'un établissement (ci-après 'le propriétaire des lieux') au propriétaire d'un distributeur de cigarettes, du droit d'installer, et d'assurer le fonctionnement et la maintenance du distributeur dans son établissement pour une période de deux ans, dans un emplacement désigné par ledit propriétaire des lieux, en échange d'un pourcentage des bénéfices bruts résultant de la vente de cigarettes et d'autres produits à base de tabac dans son établissement, sans toutefois que le propriétaire du distributeur se voie octroyer des droits de possession ou de contrôle autres que ceux qui ont été expressément prévus dans l'accord conclu entre les parties, constitue-t-il une 'location de biens immeubles' au sens de l'article 13, B, b) de la sixième directive 77/388/CEE du Conseil, du 17 mai 1977, en matière d'harmonisation des législations des États membres relatives aux taxes sur le chiffre d'affaires; et quels sont les principes qui

entrent en ligne de compte pour déterminer si un accord peut être qualifié de location de biens immeubles au sens de l'article 13, B, b) précité?»

13. Lord Slynn of Hadley, Lord Steyn, Lord Nicholls of Birkenhead, Lord Millet et Lord Scott of Foscote se sont prononcés par écrit sur la question préjudicielle. Nous reviendrons sur les différents avis exprimés dans la partie consacrée à l'appréciation juridique.

V — L'argumentation des parties

14. La *demanderesse au principal* est d'avis que les contrats d'installation de distributeurs automatiques, tels que ceux dont il est question en l'espèce, ne remplissent pas les conditions d'une «location de biens immeubles», au sens de l'article 13, B, sous b), de la sixième directive. Selon elle, l'accord ne spécifie aucun emplacement déterminé pour l'installation des distributeurs automatiques. Il incomberait au contraire principalement au propriétaire des lieux de désigner un endroit approprié pour l'installation du distributeur automatique. La demanderesse au principal observe que le propriétaire des lieux ne peut toutefois refuser de manière déraisonnable le choix d'un emplacement qu'elle désignerait comme étant celui susceptible de générer le plus grand nombre de ventes. De même, le fait que la plupart des distributeurs automatiques puissent être déplacés dans la pièce par le propriétaire des lieux fait obstacle, selon elle, à la qualification de l'accord comme occupation d'une partie déterminée du bien-fonds.

15. La demanderesse au principal fait valoir qu'elle dispose en outre d'un droit d'accès aux distributeurs automatiques afin d'en assurer la maintenance, de les approvisionner en cigarettes et de retirer les espèces qui y sont contenues. Elle ajoute qu'elle n'a cependant aucun droit de contrôler pour le surplus l'accès aux distributeurs automatiques et d'en interdire l'accès à d'autres. Ce droit revient exclusivement au propriétaire des lieux.

16. En vertu de ce qui précède, la demanderesse au principal estime que les conditions d'une «location de biens immeubles» ne sont pas réunies en l'espèce ou, en tout état de cause, pas de manière déterminante pour qualifier le contrat comme tel. Selon la demanderesse, ce contrat concernerait principalement l'installation des distributeurs en tant que tels, et non pas l'utilisation, voire l'occupation, du bien-fonds sur lequel ils sont installés.

17. Le *gouvernement du Royaume-Uni* est par contre d'avis que l'installation du distributeur automatique entraîne une occupation de l'emplacement sur lequel il se trouve à l'exclusion de tout autre («occupying the land by the machine»). La situation différerait de ce fait de celle de s'asseoir à une table, ou de se promener dans un parc ou sur un terrain de golf.

18. Un éventuel déplacement du distributeur automatique n'aurait aucun impact sur cette occupation. Dans un tel cas, ce ne serait que la portion du fonds occupée par le distributeur qui serait modifiée consensuellement par les parties.

19. Selon le gouvernement du Royaume-Uni, la demanderesse au principal dispose en outre d'un droit de contrôle limité de l'accès aux distributeurs. Elle jouit d'un droit d'accès exclusif aux distributeurs afin d'en assurer la maintenance, de les approvisionner en cigarettes et de retirer les espèces qui y sont contenues. Ce droit d'accès exclusif suffirait à qualifier l'accord d'occupation d'un bien-fonds. De l'avis du gouvernement du Royaume-Uni, un droit d'accès illimité ne constitue en effet en aucune manière une condition nécessaire à l'occupation d'un bien-fonds. L'élément essentiel serait davantage que le droit d'accès soit conforme à la finalité de l'occupation.

20. Le gouvernement du Royaume-Uni estime que les prestations concernées en l'espèce doivent dès lors être considérées comme une «location de biens immeubles» au sens de l'article 13, B, sous b), de la sixième directive et doivent en conséquence être exonérées de la TVA.

21. La *Commission* ne fournit pas d'explications plus précises relatives à la qualification du contrat concerné. Elle fait simplement remarquer que le simple droit d'installer un distributeur automatique n'implique de manière générale pas le droit d'occuper un bien-fonds ni le droit de contrôler l'accès au distributeur. Il n'est permis de considérer qu'il y a «location de biens immeubles» au sens de l'article 13, B, sous b), de la sixième directive que si tant l'occupation que le contrôle sont conférés.

VI — L'appréciation juridique

22. L'installation d'un distributeur automatique constitue une prestation à titre onéreux au sens de l'article 6, paragraphe 1, de la sixième directive, soumise à la TVA en vertu de l'article 2, point 1, de cette même directive. Conformément à l'article 4, paragraphe 1, de la sixième directive, est considéré comme un assujetti principalement le propriétaire des lieux en tant que prestataire de services.

23. Seule se pose dès lors la question de savoir si un accord tel que celui décrit en l'espèce peut être qualifié de «location de biens immeubles» au sens de l'article 13, B, sous b), de la sixième directive et est dès lors exonéré de la TVA.

A — *La «location de biens immeubles» au sens de l'article 13, B, sous b), de la sixième directive*

24. La notion de «location de biens immeubles» n'est pas définie dans la sixième directive [3].

25. Il est toutefois de jurisprudence constante que les exonérations prévues à l'article 13 de la sixième directive constituent des notions autonomes de droit communautaire qui doivent dès lors recevoir une définition communautaire [4].

26. L'objectif de l'établissement de la liste commune d'exonérations prévue dans la sixième directive était de déterminer une base uniforme pour la perception de la TVA dans les États membres. Cela n'est possible que si les exonérations prévues dans la sixième directive correspondent à des notions autonomes de droit communautaire [5].

27. Selon une jurisprudence constante de la Cour, les exonérations de la TVA prévues à l'article 13 de la sixième directive doivent faire l'objet d'une interprétation stricte puisqu'il s'agit d'exceptions au principe général selon lequel chaque prestation réalisée par un assujetti à titre onéreux est soumise à la TVA [6].

28. La Cour n'a à ce jour pas encore interprété de manière approfondie la notion de «location de biens immeubles», au sens de l'article 13, B, sous b), de la sixième directive. Avant que ne lui soit déférée la présente question préjudicielle, la Cour a été saisie de cette question au sujet, entre autres, du traitement au regard de la TVA d'une renonciation à des droits résultant d'un bail [7], de l'autorisation d'utiliser un terrain de golf [8], ainsi que de l'autorisation d'utiliser une route contre un péage [9].

29. Certains critères permettant d'interpréter la notion de «location de biens immeubles» ressortent toutefois de ces arrêts, ainsi que des conclusions correspondantes des avocats généraux. Dans son arrêt Commission/Royaume-Uni [10], la Cour a par exem-

3 — Voir arrêts du 12 septembre 2000, Commission/Royaume-Uni (C-359/97, Rec. p. I-6355, point 65), et du 4 octobre 2001, «Goed Wonen» (C-326/99, Rec. p. I-6831, point 44).

4 — Arrêts du 15 juin 1989, Stichting Uitvoering Financiële Acties (348/87, Rec. p. 1737, point 11); du 11 août 1995, Bulthuis-Griffioen (C-453/93, Rec. p. I-2341, point 18); du 5 juin 1997, SDC (C-2/95, Rec. p. I-3017, point 21), et du 12 septembre 2000, Commission/Irlande (C-358/97, Rec. p. I-6301, point 51).

5 — Voir onzième considérant de la sixième directive. Voir également en ce sens l'arrêt «Goed Wonen» (précité à la note 3 ci-dessus, point 47).

6 — Voir en particulier, pour l'exonération de la location de biens immeubles, les arrêts Commission/Irlande (précité à la note 4, point 55); du 18 janvier 2001, Stockholm Lindöpark (C-150/99, Rec. p. I-493, point 25), et «Goed Wonen» (précité à la note 3, point 46).

7 — Arrêts du 15 décembre 1993, Lubbock Fine (C-63/92, Rec. p. I-6665); du 9 octobre 2001, Cantor Fitzgerald International (C-108/99, Rec. p. I-7257), et Mirror Group (C-409/98, Rec. p. I-7175).

8 — Arrêt Stockholm Lindöpark (précité à la note 6).

9 — Arrêts Commission/Irlande (précité à la note 4) et Commission/Royaume-Uni (précité à la note 3).

10 — Arrêt précité à la note 3 ci-dessus, point 68. Voir également à cet égard l'arrêt Stockholm Lindöpark (précité à la note 6, point 27).

ple jugé qu'un accord relatif à la durée du droit de jouissance du bien immeuble constitue un élément essentiel du contrat de location de biens immeubles:

«Ne peuvent être inclus dans [la notion de location de biens immeubles] des contrats caractérisés [...] par l'absence de prise en compte de la durée de jouissance du bien immeuble, élément essentiel du contrat de location, dans le consentement des parties.»

30. Dans les conclusions qu'il a présentées dans le cadre de l'affaire Stockholm Lindöpark [11], l'avocat général Jacobs considère en outre comme caractéristique marquante et typique d'un affermage ou d'une location, qu'«une telle modalité implique nécessairement que l'intéressé se voit accorder un certain droit d'occuper la propriété comme s'il s'agissait de la sienne et d'exclure ou d'admettre d'autres personnes». Selon lui, ce droit devrait de surcroît être attaché à un bien-fonds déterminé.

31. Ces critères suffisent à répondre à la question déférée à la Cour par la juridiction de renvoi, de sorte qu'il n'est pas nécessaire que la notion de «location de biens immeubles» soit interprétée davantage à ce stade.

11 — Conclusions de l'avocat général Jacobs, présentées le 26 septembre 2000 dans l'affaire Stockholm Lindöpark (précitée à la note 6, Rec. p. I-497, point 38); voir également, dans le même sens, les conclusions de l'avocat général Tizzano, présentées le 23 janvier 2001 dans l'affaire Mirror Group (précitée à la note 7, Rec. p. I-7157, I-7177, point 25).

Il est par contre sans importance pour la qualification de la prestation principale du contrat que la contrepartie de l'installation du distributeur automatique ne soit pas une somme fixe, mais plutôt un pourcentage du produit résultant de la vente des cigarettes. Il est fréquent que, dans le cadre d'une location de surfaces commerciales, le loyer dépende en pratique du chiffre d'affaires.

B — *La qualification du contrat d'installation d'un distributeur automatique dont il est question en l'espèce*

32. Il incombe à la juridiction de renvoi de déterminer la nature exacte de l'accord concerné. Compte tenu des critères exposés au titre A ci-dessus, un accord comme celui dont il est question en l'espèce ne semble pas pouvoir être qualifié de «location de biens immeubles», au sens de l'article 13, B, sous b), de la sixième directive.

33. Le contrat relatif à l'installation d'un distributeur automatique a été conclu pour une durée déterminée, à savoir deux ans. La situation est dès lors différente de celle qui prévalait, par exemple, dans les affaires Commission/Irlande [12] et Commission/Royaume-Uni [13] qui concernaient l'utilisation d'une route moyennant le versement d'un péage.

12 — Précitée à la note 4.

13 — Précitée à la note 3.

34. Dans les affaires précitées, la Cour avait jugé qu'il ne pouvait s'agir d'une «location de biens immeubles», au sens de l'article 13, B, sous b), de la sixième directive, ne fût-ce qu'au motif que la durée de jouissance du bien immeuble n'avait pas été prise en considération:

«Dans le cas de la mise à disposition d'une infrastructure routière, ce qui intéresse l'usager est la possibilité qui lui est offerte d'effectuer un parcours déterminé d'une manière rapide et avec une meilleure sécurité. La durée d'utilisation de l'infrastructure routière n'est pas prise en considération par les parties, notamment en vue de la fixation du prix» [14].

35. Il convient toutefois de se poser la question de savoir si l'accord dont il est question en l'espèce implique le droit d'occuper un bien immeuble déterminé et d'en exclure l'accès à d'autres.

36. Ainsi que nous l'avons exposé aux points 14 à 16 ci-dessus, la demanderesse au principal estime que ce n'est pas le cas, dans la mesure où le contrat ne prévoit aucun emplacement pour l'installation du distributeur et parce que, bien qu'elle dispose d'un droit d'accès limité au distributeur, elle ne peut en exclure l'accès à des tiers. Ce point de vue est partagé par Lord Nicholls of Birkenhead et Lord Millet.

37. Le gouvernement du Royaume-Uni ainsi que Lord Slynn of Hadley défendent au contraire la thèse selon laquelle l'installation d'un distributeur automatique implique l'occupation de l'emplacement de ce dernier à l'exclusion de tout autre («occupying the land by the machine»). Le fait de déplacer le distributeur n'a aucune conséquence sur cette occupation. Un tel déplacement signifie tout simplement que, d'une manière consensuelle, la portion du bien-fonds occupée a été modifiée par les parties.

38. Le gouvernement du Royaume-Uni est à cet égard d'avis que la demanderesse au principal dispose effectivement d'un droit de contrôle de l'accès aux distributeurs. Selon lui, la demanderesse au principal jouit du droit exclusif d'accéder aux distributeurs afin d'en assurer la maintenance, de les approvisionner en cigarettes et de retirer les espèces qui y sont contenues. Ce droit d'accès exclusif suffit à la finalité de l'occupation du bien-fonds. Un droit d'accès illimité n'est à cet égard pas nécessaire.

39. Il convient de faire droit à la thèse de la demanderesse. L'accord dont il est question en l'espèce n'implique aucunement l'occupation d'un bien-fonds ou d'une portion d'un bien-fonds déterminé par la demanderesse au principal.

14 — Arrêts Commission/Irlande (précité à la note 4, points 56 et 57) et Commission/Royaume-Uni (précité à la note 3, points 68 et 69).

40. Cette constatation résulte déjà du fait que l'accord ne prévoit aucune surface déterminée par sa superficie et son emplacement au sein de l'établissement pour l'installation du distributeur automatique. Il revient au contraire davantage au propriétaire des lieux de déterminer l'emplacement du distributeur. La demanderesse se voit simplement conférer le droit de demander que le distributeur soit déplacé, si elle estime que son installation dans un autre emplacement serait susceptible de générer un plus grand nombre de ventes. Il ne peut dès lors être question de l'occupation par la demanderesse au principal d'un emplacement déterminé, délimité avec précision.

41. Contrairement à l'hypothèse classique de la location d'un bien immeuble, l'emplacement n'a, dans l'accord concerné, aucune importance directe. L'emplacement du distributeur n'a d'importance que dans la mesure où il permet de garantir le plus grand nombre de ventes possible. L'occupation d'un emplacement déterminé ne constitue dès lors, en l'espèce, pas une fin en soi, mais plutôt un moyen concourant à la finalité du contrat.

42. Un autre argument qui plaide contre le fait qu'il s'agit en l'espèce d'une occupation d'un bien immeuble déterminé est que, en tout état de cause, les distributeurs, qui ne sont pas prévus pour être fixés au mur, peuvent être déplacés au gré du propriétaire des lieux.

43. À cet égard, il est permis de mettre en doute l'argument du gouvernement du Royaume-Uni et de Lord Slynn of Hadley, selon lequel, dans l'éventualité d'un déplacement du distributeur, la portion du bien-fonds occupée est modifiée par les parties de manière consensuelle.

44. Cela supposerait que le propriétaire des lieux ne pourrait, conformément à l'accord, modifier l'emplacement de son propre chef, mais devrait au préalable se mettre d'accord avec la demanderesse au principal. Il incombe à la juridiction de renvoi de décider si l'accord contient une clause de ce type. Dans la négative, et dans la mesure où le propriétaire des lieux serait en droit de modifier d'initiative l'emplacement des distributeurs, il ne serait pas permis de parler d'une modification consensuelle de la portion du bien-fonds occupée.

45. Il convient d'accorder au gouvernement du Royaume-Uni et à Lord Slynn of Hadley que, par son installation, le distributeur remplit un espace. Cela ne suffit toutefois pas à qualifier l'accord d'occupation d'un bien immeuble déterminé, puisque l'utilisation d'espace constitue la caractéristique de tout objet corporel. Lord Nicholls of Birkenhead a développé une argumentation convaincante à cet égard dans l'avis qu'il a présenté au sujet de la demande de décision préjudicielle.

46. Compte tenu de ce qui précède, l'élément déterminant de l'accord qui nous

occupe n'est pas l'occupation d'une portion déterminée d'un bien immeuble, mais plutôt l'exécution d'une prestation, à savoir l'installation du distributeur, aux fins de laquelle le bien immeuble, bien que constituant une condition nécessaire, ne se suffit pas en soi.

47. Ainsi, le cas d'espèce peut être comparé à la fourniture d'un repas dans le restaurant d'un hôtel et opposé à la location d'une chambre d'hôtel: alors que, dans ce dernier cas, c'est l'occupation de la chambre en tant que telle qui est déterminante, ce qui importe dans le premier cas, c'est le fait de servir un repas, c'est-à-dire la prestation de différents services. Pour pouvoir recevoir le service, il est toutefois nécessaire que l'hôte prenne place à table dans le restaurant et utilise par conséquent, de manière temporaire, une portion déterminée du bien immeuble. Cette utilisation ne constitue toutefois pas la finalité première du contrat. On ne peut y voir l'occupation de la portion du bien immeuble sur laquelle se trouve la table [15].

48. L'avocat général Jacobs a développé des arguments comparables dans l'affaire Stockholm Lindöpark, relative à l'autorisation d'utiliser un terrain de golf:

«Même s'il est évidemment difficile de jouer au golf s'il n'y a pas de parcours à cet effet, le service fourni dans ce cas consiste dans la possibilité qui est donnée à l'intéressé de jouer, et non la possibilité d'occuper le parcours. De fait, on peut dire d'un golfeur qu'il n'occupe pas le parcours, mais qu'il le traverse» [16].

49. De même, dans les conclusions que nous avons présentées dans l'affaire Commission/Irlande (affaire dite «des péages»), nous soutenons dans le même sens:

«Le but essentiel du 'contrat' (entre les parties) est moins d'utiliser un bien immeuble que de faire usage d'une prestation de services fournie sur ce bien immeuble. Pour l'automobiliste, la brève utilisation du bien immeuble est plutôt secondaire, parce que ce qui lui importe, c'est d'atteindre sa destination rapidement en toute sécurité» [17].

50. En outre, la demanderesse au principal n'a, dans le cas d'espèce, aucun droit de contrôler l'accès à l'emplacement sur lequel se trouve le distributeur automatique et d'en interdire l'accès à d'autres.

15 — Voir également à cet égard les conclusions de l'avocat général Jacobs, présentées dans l'affaire Stockholm Lindöpark (à la note 4, point 32).

16 — Conclusions de l'avocat général Jacobs, présentées dans l'affaire Stockholm Lindöpark (précitée à la note 4, point 35).

17 — Voir mes conclusions présentées le 27 janvier 2000 dans l'affaire Commission/Irlande (précitée à la note 4, Rec. p. I-6304, point 67).

51. Selon les termes du contrat, la demanderesse au principal dispose toutefois d'un droit exclusif d'accès au distributeur afin d'en assurer la maintenance, de l'approvisionner en cigarettes et de retirer les espèces qui y sont contenues, bien que ce droit soit limité aux heures d'ouverture de l'établissement. Le contrat ne lui confère cependant pas un droit plus étendu de contrôler et de limiter l'accès au distributeur à des tiers. Ce droit revient de manière exclusive au propriétaire des lieux.

52. Celui-ci jouit, en vertu de son droit de propriété, de même qu'en vertu de son devoir de protection du distributeur qui lui incombe au titre du contrat, du droit de contrôler l'accès à l'emplacement sur lequel se trouve le distributeur et d'en refuser l'accès à certains clients, par exemple, des clients susceptibles de commettre des actes de vandalisme.

53. Contrairement à la thèse du Royaume-Uni, on ne voit pas comment la demanderesse au principal pourrait tirer de son droit d'accès exclusif au distributeur un droit — même limité — d'en contrôler au demeurant l'accès.

54. Il pourrait tout au plus être soutenu que la demanderesse au principal dispose du droit de contrôler l'accès au distributeur en tant que tel, et plus précisément à son mécanisme interne. Cela n'a aucune importance en l'espèce, puisque ce qui est déterminant pour la question de la «location d'un bien immeuble», ce n'est justement pas l'accès au distributeur en tant que tel, mais l'accès à l'emplacement sur lequel il se trouve.

55. Le cas d'espèce peut, à cet égard, être comparé à celui de l'utilisation d'un terrain de golf ou d'une route à péage, puisque, dans ces hypothèses également, chaque joueur de golf peut utiliser le terrain de golf ou chaque conducteur peut utiliser la route, sans toutefois pouvoir en interdire l'utilisation à d'autres [18].

56. Compte tenu de ce qui précède, l'occupation d'une portion déterminée d'un bien immeuble ainsi que le droit corollaire d'interdire à d'autres l'accès à ce bien immeuble font défaut en l'espèce.

57. Un accord tel que celui décrit par la juridiction de renvoi ne peut dès lors être qualifié de «location de biens immeubles», au sens de l'article 13, B, sous b), de la sixième directive, sous réserve des constatations à établir par la juridiction de renvoi, visées au point 44 des présentes conclusions.

18 — Voir les conclusions présentées dans l'affaire Commission/Irlande (précitée à la note 4, point 66).

VII — Conclusions

58. Nous sommes dès lors d'avis qu'il convient de répondre à la question préjudicielle de la manière suivante:

«Ne constitue pas une location d'un bien immeuble au sens de l'article 13, B, sous b), de la sixième directive 77/388/CEE du Conseil, du 17 mai 1977, en matière d'harmonisation des législations des États membres relatives aux taxes sur le chiffre d'affaires — Système commun de taxe sur la valeur ajoutée: assiette uniforme, l'octroi par le propriétaire d'un établissement ('le propriétaire des lieux') au propriétaire d'un distributeur automatique de cigarettes du droit d'installer et d'assurer le fonctionnement et la maintenance du distributeur dans son établissement pour une période de deux ans, dans un emplacement désigné par ledit propriétaire des lieux, en échange d'un pourcentage des bénéfices bruts résultant de la vente de cigarettes et d'autres produits à base de tabac dans son établissement, sans toutefois que le propriétaire du distributeur se voie octroyer des droits de possession ou de contrôle autres que ceux qui ont été expressément prévus dans l'accord entre les parties.»