Publié sur *Lynxlex* (https://www.lynxlex.com)

Article 22.1 [Baux immobiliers et locations saisonnières]

[Sont seuls compétents, sans considération de domicile:]

> **1) en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, les tribunaux de l'État membre où l'immeuble est situé.**
>
> **Toutefois, en matière de baux d'immeubles conclus en vue d'un usage personnel temporaire pour une période maximale de six mois consécutifs, sont également compétents les tribunaux de l'État membre dans lequel le défendeur est domicilié, à condition que le locataire soit une personne physique et que le propriétaire et le locataire soient domiciliés dans le même État membre;**

MOTS CLEFS: Compétence exclusive
Immeuble
Bail

CJCE, 13 oct. 2005, Klein, Aff. C-73/04 [Conv. Bruxelles, art. 16.1]

Aff. C-73/04**,** Concl. **L. A. Geelhoed**

Motif 26 : "Il apparaît que le lien entre le contrat d'adhésion au club en cause au principal, d'une part, et le bien immobilier susceptible d'être effectivement utilisé par l'adhérent, d'autre part, n'est pas suffisamment étroit pour justifier la qualification de contrat de bail au sens de l'article 16, point 1, sous a), de la convention (...)".

Motif 27 : "Cette conclusion est corroborée par le fait que ledit contrat d'adhésion prévoit la fourniture de prestations de services qui sont mises à la disposition des adhérents au club dans les mêmes conditions que celles offertes aux clients du complexe hôtelier. Comme l'a fait valoir la Commission, ces prestations supplémentaires vont au-delà de la cession d'un droit d'usage qui constitue l'objet d'un contrat de bail. Si le contenu et la nature des prestations en cause au principal ne sont pas précisés dans la décision de renvoi, il convient néanmoins de

rappeler qu'un contrat complexe portant sur un ensemble de prestations de services fournies contre un prix global payé par le client se situe en dehors du domaine dans lequel le principe de la compétence exclusive prévue à l'article 16, point 1, de la convention trouve sa raison d'être, et ne saurait constituer un contrat de bail proprement dit au sens de cet article (arrêt du 26 février 1992, Hacker, C-280/90, Rec. p. I?1111, point 15)".

Dispositif (et motif 28) : "L'article 16, point 1, sous a), de la convention du 27 septembre 1968 (...) doit être interprété en ce sens qu'il ne s'applique pas à un contrat d'adhésion à un club qui, en contrepartie d'un droit d'adhésion représentant l'élément dominant du prix global, permet aux adhérents d'acquérir un droit d'utilisation à temps partiel sur un bien immobilier uniquement désigné par son type et sa situation et prévoit l'affiliation des adhérents à une organisation permettant un échange de leur droit d'utilisation".

Mots-Clefs: Compétence exclusive
Immeuble
Bail
Convention de Bruxelles

Doctrine française:

Rev. crit. DIP 2006. 183, note H. Muir Watt

Europe 2005, nº 421, obs. L. Idot

RJ com. 2005. 501, obs. A. Raynouard

CJCE, 27 janv. 2000, Dansommer, Aff. C-8/98 [Conv. Bruxelles, art. 16.1]

Aff. C-8/98, Concl. A. La Pergola

Motif 23 : "S'agissant d'une affaire telle que celle au principal qui est relative non pas à un droit réel immobilier, mais à un bail d'immeuble, relève de [l'art. 16, point 1, de la convention] tout litige qui concerne les droits et obligations découlant d'un contrat de location d'un bien immobilier, peu importe que l'action soit fondée sur un droit réel ou sur un droit personnel".

Motif 36 : "l'article 16, point 1, sous a), de la convention n'est pas rendu inapplicable du seul fait qu'en l'occurrence le litige n'oppose pas directement le propriétaire et le locataire de l'immeuble, étant donné que Dansommer a intenté une action en justice à l'encontre du locataire en tant que subrogée dans les droits du propriétaire du bien immobilier ayant fait l'objet du contrat de bail conclu entre Dansommer et M. Götz".

Dispositif (et motif 38) : "La règle de compétence exclusive prévue en matière de baux d'immeubles par l'article 16, point 1, sous a), de la convention du 27 septembre 1968 (...) est applicable à une action en dommages-intérêts pour mauvais entretien des lieux et dégâts causés à un logement qu'un particulier avait loué pour y passer quelques semaines de vacances, même lorsqu'elle n'est pas intentée directement par le propriétaire de l'immeuble, mais par un organisateur professionnel de voyages auprès duquel l'intéressé avait loué le logement et qui agit en justice à la suite d'une subrogation dans les droits du propriétaire de l'immeuble".

Les clauses accessoires relatives à l'assurance en cas de résiliation et à la garantie du prix payé par le client, qui figurent aux conditions générales du contrat conclu entre cet organisateur et le locataire et qui ne font pas l'objet du litige au principal, n'affectent pas la nature du bail d'immeuble au sens de cette disposition de la convention ".

Mots-Clefs: Compétence exclusive
Immeuble
Bail
Subrogation
Convention de Bruxelles

Doctrine française:

Rev. crit. DIP 2000. 264, note H. Muir Watt

Defrénois 2000. 1103, note R. Crône

JCP 2000 II 10432, note C. Bruneau

D. 2000 Jur. 417, note F. Boulanger

Europe 2000, n° 84, obs. L. Idot

JDI 2000. 550, obs. A. Huet

RJDA 2001. 483, obs. X

CJCE, 9 juin 1994, N. Lieber, Aff. C-292/93 [Conv. Bruxelles, art. 16.1]

Aff. C-292/93, Concl. M. Darmon

Motif 13 : "(...) il ne suffit pas qu'un droit réel immobilier soit concerné par l'action ou que l'action ait un lien avec un immeuble pour que l'article 16, paragraphe 1, s'applique. Il faut que l'action soit fondée sur un droit réel et non, sauf l'exception prévue pour les baux d'immeubles, sur un droit personnel".

Motif 15 : "Or, il est évident qu'une demande d'indemnisation pour la jouissance d'un immeuble ne peut être invoquée qu'à l'encontre du débiteur et qu'elle constitue, dès lors, un droit personnel, du moins lorsque ce débiteur ne conteste pas que le demandeur soit le propriétaire de l'immeuble en cause".

Motif 20 : "Le simple fait que, dans un cas tel que celui de l'espèce, l'indemnité due est à calculer selon des principes régissant le droit des baux ne justifie pas l'application de l'article 16, paragraphe 1, à une situation ne faisant intervenir aucun bail. En effet, le rapport propriétaire-locataire comporte une série de droits et d'obligations, outre celle afférente au loyer. Ce rapport est régi par des législations particulières, dont certaines de caractère impératif, de l'État où l'immeuble qui fait l'objet du bail est situé, telles que, par exemple, celles qui déterminent à qui incombe la responsabilité de l'entretien de l'immeuble et du paiement des impôts fonciers, celles qui régissent les devoirs de l'occupant de l'immeuble vis-à-vis des voisins, ainsi que celles qui contrôlent ou limitent le droit du propriétaire de reprendre possession de l'immeuble au terme du bail. C'est la complexité de ce rapport, ainsi que l'intérêt de l'État où l'immeuble est situé de veiller au respect de ces dispositions, qui justifie la compétence exclusive attribuée à cet État en matière de baux. Or, ces raisons ne s'appliquent pas en l'absence du rapport propriétaire-locataire".

Dispositif (et motif 22) : "Une demande d'indemnisation pour la jouissance d'une habitation après l'annulation d'un transfert de propriété ne relève pas des matières régies par l'article 16, paragraphe 1, de la convention du 27 septembre 1968 (...)".

Mots-Clefs: Immeuble
Transactions judiciaires
Bail
Convention de Bruxelles

Doctrine française:

Rev. crit. DIP 1995. 126, note J.-P. Béraudo

JDI 1995.477, note J.-M. Bischoff

RJDA 1994. 958, obs. X

CJCE, 26 févr. 1992, Hacker, Aff. C-280/90 [Conv. Bruxelles, art. 16.1]

Aff. C-280/90, Concl. M. Darmon

Motif 14 : "(...) indépendamment de son intitulé et bien qu'il prévoie une prestation portant sur l'usage d'un logement de vacances pour une courte durée, un tel contrat [du type de celui qui est en cause] comporte également d'autres prestations, tels les informations et conseils par lesquels l'organisateur de voyages propose au client un éventail de choix pour les vacances, la réservation d'un logement pour la période choisie par le client, la réservation de places pour le transport, l'accueil sur place et, éventuellement, une assurance pour annulation du voyage".

Motif 15 : "Un tel contrat complexe portant sur un ensemble de prestations de services fournies contre un prix global payé par le client se situe en dehors du domaine dans lequel le principe de la compétence exclusive prévue par l' article 16, paragraphe 1, trouve sa raison d' être, et ne saurait constituer un contrat de bail proprement dit au sens de cet article".

Dispositif (et motif 16) : "L'article 16, paragraphe 1, de la convention de Bruxelles doit être interprété en ce sens qu'il ne s'applique pas à un contrat conclu dans un État contractant par lequel un organisateur professionnel de voyages, ayant son siège social dans cet État, s'engage vis-à-vis d'un client, domicilié dans le même État, à procurer à ce dernier, pour quelques semaines, l'usage d'un logement de vacances situé dans un autre État contractant, qui n'est pas la propriété de l'organisateur de voyages, ainsi qu'à assurer la réservation du voyage".

Mots-Clefs: Compétence exclusive
Immeuble
Bail
Usage
Convention de Bruxelles

Doctrine française:

JDI 1992. 505, obs. A. Huet

Rev. crit. DIP 1993. 78, note G. A. L. Droz

D. 1992. Jur. 454, obs. O. Filali

CJCE, 6 juil. 1988, Scherrens, Aff. 158/87 [Conv. Bruxelles]

Aff. 158/87, Concl. G. F. Mancini

Motif 13 : "Il y a lieu d'interpréter l'article 16, initio et point 1, en ce sens que, dans un litige dont l'objet est de déterminer l'existence éventuelle d'un contrat de bail relatif à une propriété immobilière située dans deux États contractants, sont, en principe, exclusivement compétents à l'égard des biens immobiliers situés sur le territoire de chaque État contractant les tribunaux de cet État".

Motif 14 : "Il n'est toutefois pas exclu que puissent se présenter des cas où une propriété immobilière dont les éléments sont situés dans deux États contractants, mais font l'objet d'un seul contrat de bail présente des particularités telles qu'une exception à la règle générale de compétences exclusives décrite ci-dessus s'impose. Il pourrait en être ainsi, par exemple, lorsque les biens immobiliers situés dans un État contractant sont contigus avec les biens dans l'autre État et que la propriété est presque entièrement située dans l'un de ces États. Dans de telles circonstances, il peut être approprié de regarder la propriété comme une unité et de la considérer comme étant entièrement située dans un de ces États aux fins de l'attribution aux tribunaux de celui-ci d'une compétence exclusive à l'égard du bail d'immeuble".

Dispositif (et motif 16) : "L'article 16, initio et point 1, de la convention du 27 septembre 1968 (...) doit être interprété en ce sens que, dans un litige dont l'objet est de déterminer l'existence éventuelle d'un contrat de bail relatif à une propriété immobilière située dans deux États contractants, sont exclusivement compétents à l'égard des biens immobiliers situés sur le territoire de chaque État contractant les tribunaux de cet État".

Mots-Clefs: Compétence exclusive
Immeuble
Bail
Convention de Bruxelles

Doctrine française:

JDI 1989. 454, obs. A. Huet

Rev. crit. DIP 1989. 545, note H. Gaudemet-Tallon

Gaz. Pal. 1988 II Som. 423, obs. J. Mauro

CJCE, 15 janv. 1985, Rösler, Aff. 241/83 [Conv. Bruxelles]

Aff. 241/83, Concl. G. Slynn

Motif 19 : "La compétence exclusive prévue par l'article 16, paragraphe 1, en faveur des tribunaux de l'État contractant où l'immeuble est situé a sa raison d'être dans le rattachement

étroit des baux au régime juridique de la propriété immobilière et aux dispositions, de caractère généralement impératif, qui règlent son usage, telles que les législations relatives au contrôle du niveau des loyers et à la protection des droits des locataires et fermiers".

Motif 20 : "Au surplus, l'article 16, paragraphe 1, vise à assurer une répartition rationnelle des compétences, en donnant sa préférence à la juridiction compétente en raison de sa proximité de la situation de l'immeuble, en ce qu'elle est mieux en mesure d'avoir une connaissance directe des situations de fait liées à la conclusion et à l'exécution des baux immobiliers".

Motif 24 : "II s'ensuit que la disposition en question s'applique à tout contrat de location de propriété immobilière, quelles que soient ses caractéristiques particulières".

Motif 25 : "II y a donc lieu de répondre à la première question que l'article 16, paragraphe 1, de la convention est applicable à tout contrat de location d'un immeuble, même pour une durée limitée, et même s'il ne porte que sur une cession d'usage d'une maison de vacances".

Dispositif 1 (et motif 25) : "L'article 16, paragraphe 1, de la convention est applicable à tout contrat de location d'un immeuble, même pour une durée limitée, et même s'il ne porte que sur une cession d'usage d'une maison de vacances".

Dispositif 2 (et motif 29) : "Relèvent de la compétence exclusive des tribunaux de l'État où est situé l'immeuble, prévue par l'article 16, paragraphe 1, de la convention, tous les litiges concernant les obligations respectives du bailleur et du locataire découlant du contrat de bail, et en particulier ceux qui portent sur l'existence ou l'interprétation de baux, leur durée, la restitution de la possession de l'immeuble au bailleur, la réparation de dégâts causés par le locataire, ou le recouvrement du loyer et des autres frais accessoires à payer par le locataire, tels les frais de consommation d'eau, de gaz et d'électricité. En revanche, des litiges qui ne se rapportent qu'indirectement à l'usage de la propriété louée, tels ceux concernant la perte du bénéfice des vacances et les frais de voyage, ne relèvent pas de la compétence exclusive visée par cet article".

Mots-Clefs: Compétence exclusive
Immeuble
Bail
Convention de Bruxelles

Doctrine française:

Rev. crit. 1986. 128, note G. A. L. Droz

Gaz. Pal. 1985 II Som.156, note J. Mauro

Rev. Marché commun 1987. 101, obs. L. Focsaneanu

CJCE, 14 déc. 1977, Sanders, Aff. 73/77 [Conv. Bruxelles, art. 16.1]

Aff. 73/77, Concl. H. Mayras

Motif 14 : "Que les baux immobiliers sont généralement régis par des règles particulières, et qu'il est préférable que l'application de ces dispositions ne relève, notamment en raison de leur complexité, que des juges du pays où elles sont en vigueur".

Motif 15 : "Que ces considérations expliquent l'attribution en matière de baux d'immeubles proprement dits, c'est-à-dire notamment de contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence ou à l'interprétation de baux ou à la réparation de dégats causés par le locataire et à l'évacuation des locaux, d'une compétence exclusive aux tribunaux du pays où l'immeuble est situé".

Motif 16 : "Que les mêmes considérations ne s'appliquent pas lorsque l'objet principal du contrat est d'une nature différente, notamment lorsqu'il concerne l'exploitation d'un fonds de commerce".

Motif 17 : "Qu'en outre, l'attribution, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, d'une compétence exclusive aux tribunaux d'un État contractant dans le cadre de l'article 16 de la convention, a pour effet de priver les parties du choix du for qui autrement serait le leur, et, dans certains cas, à les attraire devant une juridiction qui n'est la juridiction propre du domicile d'aucune d'entre elles".

Motif 18 : "Que cette considération conduit à ne pas interpréter les dispositions de l'article 16 dans un sens plus étendu que ne requiert leur objectif".

Dispositif (et motif 19) : "La notion de "matière ... de baux d'immeubles" dans le cadre de l'article 16 de la convention ne doit pas être interprétée comme incluant le cas d'un contrat relatif à l'exploitation d'un commerce (*verpachting van een winkelbedrijf*) exercé dans un immeuble pris en location par le bailleur d'un tiers".

Mots-Clefs: Compétence exclusive
Immeuble
Bail
Convention de Bruxelles

Doctrine française:

JDI 1978. 388, obs. J.-M. Bischoff

RTD com. 1978. 657, obs. Y. Loussouarn, P. Bourel

Civ. 1e, 21 sept. 2005, n° 03-20102

Pourvoi n° 03-20102

Motif : "(…) le tribunal [français] du lieu où était situé l'immeuble était seul compétent [pour connaître de l'action en annulation du bail] à l'exclusion de toute autre juridiction, de sorte que la juridiction belge [saisie en premier lieu d'une action en résiliation dudit bail] ne pouvait connaître du litige".

Mots-Clefs: Compétence exclusive
Immeuble
Bail
Exception de connexité

Doctrine:
JCP 2006.II.10043, note D. Martel

Imprimé depuis Lynxlex.com

URL source:https://www.lynxlex.com/fr/text/bruxelles-i-r%C3%A8gl-442001/article-221-baux-immobiliers-et-locations-saisonni%C3%A8res/2846