

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

Imprimé depuis Lynxlex.com

Source URL:<https://www.lynxlex.com/en/node/2532>