

## **CJUE, 11 nov. 2020, Elmes Property Services Limited, Aff. C-433/19**

Aff. C-433/19, Concl. M. Szpunar

Dispositif 1 (et motif 33) : "L'article 24, point 1, du règlement (UE) n° 1215/2012 (...), doit être interprété en ce sens qu'une action par laquelle un copropriétaire d'un immeuble tend à faire interdire à un autre copropriétaire de cet immeuble de modifier, arbitrairement et sans l'accord des autres copropriétaires, l'affectation de son bien en copropriété, telle que prévue par un contrat de copropriété, doit être regardée comme constituant une action « en matière de droits réels immobiliers », au sens de cette disposition, à la condition que cette affectation soit opposable non seulement aux copropriétaires dudit immeuble, mais également à tous, ce qu'il incombe à la juridiction de renvoi de vérifier".

**Mots-Clefs:** Immeuble  
Droit réel immobilier  
Contrat

## **Concl., 18 juin 2020, sur Q. préj. (AT), 4 oct. 2019, Elmes Property Services, Aff. C-433/19**

Aff. C-433/19, Concl. M. Szpunar

Partie requérante : Elmes Property Services Limited

Partie défenderesse : SP

1) L'article 24, point 1, premier alinéa, première alternative, du règlement (UE) n° 1215/2012 (...) (ci-après le „règlement Bruxelles Ibis“) doit-il être interprété en ce sens que les actions d'un copropriétaire tendant à interdire à un autre copropriétaire de modifier, arbitrairement et sans l'accord des autres copropriétaires, son bien en copropriété, notamment l'affectation de celui-ci, ont pour objet de faire valoir un droit réel ?

(...)

Conclusions de l'AG M. Szpunar :

"1) L'article 24, point 1, du règlement (UE) n° 1215/2012 (...) doit être interprété en ce sens qu'une action d'un copropriétaire tendant à la cessation de l'usage touristique d'un appartement par un autre copropriétaire, au motif que cet usage ne correspond pas à celui convenu dans le contrat de copropriété, ne relève de cette disposition que si cet usage est opposable à l'égard de tous. Il appartient au juge national d'effectuer les ultimes vérifications à cet égard. (...)"

**MOTS CLEFS:** Compétence exclusive  
Droit réel immobilier  
Matière contractuelle

Imprimé depuis Lynxlex.com

---

**Source URL:** <https://www.lynxlex.com/en/node/4522>