

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

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

Dispositif 2 (et motif 47) : "L'article 7, point 1, sous a), du règlement n° 1215/2012 doit être interprété en ce sens que, dans l'hypothèse où l'affectation d'un bien immeuble en copropriété prévue par un contrat de copropriété n'est pas opposable à tous, 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, cette affectation doit être regardée comme constituant une action « en matière contractuelle », au sens de cette disposition. Sous réserve de vérification par la juridiction de renvoi, le lieu d'exécution de l'obligation servant de base à cette action est celui où ledit bien est situé".

Mots-Clefs: Immeuble
Contrat
Matière contractuelle
Obligation contractuelle (lieu d'exécution)

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 ?

2) Dans l'hypothèse où il serait répondu par la négative à cette question :

L'article 7, point 1, sous a), du règlement Bruxelles Ibis doit-il être interprété en ce sens que les actions évoquées [dans la première question] ont pour objet des obligations contractuelles qui doivent être exécutées au lieu où se situe la chose ?

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.

2) L'article 7, point 1, sous a), de ce règlement doit être interprété en ce sens que, dans le cas où l'usage convenu dans le contrat de copropriété n'est pas opposable à l'égard de tous, une telle action relève de la notion de « matière contractuelle » au sens de cette disposition. Dans ces conditions, l'obligation contractuelle litigieuse consiste en une obligation de ne pas faire et, plus précisément, de ne pas modifier, d'une manière non conforme au contrat de copropriété, l'affect[at]ion d'un bien dans le lieu où celui-ci se situe. Pour vérifier si le lieu d'exécution de cette obligation correspond au lieu où se situe l'appartement soumis au régime de copropriété, il appartient au juge national de déterminer ce lieu d'exécution conformément à la loi régissant cette obligation, selon les règles de conflit de la juridiction saisie".

MOTS CLEFS: Compétence exclusive

Droit réel immobilier

Matière contractuelle

Obligation litigieuse

Obligation contractuelle (lieu d'exécution)

Imprimé depuis Lynxlex.com

Source URL: <https://www.lynxlex.com/en/node/4532>