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

Article 22.1 [Droits réels immobiliers et baux d'immeubles]

[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;

CJUE, 15 mai 2019, MC, Aff. C-827/18 (Conv. Lugano II)

Aff. C-827/18

Dispositif : "L'article 22, point 1, premier alinéa, de la convention [de Lugano II] doit être interprété en ce sens que ne constitue pas une action « en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles », au sens de cette disposition, une action diligentée par l'acquéreur d'un bien immeuble, visant le versement d'une somme perçue par le vendeur au titre du loyer payé par un tiers, alors que cet acquéreur, bien qu'entré en jouissance dudit bien au moment du versement de cette somme, n'en était pas encore légalement le propriétaire, selon la législation nationale applicable".?

Mots-Clefs: Compétence exclusive
Immeuble
Bail
Droit national
Convention de Lugano II

CJUE, 17 déc. 2015, Virpi Komu, Aff. C-605/14

Aff. C-605/14

Dispositif (et point 33) : "L'article 22, point 1, premier alinéa, du règlement (CE) n° 44/2001 (…), doit être interprété en ce sens que relève de la catégorie des litiges «en matière de droits réels immobiliers» au sens de cette disposition une action en dissolution, au moyen d'une vente dont la mise en œuvre est confiée à un mandataire, de la copropriété indivise sur un bien immeuble".

Mots-Clefs: Compétence exclusive
Droit réel immobilier
Vente (de biens)

Doctrine française:
Europe 2016, comm. 80, note L. Idot

RTD com. 2016. 362, note A. Marmisse-d'Abbadie d'Arrast

CJUE, 3 avr. 2014, Weber, Aff. C-438/12

Aff. C-438/12, Concl. N. Jääskinen

Motif 43 : "en se référant au rapport sur la convention relative à l'adhésion du Royaume de Danemark, de l'Irlande et du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord à la convention concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, ainsi qu'au protocole concernant son interprétation par la Cour de justice, élaboré par M. Schlosser (JO 1979, C 59/71, point 166), la Cour a rappelé que la différence entre un droit réel et un droit personnel réside dans le fait que le premier, grevant un bien corporel, produit ses effets à l'égard de tous, alors que le second ne peut être invoqué que contre le débiteur (voir ordonnance du 5 avril 2001, Gaillard, C?518/99, Rec. p. I?2771, point 17)".

Dispositif 1) (et motif 47) : " [...] l'article 22, point 1, du règlement n° 44/2001, doit être interprété en ce sens que relève de la catégorie des litiges "en matière de droits réels immobiliers" visée par cette disposition, une action, telle que celle intentée en l'espèce devant la juridiction d'un autre État membre, visant à faire constater l'invalidité de l'exercice d'un droit de préemption qui grève cet immeuble et qui produit des effets à l'égard de tous".

Mots-Clefs: Compétence exclusive

Droit réel immobilier

Doctrine française:

Procédures 2014, comm. 172, obs. C. Nourrissat

Europe 2014, comm. 285, obs. L. Idot

Rev. crit. DIP 2014. 704, note L. d'Avout

D. 2015. 1056, note H. Gaudemet-Tallon et F. Jault-Seseke

CJUE, 3 oct. 2013, Schneider, Aff. C-386/12

Aff. C-386/12

Dispositif (et motif 31) : "Le règlement (CE) n° 44/2001 (…), et notamment son article 22, point 1, doit être interprété en ce sens qu'il ne s'applique pas à une procédure gracieuse engagée par un ressortissant d'un État membre, déclaré partiellement incapable à la suite de son placement sous le régime de la curatelle conformément à la législation de cet État, devant une juridiction d'un autre État membre en vue d'obtenir l'autorisation de vendre la partie dont il est propriétaire d'un bien immobilier, qui est situé sur le territoire de cet autre État membre, dès lors qu'une telle procédure relève de "la capacité des personnes physiques" au sens de l'article 1er, paragraphe 2, sous a), de ce règlement, laquelle est exclue du champ d'application matériel de celui-ci".

Mots-Clefs: Champ d'application (matériel)
Immeuble
Droit réel immobilier
Capacité
Incapacité

Doctrine française:

Rev. crit. DIP 2014. 182, note S. Corneloup

Procédures 2013, comm. 346, obs. C. Nourissat

CJCE, 28 avr. 2009, Apostolides, Aff. C-420/07

Aff. C-420/07, Concl. J. Kokott

Motif 48 : "Il convient de constater que l'article 22 du règlement n° 44/2001 contient une liste impérative et exhaustive de fors de compétence judiciaire internationale exclusive des États membres. Cet article ne fait que désigner l'État membre dont les juridictions sont compétentes ratione materiæ, sans cependant répartir les compétences au sein de l'État membre concerné. Il appartient à chaque État membre de déterminer sa propre organisation juridictionnelle".

Motif 49 : "En outre, le principe de l'interdiction du contrôle de la compétence des juridictions de l'État membre d'origine, prévu à l'article 35, paragraphe 3, dudit règlement – ledit contrôle n'étant admis que par rapport aux dispositions du paragraphe 1 du même article –, empêche qu'un contrôle de la compétence interne des juridictions de l'État membre d'origine concerné soit effectué dans l'affaire au principal".

Motif 50 : "Par conséquent, la règle du *forum rei sitæ* prévue à l'article 22, point 1, du règlement n° 44/2001 concerne la compétence judiciaire internationale des États membres et non pas la compétence judiciaire interne de ceux-ci".

Motif 51 : "Dans l'affaire au principal, il est constant que l'immeuble est situé sur le territoire de la République de Chypre et que, partant, la règle de compétence prévue à l'article 22, point 1, du règlement n° 44/2001, a été respectée. Le fait que l'immeuble se trouve dans la zone nord peut éventuellement avoir une incidence sur la compétence interne des juridictions chypriotes, mais il ne saurait avoir aucune incidence aux fins de ce règlement".

Mots-Clefs: Compétence exclusive
Droit réel immobilier

Doctrine française:

Europe 2009, n° 262, obs L. Idot

Europe 2009, n° 213, obs. V. Michel

RLDA 2009, n°36, p. 75, obs. E. Bernadskaya

Rev. crit. DIP 2010. 377, note E. Pataut

CJCE, 18 mai 2006, ?EZ, Aff. C-343/04 [Conv. Bruxelles, art. 16.1]

Aff. C-343/04, Concl. **P. Maduro**

Motif 34 : "Une action en cessation de nuisances, le cas échéant de nature préventive, telle que celle en cause au principal, ne constitue pas davantage une contestation ayant pour objet

un droit réel sur un immeuble. Certes, le fondement d'une telle action réside dans l'atteinte portée à un droit réel immobilier, mais la nature réelle et immobilière de ce droit n'a, dans ce contexte, qu'une importance incidente. Ainsi que l'ont souligné ?EZ et la Commission, cette nature réelle et immobilière du droit en cause n'exerce pas d'influence déterminante sur la configuration du litige au principal, qui ne se poserait pas en des termes substantiellement différents si le droit dont la protection est poursuivie contre les nuisances alléguées était d'une nature différente, tel que, par exemple, le droit à l'intégrité physique ou un droit mobilier. Tout comme l'action en cause au principal, de telles actions viseraient, en substance, à obtenir que celui qui se trouve à l'origine d'une telle atteinte, avérée ou potentielle, à un droit, notamment pour n'avoir pas respecté l'état reconnu de la technique, soit sommé d'y mettre fin".

Dispositif (et motif 40) : "L'article 16, point 1, sous a), de la convention du 27 septembre 1968 (...), doit être interprété en ce sens que ne relève pas du champ d'application de cette disposition une action qui, à l'instar de celle engagée dans l'affaire au principal sur le fondement de l'article 364, paragraphe 2, du code civil autrichien (*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch*), vise à empêcher les nuisances affectant ou risquant d'affecter des biens fonciers dont l'auteur de cette action est propriétaire et provoquées par des rayonnements ionisants émanant d'une centrale nucléaire sise sur le territoire d'un État voisin de celui où ces biens sont situés".

Mots-Clefs: Compétence exclusive
Immeuble
Dommage
Convention de Bruxelles

Doctrine française:

Europe 2006, n° 229, obs. L. Idot

Procédures 2007, comm. 61, obs. C. Nourissat

RJ com. 2006. 337, obs. A. Raynourd

RDI 2006. 356, obs. F.-G. Trébulle

CJCE, 5 avr. 2001, Gaillard, Aff. C-518/99 [Conv. Bruxelles, art.16.1]

Aff. C-518/99, Concl. P. Léger

Motif 18 : "L'action en résolution d'un contrat de vente portant sur un immeuble, même si elle a, le cas échéant, une incidence sur la propriété dudit immeuble, n'en trouve pas moins son fondement dans un droit personnel que le demandeur tire du contrat conclu entre les parties et, en conséquence, elle ne peut être exercée qu'à l'encontre du cocontractant. En effet, par

cette action, l'une des parties au contrat entend être libérée de ses obligations contractuelles envers l'autre partie en raison de l'inexécution du contrat par celle-ci et, en outre, la décision juridictionnelle statuant sur cette action n'est susceptible de produire des effets qu'à l'égard de la partie à l'encontre de laquelle la résolution a été prononcée. Ladite action n'a donc pas pour objet des prérogatives qui porteraient directement sur un immeuble et qui seraient opposables à tous".

Motif 19 : "Dès lors, l'action en résolution en cause au principal n'est pas une action en matière de droits réels immobiliers au sens de l'article 16, point 1, de la convention de Bruxelles, mais elle est une action personnelle".

Motif 20 : "Il en va de même de l'action en dommages et intérêts qui tend à l'indemnisation du préjudice qu'une partie prétend avoir subi du fait de la résolution d'un contrat de vente portant sur un immeuble en raison de l'inexécution de ses obligations contractuelles par l'autre partie au contrat".

Dispositif (et motif 22) : "L'action en résolution d'un contrat de vente portant sur un immeuble et en paiement de dommages et intérêts en raison de cette résolution ne relève pas du champ d'application de la règle de compétence exclusive, en matière de droits réels immobiliers, prévue à l'article 16, point 1, de la convention du 27 septembre 1968 (…)".

Mots-Clefs: Compétence exclusive
Immeuble
Vente
Convention de Bruxelles

Doctrine française:

JDI 2002. 621, obs. A. Huet

RTD com. 2002. 207, obs. A. Marmisse

JCP 2001. 2261, note C. Bruneau

CJCE, 17 mai 1994, Webb, Aff. C-294/92 [Conv. Bruxelles, art. 16.1]

Aff. C-294/92, Concl. M. Darmon

Motif 14 : "L'article 16 attribue une compétence exclusive en matière de droits réels immobiliers aux juridictions de l' État contractant où l'immeuble est situé. De l'arrêt du 10 janvier 1990, Reichert et Kockler (C-115/88, Rec. I-27), qui avait à statuer sur l'applicabilité de cette compétence exclusive à une action intentée par un créancier en vue de faire déclarer

que lui était inopposable un acte de disposition d'un immeuble que ce créancier soutenait avoir été effectué par son débiteur en fraude de ses droits, il résulte qu'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 : "L'action dont est saisie en l'espèce la juridiction de renvoi tend à faire reconnaître que Webb fils détient l'appartement au bénéfice exclusif de son père et que, en cette qualité, il a le devoir de préparer les documents nécessaires à lui en transférer la propriété. Le père ne prétend pas être d'ores et déjà titulaire de prérogatives qui porteraient directement sur l'immeuble et qui seraient opposables à tous, mais invoque uniquement des droits à l'encontre de son fils. Dès lors, son action n'est pas une action réelle au sens de l'article 16, paragraphe 1, de la convention, mais est une action personnelle".

Dispositif (et motif 19) : "L'action tendant à faire constater qu'une personne détient un bien immobilier en qualité de *trustee* et à lui faire enjoindre d'établir les documents nécessaires pour que le demandeur devienne titulaire du *legal ownership* n'est pas une action réelle au sens de l'article 16, paragraphe 1, de la convention du 27 septembre 1968 (...)".

Mots-Clefs: Compétence exclusive
Droit réel immobilier
Trust
Convention de Bruxelles

Doctrine française:

Europe 1994, n° 297, obs. L. Idot

JDI 1995. 477, note J.-M. Bischoff

Rev. crit. DIP 1995. 123, note J.-P. Béraudo

CJCE, 10 janv. 1990, Reichert I, Aff. C-115/88 [Conv. Bruxelles]

Aff. C-115/88, Concl. J. Mischo

Motif 8 : "Il apparaît, tout d'abord, que, en vue d'assurer, dans la mesure du possible, l'égalité et l'uniformité des droits et obligations qui découlent de la convention pour les États contractants et les personnes intéressées, il convient de déterminer de manière autonome, en droit communautaire, le sens de l'expression "en matière de droits réels immobiliers".

Motif 9 : "Il convient, ensuite, de relever qu'ainsi que la Cour l'a déjà jugé l'article 16 ne doit pas être interprété dans un sens plus étendu que ne le requiert son objectif dès lors qu'il a pour effet de priver les parties du choix du for qui autrement serait le leur et, dans certains cas, de les attraire devant une juridiction qui n'est la juridiction propre du domicile d'aucune d'entre elles".

Motif 10 : "De ce point de vue, il faut prendre en considération le fait que le motif essentiel de la compétence exclusive des tribunaux de l'État contractant où l'immeuble est situé est la circonstance que le tribunal du lieu de situation est le mieux à même, compte tenu de la proximité, d'avoir une bonne connaissance des situations de fait et d'appliquer les règles et usages qui sont, en général, ceux de l'État de situation".

Motif 11 : "Dans ces conditions, l'article 16, paragraphe 1, doit s'interpréter en ce sens que la compétence exclusive des tribunaux de l'État contractant où l'immeuble est situé n'englobe pas l'ensemble des actions qui concernent des droits réels immobiliers, mais seulement celles d'entre elles qui, tout à la fois, entrent dans le champ d'application de la convention de Bruxelles et sont au nombre de celles qui tendent à déterminer l'étendue, la consistance, la propriété, la possession d'un bien immobilier ou l'existence d'autres droits réels sur ces biens et à assurer aux titulaires de ces droits la protection des prérogatives qui sont attachées à leur titre".

Motif 12 : "Or, l'action dite "paulienne" trouve son fondement dans le droit de créance, droit personnel du créancier vis-à-vis de son débiteur, et a pour objet de protéger le droit de gage dont peut disposer le premier sur le patrimoine du second . Si elle aboutit, sa conséquence est de rendre inopposable au seul créancier l'acte de disposition passé par le débiteur en fraude de ses droits. De plus, son examen n'exige pas l'appréciation de faits ni l'application des règles et usages du lieu de situation du bien qui sont de nature à justifier la compétence d'un juge de l'État dans lequel l'immeuble est situé".

Dispositif (et motif 15) : "Ne relève pas du champ d'application de l'article 16, paragraphe 1, de la convention l'action qui, intentée par un créancier, tend à lui rendre inopposable un acte de disposition portant sur un droit réel immobilier qu'il soutient avoir été passé par son débiteur en fraude de ses droits".

Mots-Clefs: Convention de Bruxelles
Compétence exclusive
Droit réel immobilier
Notion autonome
Action paulienne

Doctrine française:
JDI 1990. 503, obs. J.-M. Bischoff

Rev. crit. DIP 1991. 151, note B. Ancel

Civ. 1e, 11 avr. 2018, n° 16-24653

Pourvoi n° 16-24653

Motifs : "Mais attendu qu'après avoir énoncé que les points 1 et 2 de l'article 22 de la Convention de Lugano du 30 octobre 2007 (...), disposent qu'en matière de droits réels immobiliers, sont seuls compétents les tribunaux de l'Etat où l'immeuble est situé, et qu'en matière de validité, de nullité ou de dissolution des sociétés ou personnes morales, cette compétence appartient seulement aux juridictions de l'Etat de leur siège social, l'arrêt retient qu'une action visant à déterminer le propriétaire d'un immeuble situé en France est une action réelle immobilière au sens de la Convention, qui relève des juridictions françaises, auxquelles il incombe d'examiner les moyens de défense relevant ou non de la compétence exclusive d'autres juridictions ; que de ces énonciations et appréciations, la cour d'appel, qui a effectué la recherche prétendument omise, a exactement déduit que la juridiction française était compétente pour se prononcer sur la qualité de propriétaire de la société suisse, ce qui n'impliquait pas nécessairement l'appréciation de la fictivité de celle-ci ; que le moyen ne peut être accueilli ; (...)".

Mots-Clefs: Compétence exclusive
Droit réel immobilier
Propriété
Personnes morales (spécificités)
Siège
Moyen de défense
Convention de Lugano II

Civ. 1e, 20 avr. 2017, n° 16-16983

Pourvoi n° 16-16983

Motifs : "Sur le moyen relevé d'office, après avis donné aux parties dans les conditions de l'article 1015 du code de procédure civile :

Vu les articles 22, 1°, et 25 du règlement (CE) du Conseil n° 44/2001 (…), applicable en la cause ;

Attendu, selon le premier de ces textes, qu'en matière de droits réels immobiliers, sont seuls compétents, sans considération du domicile des parties, les tribunaux de l'Etat membre où l'immeuble est situé ; que, selon le second, le juge d'un Etat membre, saisi à titre principal d'un litige pour lequel une juridiction d'un autre Etat membre est exclusivement compétent, se déclare d'office incompétent ;

Attendu que l'arrêt attaqué statue sur la liquidation de l'indivision existant entre Mme X...et M. Y..., qui ont vécu en concubinage, et dit notamment qu'ils sont propriétaires indivis, en vertu d'un acte authentique espagnol, d'un bien immobilier situé à Benidorm (Espagne) ;

Attendu, cependant, que la Cour de justice de l'Union européenne a dit pour droit (CJUE, arrêt du 17 décembre 2015, C-605/14) que l'article 22, point 1, premier alinéa, du règlement (CE) n° 44/ 2001 du Conseil du 22 décembre 2000 doit être interprété en ce sens que relève de la

catégorie des litiges "en matière de droits réels immobiliers", au sens de cette disposition, une action en dissolution, au moyen d'une vente dont la mise en oeuvre est confiée à un mandataire, de la copropriété indivise sur un bien immeuble ;

Attendu qu'il s'en déduit que le juge espagnol est seul compétent pour connaître d'un litige relatif à la propriété et au partage, entre des résidents français, d'une indivision portant sur un immeuble situé en Espagne, de sorte que le juge français doit relever d'office son incompétence".

Mots-Clefs: Droit réel immobilier
Compétence (office du juge)

Doctrine:
JCP N 2017, 1315, note S. Drapier

Civ. 1e, 14 janv. 2015, n° 13-21814

Pourvoi n° 13-21814

Motifs : "Mme Liselotte X... a assigné devant le juge français Mme Sandra X..., Mme Lilian X... et Mme Christiane Y..., en tant qu'ayants droit de Walter X..., en réparation du préjudice résultant de la violation de l'engagement contractée à son égard par leur auteur de lui remettre les droits qui avaient été restitués à ce dernier sur un immeuble situé à Prague (République tchèque) à la suite d'une action en revendication qu'elle ne pouvait elle-même intenter pour avoir perdu la nationalité tchèque; (...)

1°/ que toute action ayant pour objet une obligation de transférer la propriété d'un immeuble est une action « en matière de droits réels immobiliers » au sens de l'article 22§1 du Règlement 44/ 2001(...)

2°/ qu'en tout état de cause, qu'en formulant sa demande dans le seul but de contourner la compétence exclusive des juridictions tchèques, Mme Z... a commis une fraude qui était de nature à écarter la compétence de la juridiction française saisie; (...)

Mais attendu, d'abord, qu'après avoir relevé que les consorts Y...- X... avaient été assignés en indemnisation de préjudice pour violation de l'obligation de restituer l'intégralité d'un immeuble et refus d'accepter l'offre de vente émanant de la ville de Prague, la cour d'appel en a justement déduit qu'il s'agissait d'une action personnelle et non d'une action réelle immobilière ;

Attendu, ensuite, qu'après avoir relevé que les consorts Y...- X... n'avaient fait aucune référence à la loi tchèque, la cour d'appel a, par une décision motivée, souverainement estimé que le moyen tiré d'une prétendue fraude à la loi, motif pris d'une modification artificieuse de la qualification de l'action afin d'échapper à la compétence des juridictions tchèques était inopérant".

Mots-Clefs: Matière délictuelle
Droit réel immobilier
Qualification

Fraude

Civ. 1e, 3 juil. 1996, n° 94-12428 [Conv. Bruxelles, art. 16.1]

Pourvoi n° 94-12428

Motif : "(...) attendu, sur le second point, que c'est encore à juste titre que la cour d'appel a considéré que l'action dont l'objet est de contraindre à une obligation de faire et d'obtenir l'indemnisation d'un préjudice moral ne met en cause aucun droit réel immobilier au sens de l'article 16.1, de la Convention (...)".

Mots-Clefs: Droit réel immobilier
Immeuble
Convention de Bruxelles

Doctrine:
Rev. crit. DIP 1997. 97, note H. Gaudemet-Tallon

D. 1998. Somm 283, obs. B. Audit

JDI 1997. 1016, obs. A. Huet

CA Pau, 24 sept. 2002, n° 2002/01446 [Conv. Bruxelles, art. 16.1]

RG n° 2002/01446

Motif : "Attendu (...) que les contrats, objet du litige, ont été souscrits en Espagne [et qu'ils ont] pour but de transférer à l'acquéreur une ou plusieurs participations dans une société civile propriétaire de biens immeubles à MIRAFLORES (MALAGA-Espagne) donnant droit chacune à l'utilisation d'une semaine de vacances annuelle dans un de ces immeubles; (...) que l'article VI du contrat (...) précise que les droits acquis par le présent contrat appartiennent, conformément à la loi, à la catégorie des droits réels".

Motif : "Qu'ainsi, la compétence des tribunaux français est, en tout état de cause, exclue ; Que la connaissance du présent litige relève de la compétence des autorités judiciaires espagnoles ".

Mots-Clefs: Compétence exclusive
Immeuble

Droit réel immobilier
Convention de Bruxelles
Doctrine:
JDI 2004. 207, note. A. Huet

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 : "II 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-droits-r%C3%A9els-immobiliers-et-baux-dimmeubles/1817