Recueil de la jurisprudence

ARRÊT DE LA COUR (troisième chambre)

3 avril 2014 *

«Coopération judiciaire en matière civile — Règlement (CE) nº 44/2001 — Article 22, point 1 — Compétence exclusive — Litiges en matière de droits réels immobiliers — Nature du droit de préemption — Article 27, paragraphe 1 — Litispendance — Notion de demandes formées entre les mêmes parties et ayant le même objet — Rapport entre les articles 22, point 1, et 27, paragraphe 1 — Article 28, paragraphe 1 — Connexité — Critères d'appréciation du sursis à statuer»

Dans l'affaire C-438/12,

ayant pour objet une demande de décision préjudicielle au titre de l'article 267 TFUE, introduite par l'Oberlandesgericht München (Allemagne), par décision du 16 février 2012, parvenue à la Cour le 2 octobre 2012, dans la procédure

**Irmengard Weber**

contre

**Mechthilde Weber,**

LA COUR (troisième chambre),

composée de M. M. Ilešič, président de chambre, MM. C. G. Fernlund, A. Ó Caoimh, M^me^ C. Toader (rapporteur) et M. E. Jarašiūnas, juges,

avocat général: M. N. Jääskinen,

greffier: M. V. Tourrès, administrateur,

vu la procédure écrite et à la suite de l'audience du 9 octobre 2013,

considérant les observations présentées:

— pour M^me^ Irmengard Weber, par M^e^ A. Seitz, Rechtsanwalt,

— pour M^me^ Mechthilde Weber, par M^e^ A. Kloyer, Rechtsanwalt, M^e^ F. Calmetta, avvocato, et M. H. Prütting,

— pour le gouvernement allemand, par M. T. Henze et M^me^ J. Kemper, en qualité d'agents,

— pour le gouvernement du Royaume-Uni, par M^me^ J. Beeko, en qualité d'agent, assistée de M^me^ M. Gray, barrister,

* Langue de procédure: l'allemand.

— pour le gouvernement suisse, par M. D. Klingele, en qualité d'agent,

— pour la Commission européenne, par MM. W. Bogensberger et M. Wilderspin, en qualité d'agents,

ayant entendu l'avocat général en ses conclusions à l'audience du 30 janvier 2014,

rend le présent

## Arrêt

1 La demande de décision préjudicielle porte sur l'interprétation des articles 22, point 1, 27 et 28 du règlement (CE) nº 44/2001 du Conseil, du 22 décembre 2000, concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (JO 2001, L 12, p. 1).

2 Cette demande a été présentée dans le cadre d'un litige opposant M^me^ Irmengard Weber (ci-après «M^me^ I. Weber») à sa sœur, M^me^ Mechthilde Weber (ci-après «M^me^ M. Weber»), et tendant à la condamnation de cette dernière à consentir à l'inscription de M^me^ I. Weber au registre foncier en tant que propriétaire.

### Le cadre juridique

*Le droit de l'Union*

3 Le considérant 2 du règlement nº 44/2001 énonce:

«Certaines différences entre les règles nationales en matière de compétence judiciaire et de reconnaissance des décisions rendent plus difficile le bon fonctionnement du marché intérieur. Des dispositions permettant d'unifier les règles de conflit de juridictions en matière civile et commerciale ainsi que de simplifier les formalités en vue de la reconnaissance et de l'exécution rapides et simples des décisions émanant des États membres liés par le présent règlement sont indispensables.»

4 Le considérant 15 de ce règlement se lit comme suit:

«Le fonctionnement harmonieux de la justice commande de réduire au maximum la possibilité de procédures concurrentes et d'éviter que des décisions inconciliables ne soient rendues dans deux États membres. Il importe de prévoir un mécanisme clair et efficace pour résoudre les cas de litispendance et de connexité et pour parer aux problèmes résultant des divergences nationales quant à la date à laquelle une affaire est considérée comme pendante. Aux fins du présent règlement, il convient de définir cette date de manière autonome.»

5 Le considérant 16 dudit règlement énonce:

«La confiance réciproque dans la justice au sein de [l'Union] justifie que les décisions rendues dans un État membre soient reconnues de plein droit, sans qu'il soit nécessaire, sauf en cas de contestation, de recourir à aucune procédure.»

6 L'article 22, point 1, du même règlement, qui fait partie de la section 6 du chapitre II de celui-ci, relative aux compétences exclusives, prévoit:

«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.

[...]»

7 Aux termes de l'article 25 du règlement nº 44/2001, figurant à la section 8 du chapitre II de celui-ci, intitulée «Vérification de la compétence et de la recevabilité»:

«Le juge d'un État membre, saisi à titre principal d'un litige pour lequel une juridiction d'un autre État membre est exclusivement compétente en vertu de l'article 22, se déclare d'office incompétent.»

8 L'article 27 de ce règlement, figurant à la section 9 du chapitre II de celui-ci, intitulée «Litispendance et connexité», dispose:

«1. Lorsque des demandes ayant le même objet et la même cause sont formées entre les mêmes parties devant des juridictions d'États membres différents, la juridiction saisie en second lieu sursoit d'office à statuer jusqu'à ce que la compétence du tribunal premier saisi soit établie.

2. Lorsque la compétence du tribunal premier saisi est établie, le tribunal saisi en second lieu se dessaisit en faveur de celui-ci.»

9 L'article 28 dudit règlement, régissant la connexité, énonce:

«1. Lorsque des demandes connexes sont pendantes devant des juridictions d'États membres différents, la juridiction saisie en second lieu peut surseoir à statuer.

[...]

3. Sont connexes, au sens du présent article, les demandes liées entre elles par un rapport si étroit qu'il y a intérêt à les instruire et à les juger en même temps afin d'éviter des solutions qui pourraient être inconciliables si les causes étaient jugées séparément.»

10 L'article 34 du même règlement prévoit:

«Une décision n'est pas reconnue si:

1) la reconnaissance est manifestement contraire à l'ordre public de l'État membre requis;

2) l'acte introductif d'instance ou un acte équivalent n'a pas été signifié ou notifié au défendeur défaillant en temps utile et de telle manière qu'il puisse se défendre, à moins qu'il n'ait pas exercé de recours à l'encontre de la décision alors qu'il était en mesure de le faire;

3) elle est inconciliable avec une décision rendue entre les mêmes parties dans l'État membre requis;

4) elle est inconciliable avec une décision rendue antérieurement dans un autre État membre ou dans un État tiers entre les mêmes parties dans un litige ayant le même objet et la même cause, lorsque la décision rendue antérieurement réunit les conditions nécessaires à sa reconnaissance dans l'État membre requis.»

11 L'article 35 du règlement nº 44/2001 dispose:

«1. De même, les décisions ne sont pas reconnues si les dispositions des sections 3, 4 et 6 du chapitre II ont été méconnues, ainsi que dans le cas prévu à l'article 72.

2. Lors de l'appréciation des compétences mentionnées au paragraphe précédent, l'autorité requise est liée par les constatations de fait sur lesquelles la juridiction de l'État membre d'origine a fondé sa compétence.

3. Sans préjudice des dispositions du paragraphe 1, il ne peut être procédé au contrôle de la compétence des juridictions de l'État membre d'origine. Le critère de l'ordre public visé à l'article 34, point 1, ne peut être appliqué aux règles de compétence.»

*Le droit allemand*

12 L'article 1094, paragraphe 1, du code civil (Bürgerliches Gesetzbuch, ci-après le «BGB») définit le contenu du droit de préemption grevant un immeuble comme suit:

«Un immeuble peut être grevé de manière que celui au profit duquel la charge est constituée ait le droit de le préempter à l'égard du propriétaire.»

13 Les articles 463 et 464 du BGB prévoient les règles relatives à l'exercice du droit de préemption grevant un immeuble.

14 L'article 463 du BGB dispose:

«Celui qui est titulaire d'un droit de préemption sur un objet peut exercer ce droit dès que le débiteur a conclu un contrat de vente sur l'objet avec un tiers.»

15 Aux termes de l'article 464 du BGB:

«(1) L'exercice du droit de préemption résulte de la déclaration au débiteur. La déclaration n'est pas soumise à la forme déterminée pour le contrat de vente.

(2) Par l'exercice du droit de préemption, la vente est conclue entre le titulaire et le débiteur aux conditions convenues entre le débiteur et le tiers.»

16 L'article 873, paragraphe 1, du BGB, relatif aux conditions du transfert de la propriété d'un immeuble, prévoit:

«Pour transférer la propriété d'un immeuble [...], il est nécessaire que le titulaire du droit et l'autre partie soient d'accord sur la modification juridique à réaliser et que cette modification soit inscrite au registre foncier pour autant que la loi n'en dispose pas autrement.»

17 L'article 19 de la loi relative à la tenue du registre foncier (Grundbuchordnung) dispose:

«L'enregistrement a lieu lorsque la personne dont le droit est affecté l'autorise.»

## Le litige au principal et les questions préjudicielles

18 M^mes^ I. et M. Weber, deux sœurs âgées respectivement de 82 ans et de 78 ans, sont copropriétaires à hauteur, respectivement, de six dixièmes et de quatre dixièmes d'un immeuble sis à Munich (Allemagne).

19 Sur la base d'un acte notarié du 20 décembre 1971, un droit réel de préemption sur la quote-part de quatre dixièmes appartenant à M^me^ M. Weber a été inscrit au registre foncier au profit de M^me^ I. Weber.

20 Par un contrat notarié du 28 octobre 2009, M^me^ M. Weber a vendu sa quote-part de quatre dixièmes à Z. GbR, société de droit allemand, dont l'un des dirigeants est son fils, M. Calmetta, avocat établi à Milan (Italie). Selon une clause de ce contrat, M^me^ M. Weber, en tant que vendeur, s'est réservé un droit de rétractation valable jusqu'au 28 mars 2010 et soumis à certaines conditions.

21 Informée par le notaire ayant instrumenté ledit contrat à Munich, M^me^ I. Weber a, par une lettre du 18 décembre 2009, exercé son droit de préemption sur cette quote-part de l'immeuble.

22 Le 25 février 2010, par un contrat conclu devant ce notaire, M^mes^ I. et M. Weber ont de nouveau expressément reconnu l'exercice effectif d'un droit de préemption par M^me^ I. Weber et se sont accordées quant à la transmission de la propriété à celle-ci, au même prix que celui convenu dans le contrat de vente signé entre M^me^ M. Weber et Z. GbR. Cependant, les deux parties ont demandé audit notaire de n'effectuer les diligences aux fins d'inscrire le transfert de propriété au registre foncier, conformément à l'article 873, paragraphe 1, du BGB, que lorsque M^me^ M. Weber aurait déclaré par écrit au même notaire qu'elle n'avait pas exercé son droit de rétractation ou qu'elle avait renoncé à ce droit découlant du contrat conclu avec Z. GbR, et ce dans le délai fixé, lequel expirait le 28 mars 2010. Le 2 mars 2010, M^me^ I. Weber a payé le prix d'acquisition convenu, à savoir 4 millions d'euros.

23 Par une lettre du 15 mars 2010, M^me^ M. Weber a déclaré exercer, à l'égard de M^me^ I. Weber, son droit de rétractation, conformément au contrat conclu le 28 octobre 2009.

24 Par une requête du 29 mars 2010, Z. GbR a introduit, devant le Tribunale ordinario di Milano (tribunal de Milan) (Italie), un recours contre M^mes^ I. et M. Weber, tendant à faire constater, d'une part, l'invalidité de l'exercice, par M^me^ I. Weber, du droit de préemption et, d'autre part, la validité du contrat conclu entre M^me^ M. Weber et cette société.

25 Le 15 juillet 2010, M^me^ I. Weber a assigné M^me^ M. Weber devant le Landgericht München I (tribunal régional de Munich I) (Allemagne), afin que celle-ci soit contrainte d'autoriser l'inscription du transfert de la propriété de la quote-part de quatre dixièmes en cause au registre foncier. À l'appui de sa demande, M^me^ I. Weber a notamment fait valoir que, en raison de l'exercice du droit de préemption, le droit de rétractation convenu entre Z. GbR et M^me^ M. Weber ne faisait pas partie des clauses contractuelles qui lui étaient applicables.

26 Se fondant sur l'article 27, paragraphe 1, du règlement n° 44/2001 et, à titre subsidiaire, sur l'article 28, paragraphes 1 et 3, de celui-ci, le Landgericht München I a, eu égard à la procédure déjà engagée devant le Tribunale ordinario di Milano, décidé de surseoir à statuer. M^me^ I. Weber a interjeté appel de cette décision devant l'Oberlandesgericht München (tribunal régional supérieur de Munich) (Allemagne).

27 Estimant que, en principe, les conditions posées à l'article 27, paragraphe 1, de ce règlement ou, à tout le moins, celles prévues à l'article 28, paragraphes 1 et 3, dudit règlement étaient remplies, l'Oberlandesgericht München a décidé de surseoir à statuer et de poser à la Cour les questions préjudicielles suivantes:

«1) Le champ d'application de l'article 27 du règlement [n° 44/2001] s'étend-il également aux situations dans lesquelles deux parties ont la qualité de partie défenderesse dans le cadre d'un premier litige parce que ces deux parties font l'objet d'un recours d'un tiers et sont respectivement partie requérante et partie défenderesse dans le cadre d'un autre litige? S'agit-il dans une telle situation d'un litige 'entre les mêmes parties' ou les différentes conclusions du requérant contre les deux parties défenderesses, invoquées dans le cadre de l'une des procédures, doivent-elles être examinées séparément, avec pour conséquence qu'il convient d'admettre qu'il n'y a pas de litige entre les 'mêmes parties'?

2) Y a-t-il un recours 'ayant le même objet', au sens de l'article 27 du règlement n° 44/2001, lorsque les conclusions et les motifs, dans les deux procédures, sont certes différents, mais que

a) la même question liminaire doit être réglée pour pouvoir statuer dans les deux procédures, ou que

b) dans une procédure, dans le cadre de conclusions subsidiaires, il est demandé de constater un rapport juridique qui dans une autre procédure joue un rôle de question liminaire?

3) Y a-t-il recours portant, au sens de l'article 22, [point] 1, du règlement n° 44/2001, sur un droit réel immobilier lorsqu'il est demandé de faire constater que la partie défenderesse n'aurait pas valablement exercé son droit réel de préemption, existant indiscutablement en droit allemand, sur un terrain situé en Allemagne?

4) La juridiction saisie en second lieu est-elle tenue d'examiner dans le cadre de sa décision rendue en vertu de l'article 27, paragraphe 1, du règlement n° 44/2001 et donc avant que la question de la compétence ne soit tranchée par la première juridiction saisie, le point de savoir si cette dernière est incompétente en vertu de l'article 22, [point] 1, parce qu'une telle incompétence de la première juridiction saisie en vertu de l'article 35, paragraphe 1, du règlement n° 44/2001 conduirait à ce qu'une éventuelle décision de la première juridiction saisie ne serait pas reconnue? L'article 27, paragraphe 1, du règlement n° 44/2001 est-il inapplicable pour la juridiction saisie en second lieu, si cette juridiction parvient à la conclusion que la première juridiction saisie est incompétente en vertu de l'article 22, [point] 1?

5) La juridiction saisie en second lieu est-elle tenue, dans le cadre de sa décision rendue en vertu de l'article 27, paragraphe 1, du règlement n° 44/2001, et donc avant que la question de la compétence ne soit tranchée par la première juridiction saisie, d'examiner le grief d'une partie selon lequel l'autre partie aurait commis un abus de droit en saisissant la première juridiction saisie? L'article 27, paragraphe 1, du règlement n° 44/2001 est-il inapplicable pour la juridiction saisie en second lieu, si celle-ci parvient à la conclusion que la saisine de la première juridiction était abusive?

6) L'application de l'article 28, paragraphe 1, du règlement n° 44/2001 présuppose-t-elle que la juridiction saisie en second lieu ait décidé auparavant que, dans le cas concret, l'article 27, paragraphe 1, de ce règlement ne s'applique pas?

7) Peut-il être tenu compte, dans le cadre de l'exercice du pouvoir d'appréciation reconnu à l'article 28, paragraphe 1, du règlement n° 44/2001:

   a) du fait que la première juridiction saisie est établie dans un État membre dans lequel les procédures, d'un point de vue statistique, durent beaucoup plus longtemps que dans l'État membre où est établie la juridiction saisie en second lieu,

   b) du fait que, selon la juridiction saisie en second lieu, il conviendrait d'appliquer le droit de l'État membre dans lequel cette juridiction est établie,

   c) de l'âge de l'une des parties,

   d) des perspectives de succès du recours devant la première juridiction saisie?

8) Convient-il, lors de l'interprétation et de l'application des articles 27 et 28 du règlement n° 44/2001, de tenir compte, outre de l'objectif de prévenir les décisions incompatibles ou contradictoires, du droit à la protection juridictionnelle du deuxième requérant?»

**Sur la demande de réouverture de la procédure orale**

28 Par acte du 11 février 2014, parvenu au greffe de la Cour le 21 février 2014, M[me] M. Weber a, à la suite des conclusions de M. l'avocat général prononcées le 30 janvier 2014, demandé la réouverture de la procédure orale, au motif que celles-ci contiendraient des erreurs de fait et de droit.

29 La Cour peut, à la demande des parties, ordonner la réouverture de la procédure orale, conformément à l'article 83 du règlement de procédure de la Cour, si elle considère qu'elle est insuffisamment éclairée ou que l'affaire doit être tranchée sur la base d'un argument qui n'a pas été débattu entre les parties (voir, en ce sens, arrêt du 27 février 2014, Pohotovost', C-470/12, point 21 et jurisprudence citée).

30 Cependant, tel n'est pas le cas en l'espèce. La Cour considère, en effet, qu'elle dispose de tous les éléments nécessaires pour statuer. Quant aux conclusions de l'avocat général, étant donné que la Cour n'est pas liée par celles-ci, il n'est pas indispensable de rouvrir la procédure orale chaque fois que l'avocat général soulève un point sur lequel les parties au principal sont en désaccord avec lui.

31 Dans ces conditions, il convient, l'avocat général entendu, de ne pas faire droit à la demande de réouverture de la procédure orale.

**Sur les questions préjudicielles**

*Sur la troisième question*

32 Par cette question, qu'il convient d'examiner en premier lieu, la juridiction de renvoi demande en substance si 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.

Sur la recevabilité

33 M^me^ M. Weber a excipé de l'irrecevabilité de cette question en soutenant qu'elle concerne un point qui ne joue aucun rôle dans la procédure pendante devant la juridiction allemande saisie en second lieu, même si, toutefois, celui-ci est susceptible de jouer un rôle dans celle pendante devant la juridiction italienne saisie en premier lieu. Elle fait notamment valoir, à cet égard, que la juridiction saisie en second lieu n'est pas autorisée à examiner la compétence de la juridiction saisie en premier lieu. Ladite question serait donc dénuée de pertinence aux fins de la décision de sursis à statuer que la juridiction de renvoi pourrait prendre en application des articles 27 et 28 du règlement n° 44/2001.

34 À cet égard, il convient de rappeler que, en vertu d'une jurisprudence constante, dans le cadre de la procédure visée à l'article 267 TFUE, fondée sur une nette séparation des fonctions entre les juridictions nationales et la Cour, le juge national est seul compétent pour constater et apprécier les faits du litige au principal ainsi que pour interpréter et appliquer le droit national. Il appartient de même au seul juge national, qui est saisi du litige et doit assumer la responsabilité de la décision juridictionnelle à intervenir, d'apprécier, au regard des particularités de l'affaire, tant la nécessité que la pertinence des questions qu'il pose à la Cour. En conséquence, dès lors que les questions posées portent sur l'interprétation du droit de l'Union, la Cour est, en principe, tenue de statuer (voir, notamment, arrêt du 21 février 2013, ProRail, C-332/11, point 30 et jurisprudence citée).

35 Ainsi, le rejet par la Cour d'une demande de décision préjudicielle introduite par une juridiction nationale n'est possible que lorsqu'il apparaît de manière manifeste que l'interprétation sollicitée du droit de l'Union n'a aucun rapport avec la réalité ou l'objet du litige au principal, lorsque le problème est de nature hypothétique ou encore lorsque la Cour ne dispose pas des éléments de fait et de droit nécessaires pour répondre de façon utile aux questions qui lui sont posées (voir en ce sens, notamment, arrêt du 5 décembre 2013, Asociación de Consumidores Independientes de Castilla y León, C-413/12, point 26 et jurisprudence citée).

36 Or, tel n'est pas le cas dans la présente affaire.

37 En effet, il ressort clairement des éléments fournis par la juridiction de renvoi que celle-ci peut être amenée à examiner la question de la validité de l'exercice, par M^me^ I. Weber, d'un droit de préemption sur un immeuble, question qui fait l'objet d'un autre litige pendant devant une juridiction italienne. Ainsi, l'interprétation, par la Cour, de l'article 22, point 1, du règlement n° 44/2001 permettra à la juridiction de renvoi de savoir si le litige dont elle est saisie relève de la catégorie des litiges «en matière de droits réels immobiliers» et de se prononcer sur celui-ci.

38 Dans ces conditions, la troisième question doit être considérée comme recevable.

Sur le fond

39 Ainsi qu'il ressort de l'article 22, point 1, du règlement n° 44/2001, les tribunaux de l'État membre où l'immeuble est situé (forum rei sitae) disposent d'une compétence exclusive en matière de droits réels immobiliers.

40 La Cour a déjà eu l'occasion, dans sa jurisprudence relative à l'article 16, point 1, sous a), de la convention du 27 septembre 1968 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (JO 1972, L 299, p. 32, ci-après la «convention de Bruxelles»), laquelle vaut également pour l'interprétation de l'article 22, point 1, de relever que, en vue d'assurer, dans la mesure du possible, l'égalité et l'uniformité des droits et obligations qui découlent de cette convention pour les États membres et les personnes intéressées, le sens de l'expression «en matière de droits réels immobiliers» doit, dans le droit de l'Union, être déterminé de manière autonome (voir, en ce sens, arrêt du 10 janvier 1990 Reichert et Kockler, C-115/88, Rec. p. I-27, point 8 et jurisprudence citée).

41 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 membre 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 (arrêt Reichert et Kockler, précité, point 10).

42 La Cour a déjà eu l'occasion de juger que l'article 16 de la convention de Bruxelles et, partant, l'article 22, point 1, du règlement nº 44/2001, doit être interprété en ce sens que la compétence exclusive des tribunaux de l'État contractant où l'immeuble est situé englobe non 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 ladite convention ou respectivement dudit règlement et sont au nombre de celles qui tendent, d'une part, 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, d'autre part, à assurer aux titulaires de ces droits la protection des prérogatives qui sont attachées à leur titre (arrêt du 3 octobre 2013, Schneider, C-386/12, point 21 et jurisprudence citée).

43 De même, 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).

44 S'agissant de la présente affaire, ainsi que M. l'avocat général l'a relevé au point 31 de ses conclusions, et comme le font valoir la juridiction de renvoi, M^me^ I. Weber, le gouvernement allemand et la Commission européenne, un recours visant à faire constater qu'un droit réel de préemption sur un immeuble sis en Allemagne n'a pas été valablement exercé, tel que celui dont la juridiction italienne a été saisie par Z. GbR, relève de la catégorie des actions en matière de droits réels immobiliers, au sens de l'article 22, point 1, du règlement nº 44/2001.

45 En effet, ainsi qu'il ressort du dossier dont dispose la Cour, un droit de préemption, tel que celui prévu à l'article 1094 du BGB, qui grève un bien immobilier et qui est inscrit au livre foncier, produit ses effets non seulement à l'égard du débiteur, mais garantit le droit du titulaire de ce droit à la transmission de la propriété également à l'égard des tiers, de sorte que, si un contrat de vente est conclu entre un tiers et le propriétaire du bien grevé, l'exercice valide du droit de préemption a pour conséquence que la vente est sans effet pour le titulaire de ce droit et que celle-ci est censée être conclue entre ce titulaire et ledit propriétaire aux mêmes conditions que celles convenues entre ce dernier et ce tiers.

46 Il s'ensuit que, lorsque le tiers acquéreur conteste la validité de l'exercice dudit droit de préemption dans le cadre d'un recours tel que celui dont est saisi le Tribunale ordinario di Milano, ce recours vise à déterminer, en substance, si l'exercice du droit de préemption a permis d'assurer, au profit du titulaire, le droit au transfert de la propriété du bien immobilier en litige. Dans un tel cas de figure, ainsi qu'il ressort du point 166 du rapport Schlosser, visé au point 43 du présent arrêt, le litige est relatif à un droit réel immobilier et relève de la compétence exclusive du forum rei sitae.

47 Compte tenu des considérations qui précèdent, il y a lieu de répondre à la troisième question que l'article 22, point 1, du règlement nº 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.

*Sur la quatrième question*

48 Par cette question, qu'il convient d'examiner en deuxième lieu, la juridiction de renvoi demande, en substance, si l'article 27, paragraphe 1, du règlement nº 44/2001 doit être interprété en ce sens que, avant de surseoir à statuer en application de cette disposition, la juridiction saisie en second lieu est tenue d'examiner si, en raison d'une méconnaissance de la compétence exclusive prévue à l'article 22, point 1, de ce règlement, une décision éventuelle au fond de la juridiction saisie en premier lieu ne sera pas reconnue dans les autres États membres, conformément à l'article 35, paragraphe 1, dudit règlement.

49 Il convient de rappeler qu'il ressort des termes de l'article 27 du règlement nº 44/2001 que, dans une situation de litispendance, la juridiction saisie en second lieu doit surseoir d'office à statuer jusqu'à ce que la compétence de la juridiction saisie en premier lieu soit établie et, lorsque tel est le cas, se dessaisir en faveur de cette dernière.

50 Ayant été appelée à se prononcer sur la question de savoir si la disposition de la convention de Bruxelles correspondant à l'article 27 du règlement nº 44/2001, à savoir l'article 21 de cette convention, autorise ou oblige le juge saisi en second lieu à examiner la compétence du juge saisi en premier lieu, la Cour a jugé que sous réserve de l'hypothèse où le juge saisi en second lieu disposerait d'une compétence exclusive prévue par la convention de Bruxelles et, notamment, par l'article 16 de celle-ci, ledit article 21, relatif à la litispendance, doit être interprété en ce sens que, lorsque la compétence du juge saisi en premier lieu est contestée, le juge saisi en second lieu ne peut que surseoir à statuer, au cas où il ne se dessaisirait pas, sans pouvoir examiner lui-même la compétence du juge saisi en premier lieu (voir arrêt du 27 juin 1991, Overseas Union Insurance e.a., C-351/89, Rec. p. I-3317, points 20 et 26).

51 Il en résulte que, en l'absence de toute revendication d'une compétence exclusive du juge saisi en second lieu dans le litige au principal, la Cour s'est simplement abstenue de préjuger de l'interprétation de l'article 21 de la convention de Bruxelles dans l'hypothèse qu'elle a spécifiquement réservée (arrêts du 9 décembre 2003, Gasser, C-116/02, Rec. p. I-14693, point 45, et du 27 février 2014, Cartier parfums – lunettes et Axa Corporate Solutions assurances, C-1/13, point 26).

52 Certes, ayant ultérieurement été saisie de la question du rapport existant entre l'article 21 de la convention de Bruxelles et l'article 17 de celle-ci, relatif à la compétence exclusive en vertu d'une clause attributive de juridiction, et correspondant à l'article 23 du règlement nº 44/2001, la Cour, dans l'arrêt Gasser, précité, a jugé que la circonstance qu'une compétence du juge saisi en second lieu soit revendiquée au titre de l'article 17 de cette convention n'est pas de nature à remettre en cause l'application de la règle procédurale prévue à l'article 21 de ladite convention, laquelle se fonde clairement et uniquement sur l'ordre chronologique dans lequel les juridictions en cause ont été saisies.

53 Cependant, ainsi qu'il a été dit au point 47 du présent arrêt, et à la différence de la situation en cause dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt Gasser, précité, dans la présente affaire, une compétence exclusive est avérée au profit de la juridiction saisie en second lieu, en vertu de l'article 22, point 1, du règlement nº 44/2001, lequel fait partie de la section 6 du chapitre II de celui-ci.

54 Or, selon les termes de l'article 35, paragraphe 1, de ce règlement, les décisions rendues dans un État membre ne sont pas reconnues dans un autre État membre si les dispositions de la section 6 du chapitre II dudit règlement, relatives à la compétence exclusive, ont été méconnues.

55 Il en résulte que, dans un cas de figure tel que celui en cause au principal, si la juridiction saisie en premier lieu rend une décision en méconnaissance de l'article 22, point 1, du même règlement, cette décision ne peut être reconnue dans l'État membre de la juridiction saisie en second lieu.

56 Dans ces conditions, le juge saisi en second lieu n'est plus alors en droit de surseoir à statuer, ni de se dessaisir, et il doit statuer au fond sur la demande dont il est saisi, afin d'assurer le respect de cette règle de compétence exclusive.

57 Toute autre interprétation irait à l'encontre des objectifs qui sous-tendent l'économie du règlement nº 44/2001, tels que le fonctionnement harmonieux de la justice en évitant les conflits négatifs de juridictions, la libre circulation des décisions en matière civile et commerciale, notamment la reconnaissance de celles-ci.

58 En effet, ainsi que M. l'avocat général l'a également relevé, en substance, au point 41 de ses conclusions, le fait que, en application de l'article 27 du règlement nº 44/2001, la juridiction saisie en second lieu, qui est exclusivement compétente en vertu de l'article 22, point 1, de ce règlement, sursoie à statuer jusqu'à ce que la compétence de la juridiction saisie en premier lieu soit établie et, lorsque tel est le cas, se dessaisisse en faveur de cette dernière ne répondrait pas à l'impératif de bonne administration de la justice.

59 Par ailleurs, l'objectif visé à l'article 27 de ce règlement, à savoir éviter la non-reconnaissance d'une décision en raison de son incompatibilité avec une décision rendue entre les mêmes parties dans l'État requis, dans le contexte précis où le juge saisi en second lieu dispose d'une compétence exclusive en vertu de l'article 22, point 1, dudit règlement, serait compromis.

60 Eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, il y a lieu de répondre à la quatrième question que l'article 27, paragraphe 1, du règlement nº 44/2001 doit être interprété en ce sens que, avant de surseoir à statuer en application de cette disposition, la juridiction saisie en second lieu est tenue d'examiner si, en raison d'une méconnaissance de la compétence exclusive prévue à l'article 22, point 1, de ce règlement, une décision éventuelle au fond de la juridiction saisie en premier lieu ne sera pas reconnue dans les autres états membres, conformément à l'article 35, paragraphe 1, dudit règlement.

*Sur les première et deuxième ainsi que cinquième à huitième questions*

61 S'agissant des première et deuxième ainsi que cinquième à huitième questions, il y a lieu de constater que celles-ci concernent le champ d'application de l'article 27 du règlement nº 44/2001 et les éléments que la juridiction saisie en second lieu est tenue de prendre en considération, lorsque, en cas de litispendance, celle-ci décide de surseoir à statuer, d'une part, et le rapport existant entre les articles 27 et 28 de ce règlement, ainsi que les critères dont la juridiction saisie en second lieu peut tenir compte dans le cadre de l'exercice du pouvoir d'appréciation en cas de connexité, d'autre part.

62 Ainsi que M. l'avocat général l'a, en substance, relevé au point 20 de ses conclusions, la juridiction saisie en second lieu, disposant d'une compétence exclusive en vertu de l'article 22, point 1, du règlement nº 44/2001, ne saurait être tenue d'examiner la question de savoir si les critères matériels de la litispendance sont réunis en ce qui concerne un litige dont elle a été saisie en second lieu.

63 En effet, une telle vérification serait inutile, dès lors que le juge saisi en second lieu est autorisé à prendre en considération, dans le cadre de sa décision rendue en vertu de l'article 27 du règlement nº 44/2001, la circonstance qu'une éventuelle décision de la juridiction saisie en premier lieu ne sera pas reconnue dans les autres États membres, conformément à l'article 35, paragraphe 1, de ce règlement, en raison d'une méconnaissance de la compétence exclusive prévue à l'article 22, point 1, dudit règlement.

64 Par conséquent, la question de savoir quels sont les éléments dont la juridiction saisie en second lieu pourrait tenir compte pour rendre sa décision, en cas de litispendance, ne se pose plus.

65 Il en va de même en ce qui concerne les questions relatives au rapport existant entre les articles 27 et 28 du règlement nº 44/2001, d'une part, et les critères dont la juridiction saisie en second lieu peut tenir compte, dans le cadre de l'exercice de son pouvoir d'appréciation en cas de connexité, d'autre part. En effet, lorsque la juridiction saisie en second lieu dispose d'une compétence exclusive, comme tel est le cas dans l'affaire au principal, les dispositions des articles 27 et 28 de ce règlement ne sont pas susceptibles d'entrer en concurrence.

66 Compte tenu de ce qui précède, il convient de constater que, au vu de la réponse apportée aux troisième et quatrième questions, il n'y a pas lieu de répondre aux première et deuxième ainsi que cinquième à huitième questions.

**Sur les dépens**

67 La procédure revêtant, à l'égard des parties au principal, le caractère d'un incident soulevé devant la juridiction de renvoi, il appartient à celle-ci de statuer sur les dépens. Les frais exposés pour soumettre des observations à la Cour, autres que ceux desdites parties, ne peuvent faire l'objet d'un remboursement.

Par ces motifs, la Cour (troisième chambre) dit pour droit:

1) **L'article 22, point 1, du règlement (CE) nº 44/2001 du Conseil, du 22 décembre 2000, concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, 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.**

2) **L'article 27, paragraphe 1, du règlement nº 44/2001 doit être interprété en ce sens que, avant de surseoir à statuer en application de cette disposition, la juridiction saisie en second lieu est tenue d'examiner si, en raison d'une méconnaissance de la compétence exclusive prévue à l'article 22, point 1, de ce règlement, une décision éventuelle au fond de la juridiction saisie en premier lieu ne sera pas reconnue dans les autres états membres, conformément à l'article 35, paragraphe 1, dudit règlement.**

Signatures