Recueil de la jurisprudence

ARRÊT DE LA COUR (septième chambre)

17 décembre 2015*

«Renvoi préjudiciel — Règlement (CE) nº 44/2001 — Champ d'application — Compétences exclusives — Article 22, point 1 — Litige en matière de droits réels immobiliers — Notion — Demande de dissolution par vente d'une copropriété indivise sur des biens immeubles»

Dans l'affaire C-605/14,

ayant pour objet une demande de décision préjudicielle au titre de l'article 267 TFUE, introduite par le Korkein oikeus (Cour suprême, Finlande), par décision du 22 décembre 2014, parvenue à la Cour le 30 décembre 2014, dans la procédure

Virpi Komu,

Hanna Ruotsalainen,

Ritva Komu

contre

Pekka Komu,

Jelena Komu,

LA COUR (septième chambre),

composée de M^me^ C. Toader (rapporteur), président de chambre, M. A. Rosas et M^me^ A. Prechal, juges,

avocat général: M. M. Szpunar,

greffier: M. A. Calot Escobar,

vu la procédure écrite,

considérant les observations présentées:

— pour le gouvernement finlandais, par M^me^ H. Leppo, en qualité d'agent,

— pour le gouvernement tchèque, par MM. M. Smolek et J. Vláčil, en qualité d'agents,

— pour le gouvernement hellénique, par M. K. Georgiadis et M^me^ S. Lekkou, en qualité d'agents,

— pour le gouvernement espagnol, par M^me^ M. García-Valdecasas Dorrego, en qualité d'agent,

* Langue de procédure: le finnois.

vu la décision prise, l'avocat général entendu, de juger l'affaire sans conclusions,

rend le présent

Arrêt

1 La demande de décision préjudicielle porte sur l'interprétation de 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 (JO L 12, p. 1).

2 Cette demande a été présentée dans le cadre d'un litige opposant les copropriétaires de deux biens immobiliers situés en Espagne au sujet de la dissolution par vente de la copropriété indivise portant sur ces biens.

Le cadre juridique

Le droit de l'Union

3 Les considérants 11 et 12 du règlement nº 44/2001 se lisent comme suit:

«(11) Les règles de compétence doivent présenter un haut degré de prévisibilité et s'articuler autour de la compétence de principe du domicile du défendeur et cette compétence doit toujours être disponible, sauf dans quelques cas bien déterminés où la matière en litige ou l'autonomie des parties justifie un autre critère de rattachement. [...]

(12) Le for du domicile du défendeur doit être complété par d'autres fors autorisés en raison du lien étroit entre la juridiction et le litige ou en vue de faciliter une bonne administration de la justice.»

4 L'article 2 de ce règlement, figurant à la section 1 du chapitre II de celui-ci, intitulée «Dispositions générales», prévoit, à son paragraphe 1:

«Sous réserve des dispositions du présent règlement, les personnes domiciliées sur le territoire d'un État membre sont attraites, quelle que soit leur nationalité, devant les juridictions de cet État membre.»

5 En vertu de l'article 3, paragraphe 1, dudit règlement:

«Les personnes domiciliées sur le territoire d'un État membre ne peuvent être attraites devant les tribunaux d'un autre État membre qu'en vertu des règles énoncées aux sections 2 à 7 du présent chapitre.»

6 L'article 22 du même règlement, figurant à la section 6 du chapitre II de celui-ci, intitulée «Compétences exclusives», dispose, à son point 1, premier alinéa:

«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.»

Le droit finlandais

8 En Finlande, les rapports de copropriété sont régis par la loi nº 180/1958 sur certaines relations de copropriété (Laki eräistä yhteisomistussuhteista), laquelle s'applique à la propriété tant immobilière que mobilière.

9 S'agissant de la dissolution d'une copropriété indivise, les articles 9 et 11 de cette loi énoncent:

«9. Tout copropriétaire peut exiger que sa part dans un bien commun soit séparée par voie de partage. L'article 4 du chapitre 12 de la loi sur les successions s'applique mutatis mutandis.

Si le partage du bien est impossible ou excessivement coûteux ou de nature à diminuer sensiblement la valeur du bien, le tribunal peut, sur demande du copropriétaire et après que celui-ci a fait convoquer les autres copropriétaires pour qu'ils soient entendus sur la question, ordonner la vente du bien en vue de la dissolution du rapport de copropriété.

[...]

11. Pour la vente du bien et la répartition du produit de la vente, le tribunal désigne, si besoin est, un mandataire. S'il est ordonné que le bien soit vendu aux enchères, il incombe au mandataire, après consultation des copropriétaires, de fixer les conditions de vente, si le tribunal ne l'a pas fait, de rendre publique la vente aux enchères ainsi que de la mettre en œuvre ou de la faire mettre en œuvre. Le mandataire signe l'acte de vente, si un tel acte est établi.»

Le droit espagnol

10 L'article 10 du code civil (Código Civil) prévoit:

«La possession, la propriété et les autres droits portant sur des biens immeubles ainsi que leur publicité sont régis par la loi du lieu où ils se situent.»

11 Selon l'article 406 de ce code, «[l]es règles relatives au partage des successions s'appliquent au partage de l'indivision».

12 Concernant la compétence des juridictions espagnoles, l'article 52 du code de procédure civile (Ley de Enjuiciamiento Civil), intitulé «Compétence territoriale dans les cas spéciaux», dispose:

«1. Les règles de compétence prévues aux articles antérieurs ne s'appliquent pas dans les cas suivants, dans lesquels la compétence est déterminée conformément aux dispositions ci-après:

1° Dans les litiges en matière de succession où des actions portant sur des immeubles sont engagées, le tribunal compétent est celui du lieu de la chose litigieuse. Quand l'action réelle a pour objet différents immeubles ou bien un seul immeuble situé sur différentes circonscriptions, le tribunal compétent est celui de chaque juridiction au choix de la partie requérante.

[...]»

Le litige au principal et la question préjudicielle

13 Il ressort de la décision de renvoi que M. Pekka Komu ainsi que M[mes] Jelena Komu, Ritva Komu, Virpi Komu et Hanna Ruotsalainen résident en Finlande et sont copropriétaires, à hauteur de 25 % pour chacune de ces trois premières personnes et de 12,5 % pour chacune de ces deux dernières, d'une maison située à Torrevieja (Espagne). M[me] Ritva Komu est par ailleurs titulaire d'un droit d'usage, inscrit au registre foncier espagnol, sur les parts détenues par M[mes] Virpi Komu et Hanna Ruotsalainen.

14 M. Pekka Komu ainsi que M[mes] Ritva Komu, Virpi Komu et Hanna Ruotsalainen sont en outre copropriétaires, à hauteur de 50 % pour M. Pekka Komu, de 25 % pour M[me] Ritva Komu et de 12,5 % pour M[mes] Virpi Komu et Hanna Ruotsalainen chacune, d'un appartement situé dans cette même commune. M[me] Ritva Komu est également titulaire d'un droit d'usage, inscrit audit registre foncier, sur les parts détenues par M[mes] Virpi Komu et Hanna Ruotsalainen.

15 Souhaitant obtenir la séparation des parts qu'elles détiennent dans ces deux immeubles, et en l'absence d'accord sur la dissolution du rapport de copropriété, M[mes] Ritva Komu, Virpi Komu et Hanna Ruotsalainen ont saisi l'Etelä-Savon käräjäoikeus (tribunal de première instance de la Savonie méridionale, Finlande) d'une requête tendant à ce que soit mandaté un avocat pour la vente desdits immeubles et que soit fixé un prix minimum de vente pour chacun de ceux-ci.

16 Faisant valoir que l'article 22, point 1, du règlement n° 44/2001 consacre, en matière de droits réels immobiliers, la compétence exclusive des tribunaux de l'État membre où l'immeuble est situé, M. Pekka Komu et M[me] Jelena Komu ont conclu à l'irrecevabilité de ladite requête et précisé qu'une éventuelle décision sur le fond de l'Etelä-Savon käräjäoikeus (tribunal de première instance de la Savonie méridionale) ne pourrait, en vertu de ces dispositions, être reconnue en Espagne. En outre, ces parties ont fait observer que la propriété des deux immeubles en cause au principal était grevée d'un droit d'usage inscrit au registre foncier au bénéfice de M[me] Ritva Komu et que cette circonstance était de nature à faire obstacle à la vente de ces immeubles à un tiers.

17 Par décision du 9 octobre 2012, l'Etelä-Savon käräjäoikeus (tribunal de première instance de la Savonie méridionale), après s'être déclaré compétent pour statuer sur le fond du litige au principal, a accueilli la requête, désigné un mandataire, chargé celui-ci de vendre aux enchères lesdits immeubles et de partager le produit de la vente entre les copropriétaires, et fixé le prix minimum de vente de ces mêmes immeubles.

18 M. Pekka Komu et M[me] Jelena Komu ont interjeté appel de cette décision devant l'Itä-Suomen hovioikeus (cour d'appel de Finlande orientale).

19 Par décision du 7 mai 2013, cette juridiction a considéré que la demande de dissolution par vente d'une copropriété sur un bien immeuble constitue une action ayant pour objet un droit réel immobilier, au sens de l'article 22, point 1, du règlement n° 44/2001. Par conséquent, ladite juridiction a conclu à la compétence des tribunaux espagnols, annulé la décision de première instance et, par suite, rejeté cette demande comme étant irrecevable.

20 Saisie d'un recours introduit par les requérantes, le Korkein oikeus (Cour suprême), après avoir rappelé la jurisprudence pertinente de la Cour en la matière, a néanmoins considéré qu'elle éprouvait des doutes sur la question de savoir si une action, telle que celle en cause au principal, relève de la compétence exclusive du tribunal de l'État membre où est situé l'immeuble concerné. Cette juridiction a ainsi décidé de surseoir à statuer et de poser à la Cour la question préjudicielle suivante:

«L'article 22, point 1, du règlement nº 44/2001 […] doit-il être interprété en ce sens qu'une action par laquelle une partie des copropriétaires d'un bien immeuble demande que soit ordonnée sa mise en vente en vue de la dissolution du rapport de copropriété et que soit désigné un mandataire en vue de la mise en œuvre de la vente constitue une action en matière de droits réels immobiliers au sens de cette disposition?»

Sur la question préjudicielle

21 Par cette question, la juridiction de renvoi demande en substance si l'article 22, point 1, premier alinéa, du règlement nº 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.

22 À titre liminaire, il y a lieu de rappeler que, en vertu de l'article 22, point 1, premier alinéa, du règlement nº 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.

23 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, du règlement nº 44/2001, de relever que, en vue d'assurer, dans la mesure du possible, l'égalité et l'uniformité des droits et des 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 (arrêt Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, point 40 et jurisprudence citée).

24 De même, il ressort d'une jurisprudence constante de la Cour relative à la convention de Bruxelles, transposable au règlement nº 44/2001, que, en tant qu'elles introduisent une exception aux règles générales de compétence de ce règlement, et en particulier à la règle, énoncée à l'article 2, paragraphe 1, de celui-ci, selon laquelle, sous réserve des dispositions dudit règlement, les personnes domiciliées sur le territoire d'un État membre sont attraites devant les juridictions de cet État membre, les dispositions de l'article 22, point 1, de ce même règlement ne doivent pas être interprétées dans un sens plus étendu que ne le requiert leur objectif. En effet, ces dispositions ont 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 (voir, par analogie, arrêt ČEZ, C-343/04, EU:C:2006:330, points 26 et 27, ainsi que jurisprudence citée).

25 S'agissant de l'objectif poursuivi par les dispositions précitées, il ressort tant du rapport sur la convention concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (JO 1979, C 59, p. 1) que d'une jurisprudence constante de la Cour relative à l'article 16, point 1, sous a), de la convention de Bruxelles, transposable à l'article 22, point 1, premier alinéa, du règlement nº 44/2001, que le motif essentiel de la compétence exclusive des juridictions 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 (voir, par analogie, arrêt Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, point 41 et jurisprudence citée).

26 En outre, la Cour a précisé 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 (voir, en ce sens, arrêt Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, point 42 et jurisprudence citée).

27 Il convient aussi de rappeler que, en vertu d'une jurisprudence constante de la Cour, 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 (arrêt Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, point 43 et jurisprudence citée).

28 En l'occurrence, ainsi que le font valoir à bon droit les États membres ayant déposé des observations écrites, une demande de dissolution d'une copropriété sur des biens immeubles, telle que celle en cause au principal, constitue une action qui relève de la catégorie des litiges en matière de droits réels immobiliers appartenant à la compétence exclusive des tribunaux de l'État membre où l'immeuble est situé.

29 À cet égard, force est en effet de constater qu'une telle demande, destinée à conduire à un transfert du droit de propriété sur des biens immeubles, concerne des droits réels produisant leurs effets à l'égard de tous et constitue une action tendant à assurer aux titulaires de ces droits la protection des prérogatives attachées à leur titre.

30 De même, il importe de souligner que les considérations de bonne administration de la justice, qui sous-tendent l'article 22, point 1, premier alinéa, du règlement n° 44/2001, militent également en faveur d'une telle compétence exclusive dans le cas où l'action tend, comme dans le litige au principal, à la dissolution de la copropriété sur un bien immobilier.

31 En effet, le transfert du droit de propriété portant sur les immeubles en cause au principal impliquera la prise en compte de circonstances de fait et de droit propres au facteur de rattachement tel que déterminé par l'article 22, point 1, premier alinéa, du règlement n° 44/2001, à savoir le lieu de situation de ces immeubles. Il en va, en particulier, de la circonstance que les droits de propriété concernant lesdits immeubles ainsi que les droits d'usage grevant ces droits font l'objet d'inscriptions au registre foncier espagnol, conformément au droit espagnol, ou le fait que les procédures gouvernant la vente, le cas échéant aux enchères, de ces mêmes immeubles sont celles de l'État membre où sont situés ceux-ci, ou, encore, le fait que, en cas de contestations, l'obtention de preuves se trouvera facilitée du fait de la proximité de ce lieu de situation. À cet égard, la Cour a déjà jugé que, s'agissant en particulier des litiges concernant des droits réels immobiliers, ceux-ci doivent en général être jugés selon les règles de l'État où l'immeuble est situé et les contestations auxquelles ils donnent lieu nécessitent fréquemment des vérifications, des enquêtes et des expertises qui doivent être faites sur place (arrêt ČEZ, C-343/04, EU:C:2006:330, point 29 et jurisprudence citée).

32 Cette jurisprudence est transposable à l'affaire au principal où, à la différence du litige ayant donné lieu à l'arrêt Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, point 21), relatif à l'indemnisation due pour la jouissance d'une habitation, la détermination de l'étendue des conditions légales portant sur la dissolution de la relation de copropriété, susceptible de produire des effets à l'égard de tous, relève de la compétence des tribunaux de l'État membre où les immeubles en cause au principal sont situés, ainsi qu'il ressort de la jurisprudence citée au point 26 du présent arrêt. Ainsi, dans le cas où les règles de droit matériel applicables dans l'affaire au principal impliqueraient une évaluation du caractère divisible ou non en nature de ces immeubles lors de la dissolution de la relation de copropriété, une telle évaluation serait de nature à donner lieu à des vérifications, au moyen d'expertises, que le tribunal de l'État membre où se situent lesdits immeubles serait le mieux à même d'ordonner.

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

Sur les dépens

34 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 (septième chambre) dit pour droit:

L'article 22, point 1, premier alinéa, 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» 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.

Signatures