ARRÊT DE LA COUR (première chambre)

13 octobre 2005 *

Dans l'affaire C-73/04,

ayant pour objet une demande de décision préjudicielle au titre du protocole du 3 juin 1971 relatif à l'interprétation par la Cour de justice de la convention du 27 septembre 1968 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, introduite par l'Oberlandesgericht Hamm (Allemagne), par décision du 27 janvier 2004, parvenue à la Cour le 17 février 2004, dans la procédure

**Brigitte et Marcus Klein**

contre

**Rhodos Management Ltd,**

LA COUR (première chambre),

composée de M. P. Jann (rapporteur), président de chambre, M. K. Schiemann, M[me] N. Colneric, MM. J. N. Cunha Rodrigues et E. Levits, juges,

* Langue de procédure: l'allemand.

avocat général: M. L. A. Geelhoed,
greffier: M. R. Grass,

considérant les observations présentées:

— pour M. et M^me^ Klein, par M^e^ M. Brinkmann, Rechtsanwalt,

— pour la République fédérale d'Allemagne, par M. R. Wagner, en qualité d'agent,

— pour le Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord, par M^mes^ C. Jackson et R. Caudwell, en qualité d'agents, assistées de M. T. de la Mare, barrister,

— pour la Commission des Communautés européennes, par M^mes^ A.-M. Rouchaud-Joët et S. Grünheid, en qualité d'agents,

ayant entendu l'avocat général en ses conclusions à l'audience du 7 avril 2005,

rend le présent

## Arrêt

1 La demande de décision préjudicielle porte sur l'interprétation de l'article 16, point 1, sous a), de la convention du 27 septembre 1968 sur la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (JO 1972, L 299, p. 32), telle que modifiée par la convention du 9 octobre 1978 relative à l'adhésion du Royaume de Danemark, de l'Irlande et du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et

d'Irlande du Nord (JO L 304, p. 1, et — texte modifié — p. 77), par la convention du 25 octobre 1982 relative à l'adhésion de la République hellénique (JO L 388, p. 1) et par la convention du 26 mai 1989 relative à l'adhésion du Royaume d'Espagne et de la République portugaise (JO L 285, p. 1, ci-après la «convention»).

2 Cette demande a été présentée dans le cadre d'un litige opposant M. et M^me^ Klein à la société Rhodos Management Ltd (ci-après «Rhodos») à propos de la restitution de sommes versées à la suite de la conclusion d'un contrat conférant aux époux Klein un droit d'utilisation à temps partiel d'un appartement sis en Grèce.

**Le cadre juridique**

3 L'article 4, premier alinéa, de la convention stipule:

«Si le défendeur n'est pas domicilié sur le territoire d'un État contractant, la compétence est, dans chaque État contractant, réglée par la loi de cet État, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 16.»

4 L'article 16, point 1, sous a), de la convention prévoit:

«Sont seuls compétents, sans considération de domicile:

1) a) en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, les tribunaux de l'État contractant où l'immeuble est situé».

## Le cadre factuel et les questions préjudicielles

5 M. et M^me^ Klein, domiciliés en Allemagne, ont conclu en 1992 avec notamment Rhodos, société établie sur l'île de Man, un contrat intitulé «contrat d'adhésion» («Mitgliedschaftsvertrag»), aux termes duquel les intéressés, qui étaient désignés comme «acquéreurs» («Käufer»), devenaient membres d'un club.

6 L'adhésion à ce club était une condition nécessaire pour acquérir un droit d'utilisation à temps partiel d'un logement de vacances. Par le même contrat, les époux Klein ont acquis le droit à la jouissance d'un appartement, désigné par son type et par sa situation dans un complexe hôtelier sis en Grèce, pendant la treizième semaine du calendrier de chaque année jusqu'en 2031.

7 Sur le prix global de 13 300 DEM payé par les époux Klein, le droit d'adhésion audit club s'élevait à 10 153 DEM.

8 Cette adhésion au club donnait également accès à un organisme coordonnant les échanges de périodes et de lieux de vacances. L'affiliation à cet organisme faisait l'objet d'une cotisation s'élevant à 350 DEM pour trois ans.

9 Le complexe hôtelier dans lequel était situé l'appartement en cause au principal fournissait aux titulaires d'un droit de jouissance des prestations de services de même nature que celles offertes aux clients de l'hôtel.

10 Les époux Klein ont tout d'abord versé un acompte de 2 640 DEM, puis ont transféré peu de temps après ce versement l'intégralité du prix sans en déduire cet acompte.

11 Dans le cadre de la procédure au principal, les époux Klein demandent le remboursement du montant total de 15 940 DEM qu'ils ont versé.

12 Saisi en appel, l'Oberlandesgericht Hamm a éprouvé des doutes quant à sa compétence internationale et a décidé de surseoir à statuer et de poser à la Cour les questions préjudicielles suivantes:

«1) La notion de recours 'en matière de ... baux d'immeubles' à l'article 16, point 1, sous a), de la convention [...] vise-t-elle les litiges portant sur la jouissance, pendant une certaine semaine du calendrier tous les ans pour une durée de pratiquement quarante ans, d'un appartement en résidence hôtelière, individualisé en fonction de son type et de sa situation, même si le contrat prévoit simultanément et obligatoirement l'adhésion à un club dont la première mission est de garantir à ses membres l'exercice de ce droit de jouissance?

2) En cas de réponse affirmative à la première question, une autre question se pose:

La compétence exclusive résultant de l'article 16, point 1, sous a), de la convention [...] vaut-elle également pour les droits qui sont certes issus d'un bail de ce type mais qui, en fait comme en droit, n'ont rien à voir avec un bail, et plus précisément pour le droit au remboursement d'un montant excédentaire

versé par erreur à titre de paiement de la jouissance de l'appartement ou de l'adhésion au club?»

## Sur les questions préjudicielles

### *Sur la première question*

13 Par sa première question, la juridiction de renvoi demande en substance si l'article 16, point 1, sous a), de la convention doit être interprété en ce sens qu'il s'applique à un contrat prévoyant l'adhésion à un club, dont l'avantage essentiel consiste à permettre aux adhérents d'acquérir et d'exercer un droit d'utilisation à temps partiel sur un bien immobilier désigné dans le contrat par son type et sa situation.

14 À titre liminaire, il y a lieu de rappeler que c'est par dérogation au principe général consacré à l'article 4, premier alinéa, de la convention, à savoir, lorsque le défendeur n'est pas domicilié sur le territoire d'un État contractant, l'application des règles de compétence internationale propre à chaque État contractant, que l'article 16, point 1, de cette même convention prévoit, en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, la compétence exclusive des juridictions de l'État contractant où l'immeuble est situé.

15 En tant qu'exception aux règles générales de compétence de la convention, l'article 16 ne doit donc 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 (voir, notamment, arrêts du 14 décembre 1977, Sanders, 73/77, Rec. p. 2383, points 17 et 18; du 10 janvier 1990, Reichert et Kockler, C-115/88, Rec. p. I-27, point 9; du 9 juin

1994, Lieber, C-292/93, Rec. p. I-2535, point 12, et du 27 janvier 2000, Dansommer, C-8/98, Rec. p. I-393, point 21).

16 Il ressort tant du rapport de M. Jenard relatif à la convention de Bruxelles (JO 1979, C 59, p. 1) que de la jurisprudence 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 la situation est le mieux à même, compte tenu de la proximité, d'avoir une bonne connaissance des situations de fait, en effectuant sur place des vérifications, des enquêtes et des expertises, et d'appliquer les règles et usages qui sont, en général, ceux de l'État de situation (voir, notamment, arrêts précités, Sanders, point 13, Reichert et Kockler, point 10, et Dansommer, point 27). Le même rapport précise que, s'agissant plus précisément de la règle de compétence exclusive en matière de baux d'immeubles figurant au point 1 de cet article, les auteurs de la convention ont entendu viser, notamment, les contestations relatives à la réparation des dégâts causés par le locataire (arrêt Dansommer, précité, point 28).

17 Cet objectif n'est toutefois pas en cause dans l'affaire au principal, puisque l'action judiciaire intentée par les époux Klein, qui vise au remboursement du montant total des sommes qu'ils ont versées, ne peut être fondée que sur une cause d'invalidité du contrat conclu avec Rhodos.

18 Ce contrat a été qualifié par les parties de contrat d'adhésion à un club. Ainsi que l'a constaté la juridiction de renvoi, sur le prix global de 13 300 DEM, le droit d'adhésion d'un montant de 10 153 DEM est l'élément dominant.

19 Cette adhésion a permis aux époux Klein d'acquérir, pour un montant qui, selon les indications fournies dans la décision de renvoi, peut être évalué à environ 2 000 DEM, le droit à la jouissance, pendant une semaine par an sur une période de près de 40 ans, d'un appartement désigné par son type et sa situation.

20 La valeur du droit d'utilisation du bien immobilier ne revêt ainsi, dans la construction du contrat en cause, qu'une importance économique secondaire par rapport au droit d'adhésion.

21 Or, la Cour a jugé qu'un contrat qui ne porte pas seulement sur le droit d'utilisation d'un immeuble à temps partiel, mais concerne également la fourniture de services distincts d'une valeur supérieure à celle du droit d'utilisation du bien immobilier, ne constitue pas un contrat relatif à la location d'un bien immobilier au sens de l'article 3, paragraphe 2, sous a), de la directive 85/577/CEE du Conseil, du 20 décembre 1985, concernant la protection des consommateurs dans le cas de contrats négociés en dehors des établissements commerciaux (JO L 372, p. 31) (arrêt du 22 avril 1999, Travel Vac, C-423/97, Rec. p. I-2195, point 25).

22 Eu égard aux liens existants entre la convention et l'ordre juridique communautaire (arrêts du 10 février 1994, Mund & Fester, C-398/92, Rec. p. I-467, point 12, et du 28 mars 2000, Krombach, C-7/98, Rec. p. I-1935, point 24), cette interprétation doit être prise en considération aux fins de l'interprétation de la convention.

23 Les gouvernements allemand et du Royaume-Uni ont fait observer que l'avantage essentiel que présente le contrat d'adhésion au club en cause au principal consiste dans la possibilité d'acquérir un droit de jouissance à temps partiel sur un bien immobilier.

24 À cet égard, il y a lieu de relever que le bien immobilier lui-même, qui n'est désigné qu'en fonction de son type dans un complexe hôtelier, n'est ni déterminé ni individualisé dans le contrat d'adhésion au club. Ainsi que l'a fait valoir la Commission, le droit de jouissance peut donc porter chaque année sur un appartement différent.

25 Cet élément est renforcé par le fait que, comme l'ont souligné les époux Klein, ledit contrat prévoit lui-même l'affiliation de ses adhérents à une organisation leur permettant, moyennant le paiement d'une cotisation annuelle payable tout d'abord pour trois ans, d'échanger leurs logements de vacances.

26 Au vu de l'ensemble de ces circonstances, 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 qui, ainsi qu'il a été rappelé au point 15 du présent arrêt, doit faire l'objet d'une interprétation stricte.

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).

28 Dans ces conditions, il y a lieu de répondre à la première question que l'article 16, point 1, sous a), de la convention 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.

*Sur la seconde question*

29 Compte tenu de la réponse donnée à la première question, il n'y a pas lieu de répondre à la seconde question.

**Sur les dépens**

30 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 (première chambre) dit pour droit:

**L'article 16, point 1, sous a), de la convention du 27 septembre 1968 sur la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, telle que modifiée par la convention du 9 octobre 1978 relative à l'adhésion du Royaume de Danemark, de l'Irlande et du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord, par la convention du 25 octobre 1982 relative à l'adhésion de la République hellénique et par la convention du 26 mai 1989 relative à l'adhésion du Royaume d'Espagne et de la République portugaise, 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.**

Signatures.