CONCLUSIONS DE L'AVOCAT GÉNÉRAL M. G. FEDERICO MANCINI

présentées le 19 avril 1988 *

Monsieur le Président,
Messieurs les Juges,

1. Cette affaire préjudicielle a pour objet l'interprétation de l'article 16, première phrase, point 1, de la convention de Bruxelles (27 septembre 1968) concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale. Aux termes de cette disposition, « sont seuls compétents, sans considération de domicile: 1) en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, les tribunaux de l'État contractant où l'immeuble est situé; ... ».

Les faits. Le juge au principal — la pachtkamer (chambre compétente pour les affaires relatives aux baux à ferme) du Gerechtshof d'Arnhem — est appelé à trancher un litige relatif à l'existence d'un contrat de bail que M. Raphaël O. E. Scherrens prétend avoir conclu verbalement au cours de l'hiver 1972-1973 en tant que fermier, avec les propriétaires, M. B. P. J. van Poucke, décédé le 8 novembre 1973, et Mme Maria G. Maenhout, qui étaient devenus par la suite ses beaux-parents. La ferme à laquelle le contrat se réfère présente une particularité: elle consiste en un bâtiment avec environ 5 hectares de terrain situés à Maldegem (Belgique) et quatre parcelles de terrain couvrant au total 12 hectares et situées à une distance de 7 km dans la commune de Sluis (Pays-Bas). Le litige est né en 1982 à la suite d'une circonstance qui a détérioré les rapports entre M. Scherrens et sa belle-mère. Celle-ci, en effet, a fait don à son autre fille, Mme Rita A. M. van Poucke, des terrains situés aux Pays-Bas et la donataire n'a pas reconnu à M. Scherrens le droit de les exploiter comme il l'avait fait depuis sept ans.

Conformément à l'article 11 de la Pachtwet (loi sur les baux à ferme, 23 janvier 1958, *Staatsblad* 1958, n° 37), M. Scherrens a alors cité sa belle-mère, sa belle-sœur et son épouse Mme Lucie M. L. van Poucke devant la pachtkamer du Kantongerecht (tribunal d'instance) d'Oostburg en demandant que le contrat soit consigné par écrit (9 décembre 1982). Mais, n'étant pas parvenu à prouver l'existence de la convention, sa demande a été rejetée par jugement du 2 mai 1985.

Le fermier ne s'est pourtant pas avoué vaincu. Parallèlement à une procédure introduite en Belgique et visant au remboursement d'une partie du fermage payé pour les terrains qui y sont situés, il a interjeté appel devant la pachtkamer du Gerechtshof d'Arnhem. C'est devant cette juridiction qu'a surgi le problème sur lequel vous êtes amenés à vous prononcer. En effet, de l'avis de M. Scherrens, les dispositions combinées des articles 16, point 1, de la convention de Bruxelles et 137, paragraphe 1, deuxième phrase, de la Pachtwet exigent que le juge des Pays-Bas soit compétent pour l'ensemble de l'exploitation dont la partie principale se situe en territoire néerlandais. En revanche, Mmes Maenhout et Rita van Poucke estiment que le Gerechtshof d'Arnhem n'est

* Traduit de l'italien.

compétent qu'en ce qui concerne les parcelles situées aux Pays-Bas, alors que la partie de l'exploitation qui se trouve en Belgique doit relever de la juridiction des tribunaux de cet État.

Par arrêt du 23 mars 1987, le Gerechtshof a sursis à statuer et, en application de l'article 2, paragraphe 2, du protocole du 3 juin 1971, vous a demandé « comment il convient d'interpréter l'article 16, initio et point 1, de la convention en ce qui concerne le bail à ferme relatif à une ferme dont les bâtiments (avec une partie du terrain) sont situés dans un des États contractants (la Belgique) et le terrain (dans sa plus grande partie) dans un autre État membre (les Pays-Bas) ».

Dans notre procédure, des observations écrites ont été présentées par Mmes Maria G. Maenhout et Rita A. M. van Poucke ainsi que par la Commission des Communautés européennes. Seule cette dernière est intervenue à l'audience.

2. Comme nous l'avons dit, il ressort de l'arrêt de renvoi et du dossier de la procédure au principal que la question porte sur l'hypothèse d'un contrat de bail à ferme unique, mais conclu pour des terrains agricoles non contigus, de dimensions diverses et situés sur le territoire d'États distincts.

Dans une situation de ce genre, la compétence juridictionnelle obéit au principe séculaire du *forum rei sitae* (« ne contra situs legem in immobilibus quidquam decerni possit privato consensu et par est sic judicari », écrivait déjà d'Argentré, « De Statutis personalibus et realibus », *Commentarii ad patrias Britonum leges, seu Consuetudines generales antiquissimi Ducatus Britanniae,* art. CCXVIII, Gl. 6, nn. 2 e 3, Paris 1614, col. 676). La règle a été reprise par l'article 16, point 1, de la convention et Batiffol et Lagarde ont à juste titre perçu dans cette reprise « une manifestation nouvelle de la 'puissance d'attraction' de la situation de l'immeuble qui, débordant les terrains des conflits de lois, où elle s'était conquis déjà une situation privilégiée, s'annexe celui des conflits de compétence judiciaire » (*Droit international privé*, VII, Paris 1983, vol. II, p. 492).

Il en résulte que la compétence pour connaître d'un litige relatif au bail à ferme d'une ferme divisée entre deux États contractants appartient exclusivement, pour chaque partie, au juge de l'État sur le territoire duquel elle est située. Et, même si cela comporte le risque que le même titre (le contrat de bail) soit soumis à l'examen de juges nationaux différents, le dispositif et les effets des jugements correspondants ne peuvent pas s'étendre aux parties de l'immeuble relevant de la compétence d'autrui.

La solution avancée est pleinement conforme au but poursuivi par la convention et à la *ratio* de l'article 16, point 1. De fait, vous avez vous-mêmes affirmé récemment que la compétence exclusive reconnue au juge de l'État où l'immeuble est situé répond, mieux que tout autre critère, à l'exigence de « définir des attributions de compétence certaines et prévisibles », et procède d'au moins trois facteurs: le « rattachement étroit des baux au régime juridique de la propriété immobilière », les « dispositions, de caractère généralement impératif, qui règlent son usage » et la « connaissance directe des situations de fait liées à la conclusion et à l'exécution des baux immobiliers » que les mêmes juges possèdent (arrêt rendu le 15 janvier 1985 dans l'affaire

241/83, Rösler/Rottwinkel, Rec. p. 99, 109, points 23, 19 et 20 des motifs; voir également l'arrêt rendu le 14 décembre 1977 dans l'affaire 73/77, Sanders/Van der Putte, Rec. p. 2383, points 12 à 14 des motifs).

Comme l'observent les défenderesses au principal et la Commission, la préférence pour le *forum rei sitae* répond par ailleurs au principe de bonne administration de la justice. Outre les motifs que nous venons de mentionner, elle est en effet justifiée: a) par des nécessités pratiques puisque l'on sait que les jugements relatifs aux droits réels immobiliers sont exécutés au lieu où l'immeuble est situé; b) par la spécialisation fréquente des législations nationales en matière de baux immobiliers et des juges qui les appliquent; c) par le fait que les contrats par lesquels on transfère la propriété ou on attribue la jouissance d'un immeuble sont transcrits sur les registres du lieu où celui-ci se situe (en ce sens, voir rapport Jenard, JO 1979, C 59, p. 35, et, dans la doctrine, Droz, *Compétence judiciaire et effets des jugements dans le Marché commun*, Paris, 1972, p. 101, Bischoff, « Note sous l'arrêt de la Cour du 14 décembre 1977 », affaire 73/77, dans *Journal du droit international*, 1978, p. 388 et suiv. spécialement p. 392).

3. Se rangeant à l'avis de certains auteurs (Droz, op. cit., p. 193; Gothot et Holleaux, *la convention de Bruxelles du 27 septembre 1968, compétence judiciaire et effets des jugements de la CEE*, Paris, 1985, p. 126), la Commission soutient que, dans des circonstances particulières, la règle de l'article 16 doit céder le pas à une compétence exclusive non pas répartie, mais concurrente et concrètement régie, selon l'article 23, par le critère de la juridiction première saisie. L'hypothèse évoquée est celle de l'immeuble constituant une unité soit parce que les parties le considèrent comme tel dans leurs rapports contractuels, soit parce que les éléments dont il est composé ne sont pas exploitables séparément d'une manière rentable.

Cette thèse ne peut pas être admise. A cet égard, il y a lieu d'observer, en premier lieu, que l'article 16, point 1, est d'interprétation stricte. Différents arguments d'ordre littéral le prouvent: ainsi, le caractère impératif de la compétence exclusive à laquelle ne peut déroger ni la convention attributive de juridiction au juge d'un autre État ni une prorogation tacite de compétence (articles 17 et 18); ainsi encore, l'obligation de se déclarer incompétent qui est imposée au juge d'un État autre que celui dont les juridictions sont reconnues exclusivement compétentes (article 19); ainsi, enfin, le fait que la transgression de ces dispositions justifie que soient refusées la reconnaissance et l'exécution des décisions (articles 28 et 34).

D'autre part, s'il est vrai que, dans le cas évoqué par la Commission, le recours à l'article 16, point 1, peut, dans la mesure où il entraîne une dualité de fors et de législations applicables, engendrer certains inconvénients, il est vrai également que la portée de ceux-ci ne paraît pas de nature à justifier des exceptions au principe de la compétence exclusive. Ajoutons que l'unité économique d'un immeuble n'est pas nécessairement en contradiction avec sa divisibilité en parties distinctes sur le plan juridique et, partant, susceptibles d'être soumises à la compétence de juges nationaux différents (voir Niboyet, « Les conflits de lois relatifs aux immeubles situés aux frontières des États », dans *Revue de droit international et de législation comparée*, 1933, p. 468 et suiv.).

4. A la lumière des considérations qui précèdent, nous vous proposons de répondre comme suit à la question formulée par le Gerechtshof d'Arnhem par arrêt rendu le 23 mars 1987 dans l'affaire pendante devant cette juridiction entre M. Raphaël O. E. Scherrens et Mmes Maria G. Maenhout et Rita A. M. van Poucke:

« L'article 16, première phrase et point 1, de la convention de Bruxelles (27 septembre 1968) concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, doit être interprété en ce sens que la compétence pour connaître des litiges relatifs au bail à ferme d'une ferme située pour une partie dans un État contractant et, pour l'autre partie, dans un autre État contractant, appartient exclusivement, en ce qui concerne chacune des deux parties et quelle que soit leur importance, au juge de l'État où elle se situe. »