CONCLUSIONS DE L'AVOCAT GÉNÉRAL M. MARCO DARMON

présentées le 22 mars 1994 *

Monsieur le Président,
Messieurs les Juges,

1. Par ordonnance du 10 juin 1992 enregistrée au greffe de la Cour le 19 mai 1993, l'Oberlandesgericht Frankfurt am Main vous invite à interpréter l'article 16, point 1, de la convention de Bruxelles du 27 septembre 1968 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale [1] (ci-après « la convention ») à l'occasion d'un litige opposant M. Norbert Lieber, appelant au principal, aux époux Göbel, comme lui domiciliés en République fédérale d'Allemagne, et propriétaires d'un appartement situé à Cannes (France).

2. A la suite d'un précédent litige, les mêmes parties ont conclu, le 27 avril 1978, une transaction par laquelle les époux Göbel ont convenu de transférer à M. Lieber la propriété dudit appartement. L'appelant au principal a donc été mis en possession de ce dernier dont il a eu jouissance du 1er juin 1978 au 30 avril 1987. Cette transaction ayant été déclarée nulle sur le fondement des articles 313 et 125 du Bürgerliches Gesetzbuch, les intimés au principal ont réclamé devant le Landgericht Frankfurt am Main une indemnité de jouissance afférente à la période considérée.

3. Afin d'évaluer la valeur d'utilisation de l'immeuble, le Landgericht a désigné un expert français qui a déposé son rapport au vu duquel cette juridiction a fixé le montant de l'indemnité due aux époux Göbel.

4. Appel de cette décision a été interjeté par M. Lieber, lequel estime qu'en raison de la situation de l'immeuble, les juridictions françaises seraient exclusivement compétentes en vertu de l'article 16, point 1, de la convention qui dispose que

« Sont seuls compétents, sans considération de domicile: en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, les tribunaux de l'État contractant où l'immeuble est situé. »

* Langue originale: le français.

1 — Convention telle que modifiée par la convention d'adhésion du 9 octobre 1978 (JO L 304, p. 1).

5. C'est dans ce contexte que l'Oberlandesgericht Frankfurt am Main vous interroge en ces termes:

« Les questions d'indemnisation pour la jouissance d'une habitation après l'échec d'un transfert de propriété relèvent-elles également des matières régies par l'article 16, paragraphe 1, de la convention de Bruxelles? »

6. Notons que cette question doit vous conduire à déterminer le champ d'application de l'article 16, point 1, en tant qu'il vise non seulement les « baux d'immeubles » mais également les « droits réels immobiliers ». Nous examinerons donc successivement ces deux aspects.

7. *I.* L'appelant au principal soutient que, même si « La demande reconventionnelle ne fait pas valoir des prétentions en matière de baux » [2], elle doit être analysée comme mettant en cause le droit des baux en ce qui concerne, notamment, la détermination du montant du loyer ainsi que les règles assurant la protection du locataire, en sorte que les juridictions françaises devraient se voir reconnaître une compétence exclusive.

8. Disons-le d'emblée: une telle conception ne trouve appui ni dans la ratio legis ni dans votre jurisprudence.

9. Les auteurs de la convention ont entendu limiter le champ d'application de l'article 16, point 1, aux baux proprement dits. On lit ainsi dans le rapport Jenard [3] que

« Par baux d'immeubles, il faut entendre les baux de locaux d'habitation ou à usage professionnel, les baux commerciaux et les baux ruraux. En prévoyant la compétence des tribunaux de l'État où l'immeuble est situé en matière de baux d'immeubles, le comité a entendu viser les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence ou à l'interprétation de baux ou à la réparation des dégâts causés par le locataire, à l'évacuation des locaux, etc. » [4].

10. Les raisons d'une compétence exclusive en la matière résident dans le fait que

« Ces contestations entraînent, en effet, fréquemment des vérifications, des enquêtes, des expertises qui devront être faites sur place. De plus, la matière est souvent soumise, en partie, aux usages qui ne sont géné-

2 — p. 2 de la traduction française de ses observations.

3 — JO 1979, C 59, p. 1 et suiv.

4 — p. 35.

ralement connus que des juridictions du lieu de situation de l'immeuble... » [5].

11. Il ne peut d'ailleurs être dérogé à cette compétence exclusive ni par une convention attributive de juridiction (article 17) ni par une prorogation tacite de compétence (article 18). Par application de l'article 19 de la convention, tout juge d'un État autre que celui dont les juridictions sont reconnues comme seules compétentes en vertu de l'article 16 doit se déclarer d'office incompétent. Enfin, une décision rendue dans un autre État contractant au mépris d'une règle de compétence exclusive ne pourra bénéficier ni de la reconnaissance (article 28) ni de l'exécution (article 34).

12. Cette compétence exclusive conférée, en la matière, aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble a d'ailleurs été considérée comme « étrange » par un auteur particulièrement autorisé [6].

13. Vous avez, quant à vous, constaté dans l'arrêt Sanders [7] que

« ... 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, de les attraire devant une juridiction qui n'est la juridiction propre d'aucune d'entre elles » [8],

pour en conclure que

« ... cette considération conduit à ne pas interpréter les dispositions de l'article 16 dans un sens plus étendu que ne le requiert son objectif » [9].

14. Et, dans cette décision, ainsi que dans trois autres arrêts [10], vous avez été amenés à statuer sur l'interprétation de la notion de « baux d'immeubles » au sens de l'article 16, point 1, de la convention et avez toujours retenu le principe d'une interprétation autonome sans renvoi aux règles du droit national.

15. C'est ainsi que, toujours dans l'arrêt Sanders, vous avez refusé l'application de cette disposition à un contrat dont l'objet principal concernait l'exploitation d'un fonds de

5 — Ibidem.

6 — Bellet, P.: « L'élaboration d'une convention sur la reconnaissance des jugements dans le cadre du Marché commun », *Journal de droit international*, 1965, p. 833, 857.

7 — Arrêt du 14 décembre 1977 (73/77, Rec. p. 2383).

8 — Attendu 17.

9 — Attendu 18.

10 — Arrêts du 15 janvier 1985, Rösler (241/83, Rec. p. 99); du 6 juillet 1988, Sherrens (158/87, Rec. p. 3791), et du 26 février 1992, Hacker (C-280/90, Rec. p. I-1111).

commerce [11]. De même, avez-vous, dans l'arrêt Hacker, refusé de considérer comme bail un contrat qui

« ... indépendamment de son intitulé et bien qu'il prévoie une prestation portant sur l'usage d'un logement de vacances pour une courte durée, ... comporte également d'autres prestations... » [12].

16. En revanche, dans l'arrêt Rösler, vous avez jugé que l'article 16, point 1, était

« ... 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 » [13].

17. La solution par vous dégagée dans cet arrêt ne saurait être considérée comme ayant étendu le champ d'application de cette disposition. Comme l'a relevé M. Huet dans ses observations sous cette décision, si

« ... la solution peut paraître inopportune, voire absurde, dans la mesure où elle complique singulièrement la procédure » [14],

elle n'en était pas moins imposée par le texte lui-même.

18. Cependant, dans l'affaire y ayant donné lieu, les parties avaient bien conclu un contrat de location au sens de l'article 16, point 1, dont vous avez relevé, en ces termes, certaines des caractéristiques:

« Le contrat de bail contient en règle générale des dispositions concernant la cession de l'immeuble loué au locataire, son usage, les obligations du bailleur et du locataire respectivement à l'égard de son maintien en état, la durée du bail et la restitution de la possession de l'immeuble au bailleur, le loyer et les autres frais accessoires à payer par le locataire, tels les frais de consommation d'eau, de gaz et d'électricité » [15].

19. Or, un contrat relatif à un immeuble n'a pas nécessairement pour objet une *cession* d'usage telle que par vous définie et l'article 16, point 1, ne saurait alors avoir vocation à s'appliquer. A fortiori, il ne saurait y avoir cession d'usage en l'absence, suite à son annulation, de toute relation contractuelle.

11 — Attendu 16.
12 — Arrêt C-280/90, précité note 10, point 14.
13 — Point 25.
14 — *Journal de droit international*, 1986, p. 440.
15 — Point 27.

Tel est notamment le cas en matière d'indemnité de jouissance relative à la période durant laquelle une personne a occupé un immeuble à la suite d'un contrat de vente entaché de nullité, donc sans droit ni titre.

20. Cette conclusion est d'ailleurs conforme, nous semble-t-il, à la « rule of reason » de ce chef de compétence en matière de baux d'habitation dégagée en ces termes dans votre arrêt Sanders:

« ... les baux immobiliers sont généralement régis par des règles particulières et ... 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 » [16].

21. La détermination de l'indemnité de jouissance sera certes fonction de la valeur locative de l'habitation (au demeurant déjà fixée en première instance dans l'affaire au principal après recours à un expert français), mais il convient de relever que les réglementations nationales limitant ou indexant le montant des loyers sont destinées à protéger le titulaire d'un contrat de location et non le simple occupant.

16 — Attendu 14.

22. Constatons, au demeurant, que le fait que des législations impératives en matière de baux commerciaux existent dans certains États membres n'a pas été considéré par vous comme justifiant l'application de l'article 16, point 1, dans l'arrêt Sanders, précité, contrairement d'ailleurs aux conclusions de votre avocat général [17].

23. MM. Gothot et Holleaux [18] relèvent d'ailleurs qu'

« ... on ne saurait élargir le domaine de l'article 16, 1°, sous prétexte que les raisons de bonne administration de la justice et de coïncidence des compétences judiciaire et législative, qui inspirent cette disposition, se retrouvent dans des hypothèses différentes de celles prévues expressément » [19].

24. *II.* A défaut de pouvoir être fondée sur la notion de baux d'immeubles, l'indemnité litigieuse peut-elle être considérée comme portant sur un droit réel immobilier, dans la mesure où elle est consécutive à la nullité d'un contrat de vente?

17 — Arrêt 73/77, précité note 7, p. 2392.

18 — *La convention de Bruxelles du 27 septembre 1968 - Compétence judiciaire et effets des jugements dans la CEE*, Jupiter, 1985.

19 — Point 149, p. 86.

25. S'agissant du champ d'application de l'article 16, point 1, dans sa partie relative aux « droits réels immobiliers », vous avez, à ce jour, rendu une seule décision, l'arrêt Reichert I [20], l'affaire Webb [21], qui concerne cette même disposition et dans laquelle nous avons conclu le 8 février 1994, étant en cours de délibéré.

26. Rappelons que, dans l'arrêt Reichert I, deux époux domiciliés en République fédérale d'Allemagne, avaient fait donation à leur fils, également domicilié dans cet État, de la nue-propriété d'un immeuble situé en France, s'en réservant l'usufruit. La banque allemande créancière des époux, avait introduit en France l'action paulienne prévue à l'article 1167 du code civil français, laquelle a pour effet de rendre inopposable au créancier le transfert de propriété passé en fraude de ses droits.

27. Interrogés par la cour d'appel d'Aix-en-Provence quant à la nature d'une telle action au regard de l'article 16, point 1, vous avez, faisant référence explicite à vos arrêts Sanders, précité, et Duijnstee [22], rappelé qu'il convenait de définir

« ... de manière autonome, en droit communautaire, le sens de l'expression 'en matière de droits réels immobiliers'... » [23].

28. Constatant, ensuite, l'exigence d'une interprétation restrictive de cette disposition, vous avez estimé que

« ... la compétence exclusive des tribunaux de l'État contractant où l'immeuble est situé n'englobe pas l'ensemble des actions qui concernent les 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 » [24].

29. A propos de la distinction entre droits personnels et droits réels, on lit dans le rapport Schlosser [25]:

« Un droit personnel ne peut être invoqué que contre le débiteur... Par contre, le droit réel grevant un bien corporel produit ses effets à l'égard de tous. La conséquence juri-

20 — Arrêt du 10 janvier 1990 (C-115/88, Rec. I-27). La Cour de renvoi vous avait, à la suite de cet arrêt, à nouveau saisis, afin de déterminer si l'action paulienne prévue à l'article 1167 du code civil français pouvait relever des articles 5, point 3, 16, point 5, et 24 de la convention (arrêt du 26 mars 1992, Reichert II, C-261/90, Rec. p. I-2149). Cette dernière décision est sans pertinence aux fins de la présente procédure.

21 — C-294/92, arrêt du 17 mai 1994, Rec. p. I-1717, I-1719.

22 — Arrêt du 15 novembre 1983 (288/82, Rec. p. 3663).

23 — Point 8.

24 — Point 11.

25 — JO 1979, C 59, p. 71 et suiv.

dique essentielle qui caractérise un droit réel est la faculté, pour son titulaire, de pouvoir réclamer le bien grevé de ce droit à toute personne ne possédant pas un droit réel d'un rang supérieur » [26].

30. Toujours selon cet auteur, dans le domaine particulier des actions en matière d'obligation à transférer la propriété d'immeubles,

« Si l'acheteur d'un immeuble allemand intente une action en vertu d'un contrat de vente immobilière soumis au droit allemand, l'action n'a jamais pour objet un droit réel immobilier. Seule est en cause l'obligation personnelle du défendeur d'accomplir les actes qui sont nécessaires pour le transfert de la propriété et la remise de l'immeuble » [27].

31. Une telle action, bien que pouvant avoir incidence sur un droit réel, trouve ainsi son fondement dans un rapport de nature personnelle, en sorte qu'elle doit échapper, selon le Pr Schlosser, au champ d'application de l'article 16, point 1. Cette situation se distingue de celle dont est saisi le juge a quo qui se caractérise par un rapport juridique correspondant à la simple revendication de la protection d'un droit personnel en vertu duquel un créancier disposerait dans son patrimoine d'un élément actif alors que, réciproquement, ce même rapport engendrerait un élément passif — donc une dette — dans le patrimoine du débiteur [28].

32. L'action en réclamation d'une indemnité de jouissance en raison d'une nullité d'un contrat de vente est consécutive à l'annulation d'une relation contractuelle n'ayant au surplus aucune incidence sur l'existence, la consistance ou la structure du droit de propriété. Elle n'entre donc pas dans la catégorie des droits réels.

33. Ainsi d'ailleurs que l'écrit L. Collins [29]:

« The expression (rights in rem in ... immovable property) is clearly aimed at actions involving title or possession. Thus, it does not include an action for damages caused to an immovable. Nor it is concerned, it seems, with an action concerning the purely contractual aspects of a property transaction ... » [30].

34. Il serait au demeurant paradoxal, ainsi d'ailleurs que l'a relevé, à juste titre, le gouvernement français, de soumettre une telle

26 — Point 166, sous a), p. 120.

27 — Point 170, sous a), p. 121 et 122.

28 — Voir Mazeaud-Chabas: *Leçons de droit civil*, Introduction à l'étude du droit, p. 213 et suiv., tome I, vol. 1, 8e édition par Chabas, Éditions Montchrestien, 1986.

29 — *The Civil Jurisdiction and Judgments Act 1982*, Butterworths, 1983.

30 — p. 79.

action au chef de compétence de l'article 16, alors même que l'action en nullité y a échappé.

35. Observons que si la seconde a modifié la structure d'un droit réel, elle ne peut, pour autant, être considérée comme étant strictement de nature réelle puisque fondée sur un rapport juridique de nature personnelle.

36. Cette conception, partagée par le Pr Schlosser dans son rapport, a été également soutenue par la doctrine la plus autorisée et particulièrement par MM. Gothot et Holleaux qui écrivent:

« Les actions mixtes, par lesquelles une personne se prévaut à la fois d'un droit réel et d'un droit personnel, issus de la même opération juridique, semblent aussi hors du domaine de l'article 16, 1°, car cette disposition ne tend vraisemblablement pas à réserver aux juges du pays de l'immeuble des affaires comme celles d'annulation, de résolution ou de rescision d'une vente, ou même les actions en délivrance de l'immeuble vendu » [31].

37. Commentant votre arrêt Reichert I, M. Bischoff estime également que

« ... il ne suffit pas qu'un immeuble soit en cause pour que la compétence exclusive de l'article 16 s'impose. Il faut, beaucoup plus étroitement, que l'action constitue l'exercice d'un droit réel immobilier... » [32].

38. Nous vous proposons, en conséquence, de dire pour droit que:

« La demande d'indemnisation pour la jouissance d'un bien immobilier après nullité d'un contrat de vente ne relève pas du champ d'application de l'article 16, point 1, de la convention de Bruxelles du 27 septembre 1968 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale ».

31 — Point 145, p. 84.

32 — *Journal de droit international*, 1990, p. 503, 504, in fine.