

CONCLUSIONS DE L'AVOCAT GÉNÉRAL
SIR GORDON SLYNN
présentées le 23 octobre 1984 *

*Monsieur le Président,
Messieurs les Juges,*

L'article 16, paragraphe 1, de la convention concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale précise ce qui suit : « sont seuls compétents, sans considération de domicile, les tribunaux de l'État contractant où l'immeuble est situé » en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles. En vertu de l'article 19, le juge d'un autre État contractant, quel qu'il soit, saisi à titre principal d'un tel litige, se déclare d'office incompétent.

MM. Rottwinkel et Rösler habitent tous deux en République fédérale d'Allemagne.

Par contrat conclu en date du 19 janvier 1980, M. Rottwinkel a loué à M. Rösler pour une durée de trois semaines à compter du 12 juillet 1980 une partie d'une maison de vacances en Italie, laquelle était meublée, mais dépourvue de linge. M. Rösler s'est engagé à payer un loyer de 2 625 DM pour le séjour de quatre personnes dans cette maison, étant entendu qu'il lui était interdit d'y héberger des visiteurs. En outre, il s'est engagé à payer des charges d'un montant de 295 DM, à majorer d'un dernier montant pour le nettoyage à l'expiration du bail, ainsi qu'un décompte correspondant à la consommation de gaz, d'eau et d'électricité et de chauffage. Il était entendu que M. Rösler se conformerait aux instructions de l'agence de tourisme, utiliserait le bien et les fournitures loués en bon père de famille et prendrait à sa charge les coûts de tout dommage. Il était convenu que le droit allemand régirait le contrat, qui a été signé à Bielefeld, dont les tribunaux ont été déclarés compétents.

M. Rottwinkel a passé ses vacances dans la maison en même temps que M. Rösler. A la suite des faits allégués par lui, il a intenté une action devant le Landgericht de Berlin, en soutenant que les clauses du bail avaient été violées dans la mesure où plus de quatre personnes avaient été hébergées dans l'immeuble, de sorte que celui-ci était devenu très bruyant. Les occupants étant en surnombre, il en était résulté un débordement de la fosse septique qui a été à l'origine de certains désagréments. En fin de compte, les propres vacances de M. Rottwinkel avaient été gâchées et il prétend que leur coût est récupérable sous forme de dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant de la violation du contrat. M. Rottwinkel allègue, en deuxième lieu, que certains articles étaient endommagés ou manquants à l'expiration du bail et invoque, en troisième lieu, les clauses du contrat de bail pour réclamer certaines sommes exigibles pour la consommation de gaz, d'électricité et d'eau et pour le nettoyage du bien loué.

Le Landgericht a estimé que l'action ne pouvait être engagée qu'en Italie en vertu des dispositions de l'article 16 de la convention ; le Kammergericht s'est prononcé en sens contraire ; saisi d'une demande en « révision » de l'arrêt du Kammergericht, le Bundesgerichtshof, bien que porté à estimer que la procédure pouvait être engagée en République fédérale d'Allemagne, a soumis les deux questions suivantes à la Cour de justice en application du protocole du 3 juin 1971 concernant l'interprétation de la convention par la Cour de justice :

« 1) L'article 16, paragraphe 1, de la convention est-il applicable lorsqu'un contrat de location, conclu entre deux parties ayant leur domicile en Répu-

* Traduit de l'anglais.

blique fédérale d'Allemagne, ne porte que sur la cession d'usage pour une durée limitée d'une maison de vacances située en Italie et lorsque les parties contractantes sont venues d'appliquer le droit allemand ?

- 2) En cas de réponse affirmative, l'article 16, paragraphe 1, de la convention est-il également applicable aux actions en justice qui ont pour objet des demandes de dommages-intérêts pour violation du contrat de location, visant en particulier la réparation du préjudice dû à la perte du bénéfice des vacances ainsi que des demandes en paiement de charges locatives découlant du contrat de location ? »

A première vue, il peut sembler surprenant qu'un litige comme en l'espèce ne puisse être réglé par la voie contentieuse en République fédérale d'Allemagne ; néanmoins, les diverses raisons alléguées par les parties pour le soustraire à l'application de l'article 16 ne peuvent qu'illustrer que, compte tenu de la formulation actuelle de cet article, la question n'est pas aussi simple.

Le gouvernement allemand et la Commission appuient le point de vue du demandeur au principal en déclarant qu'aux fins de l'interprétation de l'article 16, paragraphe 1, cet article ne s'applique en aucun cas à des baux conclus pour de brefs séjours de vacances. Subsidiairement, le gouvernement allemand allègue que si l'article 16 s'applique à de tels baux, il ne porte que sur des demandes de réparation de dommages au bien loué et ne vise pas les demandes de réparation pour les désagréments personnels subis à la suite de la violation du contrat ni les demandes de paiement des charges locatives. La Commission affirme, subsidiairement, elle aussi, que si ces baux tombent dans le champ d'application de l'article 16, paragraphe 1, les seuls litiges dont le tribunal du lieu où est situé le bien doit être saisi sont ceux qui ont un lien direct avec les baux, tels que des questions quant à l'exis-

tence ou l'extinction du contrat de bail ou les vices du bien loué ou les dommages à ce bien, à l'exclusion des demandes de dommages-intérêts en réparation de vacances gâchées ou de paiement de charges supplémentaires.

D'autre part, le gouvernement du Royaume-Uni et le gouvernement italien estiment impossible de distinguer les contrats de location en fonction de leur durée ou compte tenu de leur objet ; ils admettent qu'en matière d'interprétation de l'article 16, les baux de courte durée conclus pour un séjour de vacances tombent dans son champ d'application.

Afin de ne pas arriver à la même conclusion que celle défendue par la partie défenderesse, le gouvernement du Royaume-Uni allègue cependant que pour procéder correctement, il y a lieu d'examiner non le type de contrat de location mais le type d'action engagée. Les seules actions visées par l'article 16 sont celles qui visent à déterminer, faire valoir ou exercer des droits relatifs à la possession ou dont l'objectif est l'extinction de ces droits. En ce qui concerne la présente affaire, le Royaume-Uni affirme que les demandes introduites sont similaires à d'autres demandes de dommages-intérêts concernant des violations d'un contrat ou une créance et n'ont guère de liens directs avec le bien loué. L'intérêt d'une bonne administration de la justice n'exige pas que ces demandes relèvent de la compétence exclusive des tribunaux du lieu où le bien est situé.

Selon le gouvernement italien, dès qu'il est reconnu que des locations de courte durée à des vacanciers tombent dans le champ d'application de l'article, les demandes relatives à des charges, même s'il s'agit de charges supplémentaires, prévues par les clauses du bail, tombent dans le champ d'application de l'article 16, quoiqu'il reconnaisse que des demandes de dommages-intérêts pour vacances gâchées ne sont peut-être pas visées par cet article.

Bien qu'il soit évident que l'article 16 a un caractère impératif (il convient de se référer ici au quinzième attendu de l'arrêt du 15 novembre 1983 dans l'affaire 288/82, Duijnsteet/Goderbauer), la Cour a déjà estimé que puisqu'il prive les parties du choix du « for » qui leur est laissé dans d'autres cas et peut même les contraindre à saisir une juridiction qui n'est la juridiction propre du domicile d'aucune d'entre elles, ses dispositions « ne doivent pas être interprétées dans un sens plus étendu que ne le requiert leur objectif » (voir l'affaire 73/77, Sanders/van der Putte, Recueil 1977, p. 2383, dans laquelle la Cour a estimé que l'article 16, paragraphe 1, ne doit pas être interprété comme incluant le cas d'un contrat relatif à l'exploitation d'un commerce exercé dans un immeuble pris en location par le bailleur d'un tiers).

Selon le rapport Jenard relatif à la convention, une règle de compétence exclusive en cas de litige concernant un bien immobilier a été prévue en partie parce que en République fédérale d'Allemagne et en Italie la compétence exclusive des tribunaux du lieu où l'immeuble est situé est considérée comme d'ordre public de sorte que les décisions des autres tribunaux ne peuvent y être reconnues ni y être exécutées, et en partie parce que l'adoption de cette règle a été jugée plus conforme à l'intérêt d'une bonne administration de la justice. Du fait que des vérifications et des expertises peuvent devoir être effectuées sur place, que des transcriptions et inscriptions doivent être effectuées dans les cadastres et les bureaux de conservation des hypothèques et que des règles coutumières particulières sont applicables, a-t-il été allégué, il est beaucoup plus pratique que le tribunal du lieu où le bien est situé soit saisi. Les baux de biens immobiliers en particulier sont « généralement régis par des législations particulières » et il est préférable d'en confier l'application à titre exclusif aux tribunaux du pays où elles sont en vigueur. En outre, « plusieurs États » prévoient une compétence exclusive en ce qui concerne les contestations dans ce

domaine ». « Le comité a [donc] 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. », mais non les actions concernant le paiement du loyer.

A l'époque où l'adhésion du Danemark, de l'Irlande et du Royaume-Uni à la convention était envisagée, il a été reconnu que des difficultés pourraient se présenter en cas de baux de courte durée ou de demandes de dommages-intérêts concernant des obligations prévues par les contrats de location. Néanmoins, une majorité des États membres, a-t-il été affirmé, s'est prononcée contre une proposition du Royaume-Uni visant à modifier l'article en cause de telle manière que la compétence perde son caractère d'exclusivité au cas où le litige porterait sur des droits de créance prévus par les contrats de location de biens immobiliers ou au cas où des accords accorderaient un droit de durée limitée en matière de possession, notamment si un logement a été loué pour un séjour de vacances. D'après le rapport du professeur Schlosser concernant les questions soulevées par l'adhésion des trois nouveaux États membres, le comité chargé de les étudier ne partageait pas le point de vue formulé dans le rapport de M. Jenard au sujet de la question de savoir si les actions portant sur le loyer étaient visées par l'article 16, paragraphe 1. Néanmoins, ce rapport précise que « la ratio legis de la disposition n'exige assurément pas qu'elle soit applicable aux contrats de cession d'usage conclus pour une durée limitée, notamment aux fins d'un séjour de vacances ».

Il semble que dans de nombreux États membres les principes de la politique suivie en matière sociale qui sont adoptés en ce qui concerne les baux ou les logements (notamment pour la fixation d'un loyer équitable,

le délai de préavis, le contrôle par des juridictions spéciales) ne s'appliquent pas aux locations d'une durée limitée de logements pour des séjours de vacances. Dans la mesure où des règlements et registres spéciaux ne sont pas prévus pour ces contrats de location et où des inspections minutieuses sur place ne s'imposent pas, l'intérêt d'une bonne administration de la justice n'exige pas que les tribunaux du pays où le bien est situé en connaissent.

En outre, l'intérêt des parties à des allègements de la procédure ne nécessite pas forcément que les tribunaux du lieu où le bien est situé aient une compétence exclusive en matière de baux de courte durée pour un séjour de vacances si elles habitent toutes deux dans un autre pays. Dans cette mesure, les principes qui ont d'une manière générale amené le comité à proposer la compétence exclusive pour les litiges relatifs à des baux de biens immobiliers et à des droits réels semblent inapplicables à ces baux.

D'autre part, il est évident qu'à l'époque de son élaboration, la convention n'avait pas pour but de ne conférer une compétence exclusive en ce qui concerne des litiges relatifs à des droits réels ou des baux de biens immobiliers qu'aux pays dans lesquels cette compétence est d'ordre public ou aux pays où le type de baux en cause est régi par une législation particulière. La règle adoptée devait être uniformément appliquée ; elle ne devait pas dépendre de la question de savoir si la compétence exclusive des tribunaux du lieu où le bien est situé était conforme à l'intérêt d'une bonne administration de la justice dans un cas particulier quelconque. Il ne nous paraît pas non plus que la question devait être réglée dans chaque cas en considération de la commodité des parties ou des risques d'injustice qu'elles pourraient courir en raison de la distance les séparant des tribunaux du lieu où le bien était situé et des difficultés et frais de procédure en résultant.

Bien qu'elle se soit prononcée en fin de compte en faveur du demandeur au principal, la Commission reconnaît clairement le danger qu'il y aurait à prévoir des exceptions aux dispositions de caractère général de l'article. Néanmoins, elle estime que, les États membres n'ayant pu arriver à un accord sur le point de savoir quels baux et quelles demandes de réparation sont visés par l'article 16, paragraphe 1, il faut mettre fin à l'incertitude régnant à cet égard. Elle propose de se baser sur sa finalité qui est de protéger un groupe de personnes déterminé, à savoir les locataires d'immeubles, lesquels sont un élément essentiel de leurs moyens d'existence, de sorte que la location d'un logement moyennant une contrepartie, en particulier la location d'un logement meublé en vue d'un séjour de vacances, ne tombe pas dans le champ d'application de l'article 16, paragraphe 1.

L'argument selon lequel la location d'un logement meublé pour une période de vacances de courte durée ne doit pas relever de la compétence exclusive des tribunaux du lieu où le bien est situé, en particulier si les deux parties, et même dans certains cas si une seule des parties réside dans un autre pays, nous paraît des plus convaincants. Néanmoins, la question est de savoir non pas sur quels points les États membres auraient pu s'entendre, mais sur quels points ils se sont mis effectivement d'accord.

Est-il possible qu'une lecture non prévenue de l'article permette d'affirmer qu'il exclut certains contrats de location, en l'espèce les locations pour un séjour de vacances de courte durée ?

Le rapport Jenard précise que « la formulation [de l'article]... vise... les baux de location d'habitation ou à usage professionnel, les baux commerciaux et les baux ruraux ».

Il nous paraît impossible d'adopter une distinction clairement tranchée entre les locations de logements meublés et celles de logements non meublés. Dans les deux cas il s'agit de biens immeubles et, en général, de biens immeubles essentiellement. Il nous semble également que le critère proposé en ce qui concerne le point de savoir si un bien loué constitue un élément essentiel des moyens d'existence du locataire ne peut être retenu pour prévoir des exceptions à l'article en cause. Selon nous, aux fins de l'interprétation de cet article, aucun argument ne peut être invoqué à l'appui de l'allégation selon laquelle il exclut les locations concernant le séjour de vacances et seulement ces locations. Il n'existe aucune véritable différence entre des locations de courte durée suivant que le locataire est un vacancier ou une personne assistant à une conférence ou entreprenant un voyage d'études.

Il nous semble également qu'une lecture non prévenue de l'article en cause ne permet pas de distinguer entre locations « de courte durée » et locations « de longue durée », quelle que puisse être la signification dans le présent contexte des termes « de courte durée ».

S'il était possible de distinguer entre les locations proprement dites et les accords ne portant que sur l'autorisation d'utiliser ou d'occuper des locaux qui ne constituent pas eux-mêmes des locations, il serait naturellement aisé de ranger les accords portant sur des logements pour des séjours de vacances parmi ces autorisations.

Néanmoins, si, comme il est indiqué dans le rapport Schlosser, les droits réels sont définis par le droit du lieu où est situé l'immeuble, il semble pareillement qu'une location doive l'être par ce même droit (paragraphe 168). En l'espèce, le droit allemand ne fait apparemment aucune distinction entre les locations et lesdites autorisations. L'accord doit être considéré comme une location et la question qui se pose est

fondée sur l'existence d'une location ou d'un bail ayant pour objet un logement.

Inversement, si la « location » doit être définie en termes de droit communautaire, il semble difficile de distinguer aux fins de l'interprétation et en l'absence de formulation explicite, entre une autorisation (qui n'est pas visée par l'article 16) et une location, une distinction de cet ordre pouvant ne pas être prévue par la législation de plusieurs États membres.

En outre, selon nous, il n'est évidemment pas possible de créer une exception aux fins de l'application de l'article 16 au motif que les deux parties contractantes résident ou sont domiciliées dans un État membre autre que celui où le bien immeuble est situé, qu'elles ont explicitement prévu que les tribunaux de leur propre pays seraient compétents ou qu'elles sont convenues expressément qu'un système juridique particulier devait régir le contrat. Ces points ne nous semblent en aucune manière avoir trait à la question de la compétence des juridictions du lieu où le bien immeuble est situé.

Selon nous, la formulation de l'article n'autorise évidemment qu'une réponse affirmative à la première question.

En ce qui concerne la deuxième question, il faut noter que la compétence exclusive est accordée « in proceedings which have as their object tenancies of immovable property » (en français « de baux d'immeubles » ; en italien « di contratti di affitto d'immobili » ; en allemand « die Miete oder Pacht von unbeweglichen Sachen »). D'après les versions dans les autres langues, il semble que l'article vise la procédure contentieuse ayant pour objet (en anglais « the subject matter » de préférence à « the object ») la location d'un bien immeuble et non un accord qui ne concerne que le bien immeuble lui-même. Dans l'affaire Sanders/van der Putte, la Cour a admis ce point de vue en ce qu'elle a considéré certains exem-

ples de différends cités dans le rapport Jenard comme visés par l'article 16 — « notamment en matière de contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence ou à l'interprétation de baux ou à la réparation de dégâts causés par le locataire et à l'évacuation des locaux... ». Il nous paraît donc que l'argumentation du Royaume-Uni suivant laquelle l'article 16, paragraphe 1, ne s'applique pas à des actions en dommages-intérêts pour violation du contrat de bail mais uniquement à celles qui visent à déterminer, faire valoir ou exécuter des droits de possession ou encore à y mettre un terme a un caractère trop restrictif.

A notre avis, il y a lieu de répondre à la première partie de la deuxième question que les actions en dommages-intérêts pour violation d'une clause d'un contrat de location tombent dans le champ d'application de l'article 16.

La deuxième partie de la deuxième question portant sur des demandes de réparation du préjudice causé par des vacances gâchées et de récupération de frais supplémentaires exigibles au titre du contrat de bail pose cependant un problème plus difficile à résoudre en ce qu'elle concerne le point de savoir s'il faut distinguer entre les différentes demandes de réparation portant sur des violations d'un contrat de location ou sur des sommes exigibles au titre de ce contrat.

A la lecture de l'ordonnance de renvoi, il nous paraît parfaitement évident que les réclamations relatives au nombre excessif d'occupants, à la fosse septique et au bruit, qui auraient gâché les vacances du demandeur constituent des demandes consécutives à une violation du contrat de bail et pas autre chose. Si le demandeur n'avait introduit un recours qu'en qualité de voisin exerçant un droit d'usage sans invoquer les clauses du contrat de bail, il ne s'agirait évidemment pas d'une affaire tombant dans le champ d'application de l'article 16, mais il n'en est rien.

Si nous avons bien compris l'ordonnance de renvoi, il nous semble que les arguments ont été axés de façon excessive sur le type de dommage invoqué. Selon nous, il n'est pas possible de régler la question en se contentant d'affirmer que la perte du bénéfice des vacances et des frais de voyage subie par le propriétaire est à ce point étrangère aux questions qui se posent à propos de biens immobiliers qu'elle ne peut être visée par l'article 16. Ce qui importe, selon nous, est le caractère de la violation prétendue et non des préjudices causés dont certains n'ont peut-être en tout cas qu'un lien très indirect avec leur cause.

Deux violations sont alléguées en l'espèce. La première concerne une clause relative à la notion d'utilisateur du bien loué (il s'agit ici du nombre de personnes dont l'hébergement doit être autorisé), la deuxième une clause relative au degré de prévoyance à exercer dans l'utilisation de ce bien.

A notre avis, il n'est pas possible d'affirmer que l'action fondée sur une violation d'une clause d'un contrat de bail désignant l'utilisateur du bien immobilier ne relève jamais de l'article 16. Si une maison était louée pour servir d'habitation mais utilisée en réalité à des fins commerciales ou industrielles ou si un terrain était loué pour le pacage mais est utilisé comme terre arable, une action engagée pour violation de la clause relative à l'utilisation figurant dans le contrat de bail tomberait à notre avis dans le champ d'application de l'article 16, paragraphe 1, et des tribunaux du lieu où est situé le bien immobilier auraient une compétence exclusive. Il est possible d'opérer une distinction entre une violation de ce type, de caractère qualitatif, qui concerne l'utilisation du bien et un autre type de violation, dont il est fait état ici, de caractère quantitatif, en ce qui concerne les usagers, à savoir l'utilisation des locaux par un nombre de personnes plus important que celui prévu au contrat. Nous refusons pareille distinction, d'une

part parce qu'à notre avis, elle n'est pas vraiment fondée en principe et, d'autre part, parce qu'il ne nous semble pas souhaitable d'encourager l'établissement de distinctions en matière de contentieux entre diverses violations de différentes clauses relatives à l'utilisation du bien loué.

Si, dans la présente affaire, comme nous voyons les choses, le préjudice prétendu relevant de cette catégorie résulte entièrement ou essentiellement de la violation de la clause relative à l'utilisation, nous estimons que l'action intentée relève dans cette mesure de l'article 16 de la convention.

La deuxième catégorie de préjudices concerne la perte de biens ou des dommages aux biens. Dans la mesure où, selon ce qui est allégué, le bien immobilier a été endommagé, en violation d'une clause du contrat de bail, l'action engagée relève de l'article 16. Si des articles perdus ou endommagés sont des biens mobiliers fournis avec le bien immobilier faisant l'objet du contrat de bail, la situation est plus complexe.

Il est tentant, compte tenu de la faible importance des intérêts en jeu, d'interpréter l'article 16 comme ne visant que des demandes de réparation de dommages à un bien immobilier et de conclure que des demandes en réparation de dommages à des biens mobiliers sont irrecevables en l'espèce. En cas de révision de la convention, il serait possible d'invoquer des arguments en ce sens. Pareille solution serait plus commode au cas où les deux parties habiteraient dans le même État membre, qui ne serait pas celui où le bien est situé. Néanmoins, il ne faut pas perdre de vue qu'une juxtaposition d'éléments de faits, comme en l'espèce, est peut-être moins fréquente que le cas du propriétaire habitant le pays où le bien loué est situé. Il importe également de se rappeler que des demandes de réparation de dommages aux biens peuvent être présentées

pour tous les types de location et peuvent soulever des points plus complexes que dans la présente affaire. Un contrat de location, qu'il soit conclu à des fins résidentielles ou à des fins commerciales, professionnelles et agricoles, peut effectivement prévoir la fourniture de biens mobiliers faisant l'objet d'obligations précises. A cet égard, il pourrait être statué plus aisément au sujet de dommages à un équipement mobilier coûteux faisant l'objet d'un contrat de bail commercial ou agricole par les tribunaux du lieu où est situé le bien immobilier.

En fin de compte, à notre avis, si un contrat de location d'un bien immobilier prévoit la fourniture et l'utilisation de biens mobiliers dans le cadre de ce contrat, la location devra être considérée comme une seule opération légale visée par l'article 16, paragraphe 1. Il nous paraît erroné de distinguer les termes de l'accord qui se rapportent à des biens immobiliers de ceux qui se rapportent à des biens mobiliers dans la mesure où le contrat porte sur la location d'un bien immobilier. Il est par exemple faux d'affirmer dans une affaire comme la présente espèce qu'une demande de réparation d'un dommage à une porte ou à une installation fixe comme une baignoire relève de l'article 16, paragraphe 1, mais qu'une demande de réparation d'un dommage à une chaise fournie en vue de son utilisation dans le bien immeuble ne tombe pas dans son champ d'application.

Il nous reste à traiter de la demande concernant les charges supplémentaires. L'argument selon lequel elles ne sont pas visées par l'article 16 est fondé partiellement sur les considérations du comité figurant dans le rapport Jenard (mais non sur celles qui sont exposées dans le rapport Schlosser), selon lesquelles une demande concernant le loyer ne relève pas de l'article 16, paragraphe 1. Le point de savoir si cet argument est correct n'a pas été traité de manière approfondie et comme il peut ultérieurement être

invoqué en vue d'une décision, il n'est peut-être pas souhaitable de formuler une opinion arrêtée à ce sujet. En fin de compte, il ne nous est pas possible de reconnaître le bien-fondé du point de vue du comité, tel qu'il est formulé dans le rapport Jenard, au sujet de la formulation actuelle de l'article 16, paragraphe 1. L'obligation essentielle du propriétaire, qui est de mettre à la disposition du locataire le bien en cause, a pour principale contrepartie l'obligation du locataire de payer le loyer. La plupart des litiges relatifs à des biens immobiliers concernent vraisemblablement le paiement du loyer. Exclure les litiges relatifs au loyer du champ d'application de l'article 16, paragraphe 1, reviendrait, nous semble-t-il, à le vider d'une grande partie de sa substance. C'est là une conséquence difficile à accepter si l'on se rappelle que l'existence d'une législation particulière dans plusieurs États membres régissant la location des biens immeubles, législation dont un des plus importants aspects concerne habituellement les loyers, a été une des raisons décisives de l'adoption de l'article 16, paragraphe 1. Une action engagée à la suite d'un litige relatif à la responsabilité du paiement du loyer ou au non-paiement du loyer exigible au titre de l'accord nous paraît, compte tenu des arguments avancés en l'espèce, porter essentiellement sur la location d'un bien immobilier. A cet égard, plusieurs observations formulées par M. Droz dans l'ouvrage intitulé « Compétence judiciaire et effets des jugements dans le marché commun » (volume XIII, Bibliothèque de droit international privé, p. 101 à 103 et, notamment, paragraphe 153) nous paraissent convaincantes.

Bien sûr, il est possible de distinguer entre le loyer et les diverses charges, notamment pour la consommation de gaz, d'électricité, de chauffage et le nettoyage des lieux, en alléguant qu'il ne s'agit pas là d'un élément de la location du bien loué, mais de services

fournis pour ou en ce qui concerne ce bien. Dans la mesure où la fourniture des biens et services en cause constitue un élément du contrat de location, nous nous refusons ici encore à opérer une distinction entre eux. Subtiliser sur le point de savoir quelles actions intentées au sujet des diverses clauses du contrat de location tombent ou non dans le champ d'application de l'article 16, paragraphe 1, nous paraît de nature à compliquer le règlement des litiges et non à le faciliter. Dans une affaire comme en l'espèce, un différend relatif au loyer global d'un logement meublé, au cas où le locataire ne paierait qu'une partie du loyer sous prétexte que le mobilier n'est pas conforme, engendrerait des contestations relatives au point de savoir dans quelle mesure le loyer est visé par l'article 16, paragraphe 1 ; une demande relative à des charges pour le nettoyage pourrait faire naître un différend relatif au point de savoir dans quelle mesure la partie du loyer impayée concerne le nettoyage des murs et du parquet ou le broissage des tapis et du mobilier.

Bien que nous sachions parfaitement que conclure comme nous le faisons aux fins de l'interprétation de l'article 16, paragraphe 1, dans une affaire de médiocre importance, présente des inconvénients, nous sommes d'avis que nos conclusions témoignent d'une compréhension correcte du texte, d'autant plus que les États membres n'ont pu ultérieurement s'entendre sur le point de savoir si des exceptions expresses devaient être prévues en ce qui concerne soit les obligations dites de caractère personnel (droits de créance), soit certains types de location. De plus, selon nous, nos conclusions constituent ainsi un ensemble plus cohérent.

A notre avis, l'article 16 doit donc s'entendre comme visant toutes les actions enga-

gées en ce qui concerne des locations de biens immobiliers même si elles comportent ou impliquent des demandes relatives à des biens meubles faisant l'objet du contrat de location de ces biens ou à des charges concernant leur utilisation.

Il est évidemment possible que certaines demandes de dommages-intérêts en réparation d'un préjudice découlant de l'utilisation du bien ne soient pas visées par l'article 16, paragraphe 1, en ce qu'elles ne procèdent pas du contrat de location proprement dit mais du droit commun régissant, par exemple les troubles, les fautes par négligence ou par imprudence ou les préjudices causés dans l'intention de nuire. En pareil cas, ces demandes ne tombent pas dans le champ d'application de l'article dans la mesure où elles sont étrangères au contrat de location. Néanmoins, il ne s'ensuit pas que des demandes en réparation au titre du contrat de bail tombent automatiquement en dehors du champ d'application de l'article 16, paragraphe 1, dès qu'elles peuvent être assimilées à diverses demandes en réparation relevant du droit commun des obligations.

Il y a également lieu de ne pas oublier qu'en vertu de l'article 19 de la convention, un

tribunal saisi d'une demande concernant un accord de location n'est pas tenu de se déclarer incompétent s'il n'est pas saisi à titre principal ou, comme il est précisé à la page 39 du rapport Jenard, « si la question qui relève de la compétence exclusive d'un autre tribunal n'est soulevée qu'à titre d'exception ». Il se peut justement qu'au cas où un contrat global pour un séjour de vacances est organisé par l'intermédiaire d'une agence de voyages, contrat prévoyant notamment le transport par avion et l'utilisation d'un logement meublé, le litige relatif au logement ne constitue qu'un aspect accessoire du différend. En pareil cas, un tribunal serait en droit d'invoquer l'article 19 de la convention.

Les problèmes dont la présente affaire a révélé l'existence amèneront peut-être les États membres parties à la convention à examiner à nouveau le point de savoir s'il serait souhaitable de prévoir des exceptions particulières aux dispositions de l'article 16, paragraphe 1, par exemple pour les locations concernant des séjours de vacances ou autres catégories de contrats déterminées. Néanmoins, il n'appartient pas à la Cour de statuer sur ce point.

En ce qui concerne l'article en cause, il nous semble qu'il devrait être répondu comme suit aux questions posées :

- a) L'article 16, paragraphe 1, de la convention de Bruxelles de 1968 est applicable à un bail, conclu entre des personnes résidant dans un État membre, portant sur la location pour une durée limitée d'une maison de vacances située dans un autre État membre, même si ces personnes sont convenues que le droit de l'État où elles résident doit régir ce contrat de location.
- b) L'article 16, paragraphe 1, s'applique aux actions en justice qui ont pour objet des demandes 1) de dommages-intérêts pour violation d'un tel contrat de location et 2) en récupération des charges locatives supplémentaires exigibles au titre du contrat de location.

Il appartient à la juridiction nationale de statuer quant aux frais des parties au principal. Il n'y a pas lieu de statuer au sujet des dépens en ce qui concerne la République fédérale d'Allemagne, le Royaume-Uni et la Commission.