

CONCLUSIONS DE L'AVOCAT GÉNÉRAL

M. MARCO DARMON

présentées le 10 décembre 1991 *

*Monsieur le Président,
Messieurs les Juges,*

1. L'article 16, paragraphe 1, de la convention de Bruxelles¹ attribue, en matière de baux d'immeubles, compétence exclusive aux tribunaux de l'État contractant où l'immeuble est situé.

2. Ce texte est à nouveau soumis à votre interprétation à propos d'un contrat dit « de location de maison de vacances », par une question préjudicielle posée par le Landgericht Köln.

3. Par contrat du 5 avril 1989, formellement qualifié de contrat de bail, la firme Euro-Relais de Cologne, organisateur de voyages, s'est engagée à mettre à la disposition de M^{me} Hacker, domiciliée dans cette ville², une maison de vacances, située aux Pays-Bas, dont l'agence n'était pas propriétaire. La location de la maison, choisie sur catalogue, était prévue pour une durée de quinze jours moyennant le prix de 1 520 DM. L'agence se chargeait également de la réservation du bac permettant d'atteindre l'île d'Ameland.

* Langue originale: le français.

1 — Convention du 27 septembre 1968 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, ci-après « convention », telle que modifiée par la convention du 9 octobre 1978 relative à l'adhésion du Danemark, de l'Irlande et du Royaume-Uni à ladite convention (JO L 304, p. 77).

2 — Ainsi qu'à six personnes l'accompagnant.

4. Alors que la surface de la maison indiquée sur le catalogue était de 100 m², sa superficie réelle n'était que de 55 m², selon M^{me} Hacker, ce qui a contraint cette dernière à prendre sur place une location supplémentaire pour un coût de 288 DM. Insatisfaite des conditions du séjour, l'intéressée a finalement écourté ses vacances.

5. Devant l'Amtsgericht, puis le Landgericht Köln, M^{me} Hacker a sollicité, à titre de réduction du prix du voyage, la somme de 760 DM, à titre de dommages-intérêts, le prix de la location supplémentaire et, en réparation du préjudice résultant de la perte du bénéfice des vacances pour elle-même et son mari, une somme de 3 046,35 DM.

6. Le Landgericht Köln vous demande en substance:

1) si, lorsque sont réunies des circonstances telles que celles de l'espèce, on se trouve en présence d'un contrat de bail au sens de l'article 16, paragraphe 1, de la convention;

2) en cas de réponse affirmative, si l'article 16, paragraphe 1, s'applique également pour déterminer la juridiction compétente pour statuer sur les demandes telles que celles, précitées, présentées par la requérante au principal.

7. Vous avez déjà été appelés à trois reprises à statuer sur l'interprétation de la notion de « baux d'immeubles » au sens de l'article 16, paragraphe 1, de la convention. Vous avez retenu le principe d'une *interprétation autonome*, à partir de la convention elle-même, de cette notion, sans renvoi au droit applicable selon les règles de conflit du juge national saisi au principal³.

8. Seule cette *uniformité d'interprétation* permet, en effet, d'assurer, dans ce domaine, une *uniformité d'application* de la convention dans tous les États contractants et garantit la « libre circulation des décisions » qui constitue l'objectif premier de la convention.

9. Quant à la méthode d'interprétation, rappelons la formule particulièrement éclairante de votre arrêt LTV/Eurocontrol:⁴

« Pour l'interprétation de la notion de 'matière civile et commerciale' aux fins de l'application de la convention ..., il convient de se référer non au droit quelconque des États concernés, mais, *d'une part, aux objectifs et au système de la convention et, d'autre part, aux principes généraux qui se dégagent de l'ensemble des systèmes de droit nationaux* »⁵.

10. L'article 16 figure au titre II, section 5, « Compétences exclusives ». Il énonce une série d'exceptions au principe de base édicté par l'article 2, premier alinéa, de la convention selon lequel les personnes domiciliées

sur le territoire d'un État contractant sont attirées, quelle que soit leur nationalité, devant les juridictions de cet État.

11. Comme le rappelle le rapport Jenard⁶, l'article 16 prévoit une *compétence exclusive*, à laquelle il ne peut être dérogé, que ce soit par une convention attributive de juridiction en faveur de tribunaux d'un autre État contractant (article 17) ou 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 d'office se déclarer incompétent. Enfin, une décision étrangère rendue en méconnaissance d'une compétence exclusive ne pourra bénéficier ni de la reconnaissance (article 28) ni de l'exécution (article 34).

12. Dans votre arrêt Sanders⁷, vous avez souligné 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, à les attirer devant une juridiction qui n'est la juridiction propre du domicile d'aucune d'entre elles; »

et que

3 — Arrêts du 14 décembre 1977, Sanders/Van der Putte (73/77, Rec. p. 2383); du 15 janvier 1985, Rösler/Rottwinkel (241/83, Rec. p. 99); et du 6 juillet 1988, Scherrens/Maenhout (158/87, Rec. p. 3791).

4 — Arrêt du 14 octobre 1976 (29/76, Rec. p. 1541).

5 — Point 5, souligné par nous.

6 — Rapport de M. P. Jenard sur la convention du 27 septembre 1968 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (JO 1979, C 59, p. 34).

7 — Arrêt 73/77, précité.

« cette considération conduit à ne pas interpréter les dispositions de l'article 16 dans un sens plus étendu que ne le requiert leur objectif »⁸.

Vous en avez déduit que la notion de bail n'incluait pas le contrat relatif à l'exploitation d'un commerce exercé dans un immeuble pris en location par le bailleur d'un tiers⁹.

13. Cependant, s'agissant très précisément du contrat de location de maison de vacances, vous avez jugé, dans l'arrêt Rösler¹⁰, que l'article 16, paragraphe 1, de la convention était

« applicable à tout contrat de location d'un immeuble, même pour une durée limitée ... même s'il ne porte que sur une cession d'usage d'une maison de vacances »¹¹

et que relevaient de la compétence exclusive des tribunaux de l'État où est situé l'immeuble tous les litiges concernant les obligations respectives du bailleur et du locataire découlant du contrat de bail, à l'exception de ceux

« qui ne se rapportent qu'indirectement à l'usage de la propriété louée, tels ceux concernant la perte du bénéfice des vacances et les frais de voyage »¹².

8 — Points 17 et 18, souligné par nous.

9 — Point 19.

10 — Arrêt 241/83, précité.

11 — Point 25.

12 — Point 28.

14. Dans cette affaire, deux particuliers, l'un et l'autre domiciliés en Allemagne, y avaient conclu un bail qu'ils avaient expressément soumis à la loi allemande et qui portait sur une maison de vacances située en Italie. Il était entendu que la location durerait trois semaines pour quatre personnes et que le locataire aurait l'interdiction d'héberger des visiteurs. Le propriétaire, qui passait ses vacances dans la même maison en même temps que le locataire, cita celui-ci devant le tribunal de son domicile au motif que les clauses du contrat n'auraient pas été respectées, notamment quant au nombre de personnes hébergées.

15. Vous avez relevé que

« la compétence exclusive prévue par l'article 16, paragraphe 1, en faveur des tribunaux de l'État contractant où l'immeuble est situé a sa raison d'être dans le rattachement étroit des baux au régime juridique de la propriété immobilière et aux dispositions, de caractère généralement impératif, qui règlent son usage, telles que les législations relatives au contrôle du niveau des loyers et à la protection des droits des locataires et fermiers.

Au surplus, l'article 16, paragraphe 1, vise à assurer une répartition rationnelle des compétences, en donnant sa préférence à la juridiction compétente en raison de sa proximité de la situation de l'immeuble, en ce qu'elle est mieux en mesure d'avoir une connaissance directe des situations de fait liées à la conclusion et à l'exécution des baux immobiliers.

La question posée par le Bundesgerichtshof vise à savoir si des dérogations peuvent être

apportées à la règle générale de l'article 16, en l'absence de toute indication dans le texte de cette disposition, en raison du caractère particulier de certains baux, telle la location de courte durée de logements de vacances.

A cet égard, il convient de souligner ... que toute dérogation à la règle générale de l'article 16, paragraphe 1, porte en elle le risque d'extensions susceptibles de mettre en cause l'application des législations nationales qui régissent l'usage de la propriété immobilière »¹³.

16. Il en résulte que, lorsque deux ressortissants d'un même État membre, domiciliés dans cet État, concluent un bail portant sur un logement de vacances situé dans un autre État membre, les actions nées de ce bail relèvent de la compétence exclusive des juridictions de ce dernier État.

17. Votre arrêt n'a cependant pas réussi à dissiper le malaise¹⁴ provoqué tant en jurisprudence interne qu'en doctrine par la disposition générale et indistincte de l'article 16.

18. Dans leur commentaire de la convention de Bruxelles¹⁵, MM. Gothot et Holleaux soulignaient déjà: « On peut trouver excessif d'attribuer n'importe quelle contestation née d'un bail d'immeuble à la compétence exclusive des tribunaux du pays de l'immeuble alors que le litige sera parfois de pur droit commun des contrats et du louage »¹⁶.

19. Intervenant à un colloque sur la convention de Bruxelles, qui s'est tenu à Luxembourg les 11 et 12 mars 1991, M. Carpenter concluait à propos de l'article 16: « il est probable qu'à l'avenir les parties à de tels contrats de bail (les locations de maison de vacances) recourront de plus en plus à l'arbitrage afin d'éviter les inconvénients suscités par l'article 16 »¹⁷.

20. Prenant acte de la solution retenue par l'arrêt Rösler, les États parties à la convention de Saint-Sébastien « relative à l'adhésion de l'Espagne et du Portugal » du 26 mai 1989 ont décidé d'ajouter à l'article 16, paragraphe 1, un nouveau point concernant les baux à durée limitée, notamment ceux conclus aux fins de vacances¹⁸.

21. Cette convention — non encore entrée en vigueur — prévoit dans un point b) ajouté à l'article 16, paragraphe 1, la compétence concurrente du tribunal du domicile du défendeur « en matière de baux d'immeubles conclus en vue d'un usage personnel temporaire pour une période maximale de 6 mois consécutifs ... à condition que le propriétaire et le locataire soient des personnes physiques et qu'ils soient domiciliés dans le même État contractant »¹⁹.

22. La règle de compétence exclusive de l'article 16, paragraphe 1, de la convention de Bruxelles est applicable « sans considération de domicile » et rattache la compétence à un territoire: celui du lieu de l'immeuble.

13 — Ibidem, points 19 à 22.

14 — L'expression est de M. Rauscher, NJW 1985, p. 893.

15 — Antérieur à l'arrêt Rösler.

16 — « La convention de Bruxelles du 27 août 1968 », Paris 1985, p. 85.

17 — Intervention de M. Carpenter, p. 11 de la traduction française ronéotypée.

18 — Voir rapport de MM. De Almeida Cruz, Desantes Real et Jenard du 26 mai 1989 (JO C 189, p. 46).

19 — JO L 285, p. 1.

23. Il en résulte que, si cette règle devait être écartée, la convention pourrait ne pas recevoir application dès lors que, par exemple, toutes les parties au litige seraient domiciliées dans le même État contractant.

24. Dans le contexte juridique actuel, le contrat par lequel un professionnel met à la disposition d'un particulier un logement de vacances pour une durée limitée, tout en s'engageant à des prestations annexes, doit-il être qualifié de bail au sens de l'article 16 de la convention de Bruxelles?

25. Notons en premier lieu que, professionnelle de l'organisation de séjours de vacances, l'agence s'engage, dans ce type de contrat, à d'autres prestations que la seule mise à disposition de la maison. Il nous paraît clair, en effet, que les obligations de l'agence de voyage ne sont pas épuisées par cette mise à disposition.

26. Toutes les autres prestations de l'agence doivent être prises en compte pour qualifier le contrat: conseiller le client, assurer la réservation de la maison choisie, prendre une réservation sur un bac, fournir une assurance annulation, transmettre le loyer au propriétaire (ce qui évite au vacancier de le faire), etc. Cette multitude de services se traduit par le fait que le prix payé par le vacancier ne représente pas seulement le loyer, mais également le coût de l'assurance, les « frais de réservation » et la rémunération de l'agence.

27. Nous sommes donc en présence d'un contrat complexe incluant certaines prestations qui ne relèvent pas de la qualification de bail et ne sont pas rattachables à cette notion.

28. Il n'apparaît donc pas que le trait spécifique d'un tel contrat réside nécessairement dans la nature du bien loué. Notamment, il ne confère pas au vacancier le bénéfice de la législation protectrice des droits des preneurs²⁰.

29. Si le vacancier devait bénéficier d'une législation protectrice, ce serait davantage pour rétablir une « égalité des armes » entre le professionnel et lui-même que pour lui garantir un droit au logement ou au maintien dans les lieux par exemple. L'adoption par le Conseil²¹ d'une directive concernant le domaine des voyages, vacances et circuits à forfait est significative à cet égard.

30. Quant à la compétence *ratione loci*, on peut considérer que des litiges sur la conformité du logement à l'offre du catalogue, sur l'assurance annulation, sur la validité des clauses limitatives de responsabilité ou sur le devoir de conseil du professionnel relèvent davantage de la compétence du tribunal du lieu où le contrat a été négocié et conclu que de celle du tribunal du lieu de l'immeuble. Il en est de même pour le prix: comme le faisait remarquer judicieusement le Landgericht Frankfurt²², le prix du séjour est souvent un prix catalogue davantage déterminé par l'état de l'offre et de la demande dans les agences de voyage que par l'état du marché locatif au lieu de l'immeuble.

31. Nous ne sommes donc pas, dans des circonstances telles que celles du cas d'espèce, en présence d'un *bail* au sens de

20 — Dont les dispositions essentielles, tel le droit au renouvellement du bail, au maintien dans les lieux, les conditions de résiliation, ne peuvent recevoir application pour des séjours de brève durée.

21 — Directive 90/314/CEE du 13 juin 1990 (JO L 158, p. 58).

22 — Jugement du 10 mai 1982, NJW 1982, p. 1942.

l'article 16 de la convention de Bruxelles qui relie avec force le régime des baux à celui des droits réels²³. Il est frappant de constater que, dans la présente affaire, les demandes de la requérante au principal sont des actions *personnelles* en responsabilité contractuelle qui ne mettent au surplus nullement en cause le statut de l'immeuble.

32. Rappelons enfin qu'en raison de la compétence exclusive qu'il édicte vous interprétez restrictivement l'article 16 qui ne s'applique, selon votre arrêt Sanders²⁴, que

« en matière de baux d'immeubles *proprement dits*, c'est-à-dire notamment 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 »²⁵.

Vous en avez déduit que l'article 16 ne s'applique pas

« lorsque l'*objet principal* du contrat est d'une nature différente »²⁶.

33. Il nous paraît par conséquent impossible de qualifier de bail, au sens de l'article 16 de la convention, un contrat dont l'objet principal est un *ensemble* de prestations de services et de soumettre à la compétence exclusive du tribunal du lieu de l'immeuble

23 — Voir la rédaction même de l'article 16, paragraphe 1, qui juxtapose « droits réels » et « baux d'immeubles ».

24 — Arrêt 73/77, précité.

25 — Point 15, souligné par nous; notons que de telles contestations sont précisément de nature à mettre en jeu la législation protectrice des droits du preneur.

26 — Point 16, souligné par nous.

un contrat dont le « centre de gravité » est au lieu de sa conclusion.

34. Ce n'est que dans l'hypothèse où vous retiendriez la qualification de bail au sens de l'article 16, paragraphe 1, de la convention que le juge a quo vous demande s'il y a lieu de faire une distinction entre les différentes demandes de la requérante au principal. Ce n'est donc qu'à titre subsidiaire que nous évoquons cette question. Rappelons que la demanderesse sollicitait une réduction du prix en raison d'un défaut de la maison de vacances (superficie inférieure à celle annoncée), une demande de dommages-intérêts fondée sur la nécessité de louer une pièce supplémentaire et la réparation du préjudice résultant d'un trouble de vacances.

35. Dans l'arrêt Rösler, vous aviez jugé que

« relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'État où est situé l'immeuble, prévu par l'article 16, paragraphe 1, de la convention, tout litige portant sur l'existence ou l'interprétation de baux, leur durée, la restitution de la possession de l'immeuble au bailleur, la réparation de dégâts causés par le locataire, ou le recouvrement du loyer et des autres frais accessoires à payer par le locataire, tels les frais de consommation d'eau, de gaz et d'électricité. Les litiges qui concernent les obligations respectivement du bailleur et du locataire découlant du contrat de bail tombent dans le domaine de cette compétence exclusive. *En revanche, des litiges qui ne se rapportent qu'indirectement à l'usage de la propriété louée, tels ceux concernant la perte du bénéfice des vacances et les frais de voyage, ne relèvent pas de la compétence exclusive visée par cet article* »²⁷.

27 — Arrêt 241/83, précité, point 29, souligné par nous.

36. L'action que vous aviez considérée, dans cette affaire, comme dissociable du bail avait été intentée par le propriétaire qui, passant ses vacances en même temps que le locataire dans la maison qu'il avait donnée en location, s'était plaint du bruit et du trop grand nombre d'occupants. Il demandait réparation du préjudice subi pour « perte de vacances » en tant que *vacancier* séjournant dans la même maison que le locataire et non en tant que propriétaire.

sa décision: risque de contrariété de décisions, risque de conflit négatif de compétences sans juridiction pour l'arbitrer, auxquels s'ajoutent des frais et des sujétions excessifs pour les plaideurs.

40. Rappelons que, dans l'arrêt Peters, vous avez jugé que:

« Une multiplication des chefs de compétence pour un même type de litige n'est pas de nature à favoriser la sécurité juridique et l'efficacité de la protection juridictionnelle sur l'ensemble des territoires formant la Communauté. Il convient donc d'interpréter les dispositions de la convention de telle façon que la juridiction saisie ne se trouve pas amenée à se déclarer compétente pour statuer sur certaines demandes, mais incompétente pour connaître de certaines autres pourtant très voisines »²⁹.

41. Vous en avez déduit que les obligations ayant pour objet le versement d'une somme d'argent et trouvant leur fondement dans le lien d'affiliation existant entre une association et ses adhérents relèvent de la « matière contractuelle » au sens de l'article 5, paragraphe 1, de la convention, que les obligations en question résultent directement de l'adhésion ou tout à la fois de celle-ci et d'une ou plusieurs décisions arrêtées par des organes de l'association.

42. Nous estimons, par conséquent, que, pour le cas où, contrairement à notre avis, vous considèreriez qu'un contrat tel que celui conclu par les parties au principal doit

37. Au contraire, ici, toutes les demandes devant le juge a quo ont été dirigées par le locataire contre le bailleur en raison de l'inexécution par celui-ci de ses obligations contractuelles. Les demandes de réduction de loyer et de dommages-intérêts, dans la mesure où ceux-ci concernent la location d'une pièce supplémentaire, doivent être considérées comme des demandes qui se rapportent directement à l'usage de la propriété louée. De même, la demande de dommages-intérêts en raison d'un trouble de vacances est ici également liée à l'inexécution par le bailleur de son obligation de mettre à la disposition du locataire un immeuble conforme à celui convenu. Il y a donc un rapport étroit entre cette demande et le contrat de bail.

38. Toutes les demandes formulées par la requérante au principal se rapportent donc directement à l'usage de la propriété louée au sens de votre arrêt Rösler.

39. Nous ne pouvons enfin mésestimer les grandes difficultés pratiques pouvant résulter d'un « Zuständigkeitssplitting »²⁸ que le juge a quo a d'ailleurs analysé dans

28 — « Éparpillement des compétences ».

29 — Arrêt du 22 mars 1983, point 17 (34/82, Rec. p. 987).

s'analyser comme un bail au sens de l'article 16, paragraphe 1, de la convention, toutes les prétentions de la requérante au principal ont un lien suffisant avec ce bail et relèvent donc du champ d'application de ce même article.

43. Nous concluons, en conséquence, à ce que vous disiez pour droit:

- « 1) L'article 16, paragraphe 1, de la convention de Bruxelles doit être interprété en ce sens qu'il ne s'applique pas au contrat conclu dans un État signataire de la convention entre un organisateur de voyages et un client ayant tous deux leur siège et leur domicile dans cet État et obligeant l'organisateur de voyages, entre autres prestations, à procurer au client, pour quelques semaines, l'usage d'un logement de vacances — que l'organisateur en soit ou non propriétaire — situé dans un autre État signataire.
- 2) Subsidiairement, que, si l'article 16 de la convention est applicable à un tel contrat, il doit également s'appliquer à la demande de réduction de prix liée à un défaut de la maison de vacances, à la demande de dommages-intérêts en raison de la location d'une pièce supplémentaire et à la demande en réparation relative à un trouble de vacances. »