



# Recueil de la jurisprudence

CONCLUSIONS DE L'AVOCAT GÉNÉRAL  
M. MACIEJ SZPUNAR  
présentées le 18 juin 2020<sup>1</sup>

**Affaire C-433/19**

**Ellmes Property Services Limited  
contre  
SP**

[demande de décision préjudicielle formée par l'Oberster Gerichtshof (Cour suprême, Autriche)]

« Renvoi préjudiciel – Compétence judiciaire – Règlement (UE) n° 1215/2012 – Notion de “droits réels immobiliers” – Action en cessation contre un copropriétaire – Usage touristique contraire à l'affectation résidentielle de l'immeuble en copropriété, telle que définie dans le contrat de copropriété »

## I. Introduction

1. La présente demande de décision préjudicielle donne à la Cour l'occasion de se prononcer sur la compétence de connaître d'une action de droit autrichien par laquelle un copropriétaire exige, en substance, d'un autre copropriétaire qu'il cesse de faire un usage touristique de son appartement soumis au régime de copropriété au motif que cet usage n'est pas autorisé par le contrat de copropriété. En effet, la juridiction de renvoi indique que cette action est susceptible de relever de deux règles de compétence figurant dans le règlement (UE) n° 1215/2012<sup>2</sup> : celle qui établit la compétence exclusive en matière de droits réels immobiliers au profit des juridictions de l'État membre où l'immeuble est situé et celle qui établit la compétence alternative en matière contractuelle au profit de la juridiction du lieu d'exécution de l'obligation. En conséquence, l'examen des questions préjudicielles déferées fournit également à la Cour l'opportunité de se pencher sur la nature du contrat de copropriété du droit autrichien du point de vue de ce règlement.

## II. Le cadre juridique

### A. Le droit de l'Union

2. L'article 4, paragraphe 1, du règlement n° 1215/2012 dispose :

« Sous réserve du présent règlement, les personnes domiciliées sur le territoire d'un État membre sont attraites, quelle que soit leur nationalité, devant les juridictions de cet État membre. »

<sup>1</sup> Langue originale : le français.

<sup>2</sup> Règlement du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (JO 2012, L 351, p. 1).

3. L'article 7, point 1, sous a), de ce règlement prévoit :

« Une personne domiciliée sur le territoire d'un État membre peut être atraite dans un autre État membre :

1) a) en matière contractuelle, devant la juridiction du lieu d'exécution de l'obligation qui sert de base à la demande ;

[...] »

4. L'article 24 dudit règlement est libellé comme suit :

« Sont seules compétentes les juridictions ci-après d'un État membre, sans considération de domicile des parties :

1) en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, les juridictions de l'État membre où l'immeuble est situé.

[...] »

## **B. Le droit autrichien**

5. L'article 2 de la Wohnungseigentumsgesetz (loi sur la copropriété)<sup>3</sup>, dans sa version applicable au litige au principal (ci-après la « loi sur la copropriété »), énonce :

« (1) La copropriété est le droit réel conféré à un copropriétaire d'un immeuble ou à un partenariat de copropriété d'avoir l'usage exclusif d'un bien en copropriété et d'en disposer seul. [...]

(2) Les biens en copropriété sont des appartements, d'autres locaux indépendants et des emplacements de stationnement pour véhicule à moteur (biens susceptibles de copropriété) sur lesquels se fonde la copropriété. Un appartement est une partie architecturalement fermée, indépendante aux yeux du public, d'un bâtiment et qui, de par sa nature et sa taille, est apte à satisfaire un besoin individuel de logement des personnes. Un autre local indépendant est une partie, architecturalement fermée, indépendante aux yeux du public, d'un bâtiment et qui, de par sa nature et sa taille, a une grande importance économique, telle que par exemple un local commercial ou un garage. [...]

[...]

(5) Le copropriétaire est le copropriétaire d'un immeuble auquel appartient la copropriété d'un bien en copropriété situé dans cet immeuble.

[...] »

6. L'article 3 de cette loi dispose :

« (1) La copropriété peut reposer sur le fondement

1. d'une convention écrite entre tous les copropriétaires (contrat de copropriété) [...]

[...] »

<sup>3</sup> BGBl. I, 70/2002.

7. L'article 16 de ladite loi prévoit :

« (1) L'usage du bien en copropriété appartient au copropriétaire.

(2) Le copropriétaire a le droit d'apporter, à ses frais, des modifications (y compris des modifications de l'affectation) à son bien en copropriété, aux conditions suivantes :

1. La modification ne doit ni endommager la maison ni porter atteinte à un intérêt digne de protection d'un autre copropriétaire [...]

2. S'il est aussi recouru pour une telle modification à des parties communes de l'immeuble, il faut en outre que cette modification corresponde aux pratiques usuelles ou serve un intérêt important du copropriétaire. [...] »

### **III. Les faits du litige au principal**

8. Ellmes Property Services et SP sont copropriétaires d'un immeuble à appartements situé à Zell am See (Autriche). Cette société est établie au Royaume-Uni, tandis que l'adresse du domicile de SP correspond à l'adresse de l'appartement dont il est copropriétaire.

9. L'appartement dont Ellmes Property Services est copropriétaire, affecté à des fins d'habitation, est utilisé à des fins touristiques par cette société et loué régulièrement à des vacanciers.

10. Par une action en cessation introduite devant le Bezirksgericht Zell am See (tribunal de district de Zell am See, Autriche), SP a demandé la cessation de cet « usage touristique » au motif qu'il serait contraire à l'affectation de cet immeuble et arbitraire, à défaut d'accord des autres copropriétaires, et, par conséquent, porterait atteinte à son droit de copropriété. En ce qui concerne la compétence internationale des juridictions autrichiennes, SP s'est prévalu de l'article 24, point 1, premier alinéa, du règlement n° 1215/2012, qui, en matière de droits réels immobiliers, établit la compétence exclusive des juridictions de l'État membre où l'immeuble est situé.

11. La juridiction saisie en première instance a décliné sa compétence, considérant que le litige portait sur une convention d'usage de droit privé et n'affectait pas directement la situation juridique des parties à cette convention au regard d'un droit réel.

12. En revanche, le Landesgericht Salzburg (tribunal régional de Salzbourg, Autriche), saisi en deuxième instance par SP, a considéré que les juridictions autrichiennes étaient compétentes pour connaître de ce litige au titre de l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012. Selon cette juridiction, l'affectation d'un bien appartenant à une copropriété repose sur un accord de droit privé donné par les copropriétaires sous la forme, en principe, d'un contrat de copropriété. L'affectation à un usage déterminé d'un tel bien ainsi que le respect de l'usage ainsi défini font partie des droits réels des copropriétaires bénéficiant d'une protection absolue.

13. Ellmes Property Services a saisi la juridiction de renvoi d'un recours en révision.

#### IV. Les questions préjudicielles et la procédure devant la Cour

14. Dans ces circonstances, l'Oberster Gerichtshof (Cour suprême, Autriche) a, par décision du 21 mai 2019, parvenue au greffe de la Cour le 6 juin 2019, décidé de surseoir à statuer et de poser à la Cour les questions préjudicielles suivantes :

« 1) L'article 24, point 1, premier alinéa, première alternative, du règlement [n° 1215/2012] doit-il être interprété en ce sens que les actions d'un copropriétaire tendant à interdire à un autre copropriétaire de modifier, arbitrairement et sans l'accord des autres copropriétaires, son bien en copropriété, notamment l'affectation de celui-ci, ont pour objet de faire valoir un droit réel ?

2) Dans l'hypothèse où il serait répondu par la négative à cette question :

L'article 7, point 1, sous a), du règlement [n° 1215/2012] doit-il être interprété en ce sens que les actions évoquées [dans la première question] ont pour objet des obligations contractuelles qui doivent être exécutées au lieu où se situe la chose ? »

15. Dans le cadre de la procédure ainsi instituée, les parties au principal et la Commission européenne ont déposé des observations écrites. La Cour a décidé de ne pas tenir d'audience, estimant être suffisamment informée pour statuer.

#### V. Analyse

16. Par sa première question, la juridiction de renvoi cherche à savoir si l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012 doit être interprété en ce sens que l'action d'un copropriétaire tendant à interdire à un autre copropriétaire de modifier, arbitrairement et sans l'accord des autres copropriétaires, son bien en copropriété, notamment l'affectation de celui-ci, relève de cette disposition. Par sa seconde question, cette juridiction demande à la Cour d'interpréter l'article 7, point 1, sous a), de ce règlement eu égard aux particularités de cette action.

17. Il ressort de la formulation des questions préjudicielles que la juridiction de renvoi part de la prémisse selon laquelle, indépendamment de la réponse qui sera apportée, l'action de droit autrichien visée par ces questions relève de la notion de « matière civile et commerciale » au sens de l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 1, du règlement n° 1215/2012 et entre dans le champ d'application de ce règlement. Rien ne permet de remettre en cause cette prémisse. En effet, le litige au principal dans le cadre duquel cette action est intentée s'inscrit parfaitement dans cette notion et ne relève pas des exclusions prévues à l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 2, de ce règlement.

18. Dans les présentes conclusions, je présenterai donc, tout d'abord, quelques remarques générales sur l'action de droit autrichien au regard de laquelle sont posées les questions préjudicielles (titre A). Ensuite, j'analyserai les questions préjudicielles dans l'ordre privilégié par la juridiction de renvoi. En effet, comme l'estime à juste titre cette juridiction, la seconde question ne se pose que si la réponse à la première question est négative. Si une action relève de l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012, qui concerne la compétence *exclusive* en matière de droits réels immobiliers (titre B), il n'est plus nécessaire d'examiner la question de l'existence d'un for *alternatif*, tel que celui prévu à l'article 7, point 1, sous a), de ce règlement (titre C).

## A. Sur l'action en cause

19. La juridiction de renvoi explique que, en droit autrichien, la copropriété (« Wohnungseigentum ») constitue un droit réel<sup>4</sup> qui est protégé non seulement contre les atteintes des tiers, mais également contre celles des autres copropriétaires.

20. Cette juridiction précise que l'affectation d'un bien en copropriété à un usage d'habitation ou commercial est déterminée par la convention de droit privé signée entre tous les copropriétaires et qui, en règle générale, se matérialise dans le contrat de copropriété (« Wohnungseigentumsvertrag »). Les copropriétaires se trouvent dans une relation contractuelle librement consentie du fait du contrat de copropriété. L'affectation d'un bien en copropriété et le respect de l'usage défini par cette affectation font partie du droit bénéficiant d'une protection absolue de tout copropriétaire. À cet égard, l'usage à des fins touristiques d'un bien en copropriété affecté à un usage d'habitation constitue une modification de l'affectation de ce bien.

21. Il ressort du renvoi préjudiciel que, dans le litige au principal, par son action, l'un des copropriétaires cherche à faire cesser l'usage qui porterait atteinte à son droit de copropriété. La juridiction de renvoi explique en effet que ses questions préjudicielles reposent sur une action de droit autrichien tendant à l'abstention ou à la cessation (« Eigentumsfreiheitsklage ») d'un comportement reproché à un défendeur. Selon les explications fournies par cette juridiction, chaque copropriétaire peut intenter une telle action contre le copropriétaire qui, arbitrairement, sans l'accord des autres copropriétaires ou sans décision judiciaire ayant force de chose jugée remplaçant un tel accord, procède sur son bien en copropriété à des modifications, notamment en ce qui concerne l'affectation de ce bien<sup>5</sup>.

## B. Sur la première question relative à l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012

22. L'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012 confère la compétence exclusive en matière de droits réels immobiliers aux juridictions de l'État membre où l'immeuble est situé. Lors de la rédaction de cette disposition, le législateur de l'Union a, en substance, repris les termes utilisés à l'article 16, point 1, sous a), de la convention de Bruxelles<sup>6</sup> et à l'article 22, point 1, du règlement (CE) n° 44/2001<sup>7</sup>, de sorte que l'interprétation développée par la Cour dans sa jurisprudence en ce qui concerne ces deux dispositions vaut également pour l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012<sup>8</sup>.

4 Voir également, en ce sens, Faber, W., « National Report on the Transfer of Movables in Austria », sous la direction de Faber, W., Lurger, B., *National Reports on the Transfer of Movables in Europe, volume 1, Austria, Estonia, Italy, Slovenia*, Sellier, European Law Publishers, Munich, 2008, p. 17.

5 Voir également Stabentheiner, J., Vonkilch, A., Kersting, J., sous la direction de Van Der Merwe, C., *European Condominium Law*, Cambridge University Press, Cambridge, 2015, p. 133.

6 Convention du 27 septembre 1968 concernant 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 1978, 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 1982, 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 1989, L 285, p. 1, ci-après la « convention de Bruxelles »).

7 Règlement du Conseil du 22 décembre 2000 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (JO 2001, L 12, p. 1).

8 Voir arrêt du 16 novembre 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, point 26). Par souci de complétude, je relève que deux modifications ont été apportées à la formulation de la phrase introductive de l'article 24 du règlement n° 1215/2012 par rapport à celle de l'article 22 du règlement n° 44/2001. La première concerne l'ajout de la précision selon laquelle l'article 24 du règlement n° 1215/2012 ne concerne que *les juridictions d'un État membre*. Cette précision n'affecte pas le sens de cette disposition en ce qui concerne l'exercice de la compétence pour connaître des actions relatives aux immeubles situés, comme dans le litige au principal, sur le territoire des États membres. La seconde concerne l'ajout des termes « des parties » (cette disposition s'applique « sans considération de domicile *des parties* »), qui ne semble pas non plus changer le sens de l'article 22 du règlement n° 44/2001, qui prévoyait que cette disposition s'appliquait « sans considération de domicile ». Italiques ajoutés par mes soins. Voir, en ce qui concerne la seconde modification, Hess, B., « The Brussels I Regulation : Recent case law of the Court of Justice and the Commission's proposed recast », *Common Market Law Review*, 2012, vol. 49, p. 1105 à 1106.

23. Dès lors, l'expression « en matière de droits réels immobiliers » figurant à l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012 doit continuer à être interprétée de façon autonome<sup>9</sup>.

24. Par ailleurs, deux séries de critères que la Cour a utilisés pour circonscrire le champ d'application de la règle de compétence en matière de droits réels immobiliers demeurent valables sous l'empire du règlement n° 1215/2012. La première série concerne les critères relatifs aux caractéristiques des droits réels immobiliers et des actions s'y rapportant qui relèvent de l'article 24, point 1, de ce règlement. La seconde série concerne les critères relatifs aux objectifs sous-tendant cette disposition, qui permettent de déterminer les actions qui doivent en relever et celles qui, compte tenu du fait que ladite disposition constitue une disposition d'exception devant faire l'objet d'une interprétation stricte, en sont exclues. C'est ainsi à la lumière de ces deux séries de critères qu'il convient de vérifier si l'action en cause au principal relève de l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012.

### ***1. Sur les caractéristiques des droits réels immobiliers et des actions relevant de cette matière***

#### ***a) Les caractéristiques des droits réels immobiliers eu égard à la jurisprudence***

25. Les droits réels immobiliers auxquels se réfère le libellé de l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012 sont définis, dans la jurisprudence, par opposition aux droits personnels. La différence entre ces deux types de droits réside dans le fait que les premiers, grevant un bien corporel, produisent leurs effets à l'égard de tous, alors que les seconds ne peuvent être invoqués qu'à l'encontre du débiteur<sup>10</sup>.

26. À cet égard, il me faut observer que, dans l'arrêt *Komu e.a.*<sup>11</sup>, la Cour a jugé que relève de la règle de compétence édictée à l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012 une demande de dissolution d'une copropriété sur des biens immeubles, car cette demande, destinée à conduire à un transfert du droit de propriété sur des biens immeubles, concerne des droits réels produisant leurs effets à l'égard de tous et constitue une action tendant à assurer aux titulaires de ces droits la protection des prérogatives attachées à leur titre. En conséquence, le droit de copropriété, tel que celui en cause dans le litige au principal, semble a priori également constituer un droit réel immobilier au sens de la jurisprudence relative à cette disposition.

27. Or, la règle de compétence édictée à l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012 ne reçoit application qu'en présence de « contestations ayant pour objet des droits réels sur des immeubles »<sup>12</sup>. Pour qu'une action intentée devant une juridiction d'un État membre relève de cette disposition, il ne suffit pas qu'un droit réel immobilier soit concerné par l'action ou que l'action ait un lien avec un immeuble : il faut que l'action soit fondée sur un tel droit<sup>13</sup>.

<sup>9</sup> Voir, récemment, arrêt du 14 février 2019, *Milivojević* (C-630/17, EU:C:2019:123, point 97 et jurisprudence citée), ainsi que ordonnance du 15 mai 2019, *MC* (C-827/18, non publiée, EU:C:2019:416, point 23).

<sup>10</sup> Voir, récemment, arrêt du 14 février 2019, *Milivojević* (C-630/17, EU:C:2019:123, point 100). En outre, selon le point 166 du rapport Schlosser sur la convention relative à l'adhésion du royaume de Danemark, de l'Irlande et du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord à la convention concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, ainsi qu'au protocole concernant son interprétation par la Cour de justice (JO 1979, C 59, p. 71), la conséquence juridique caractérisant un droit réel qui produit des effets erga omnes est la faculté pour le titulaire de ce droit de pouvoir réclamer le bien grevé de ce droit à toute personne ne possédant pas un droit réel d'un rang supérieur.

<sup>11</sup> Arrêt du 17 décembre 2015 (C-605/14, EU:C:2015:833, point 29).

<sup>12</sup> Voir, en ce sens, arrêt du 18 mai 2006, *ČEZ* (C-343/04, EU:C:2006:330, point 32).

<sup>13</sup> Voir, récemment, arrêt du 10 juillet 2019, *Reitbauer e.a.* (C-722/17, EU:C:2019:577, point 45 et jurisprudence citée).

28. Dans ce contexte, il ressort de la jurisprudence que les actions ayant pour objet des droits réels immobiliers sont celles qui tendent, d'une part, 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, d'autre part, à assurer aux titulaires de ces droits la protection des prérogatives qui sont attachées à leur titre<sup>14</sup>.

29. Il convient dès lors de déterminer si l'action en cause au principal a pour objet une prérogative qui porte directement sur l'immeuble et qui produit des effets à l'égard de tous<sup>15</sup>, de sorte que cette action pourrait être considérée comme une *action fondée sur un droit réel immobilier* au sens de la jurisprudence susmentionnée.

## ***b) Application en l'espèce***

### *1) Remarques liminaires*

30. Il est exact que, comme le fait valoir Ellmes Property Services, dans l'arrêt ČEZ<sup>16</sup>, la Cour a jugé qu'une action en cessation de nuisances, causées à des biens fonciers par l'activité d'une centrale nucléaire sise sur le territoire d'un État voisin de celui où ces biens sont situés, ne constitue pas une contestation ayant pour objet un droit réel sur un immeuble. En effet, si le fondement d'une telle action réside dans l'atteinte portée à un droit réel immobilier, la nature réelle et immobilière de ce droit n'a cependant, dans ce contexte, qu'une importance incidente. Cette nature réelle et immobilière du droit en cause n'exerce pas d'influence déterminante sur la configuration d'un litige dans le cadre duquel une telle action en cessation est intentée, qui ne se poserait pas en des termes substantiellement différents si le droit dont la protection est poursuivie contre les nuisances alléguées était d'une nature différente, tel que, par exemple, le droit à l'intégrité physique ou un droit mobilier. Tout comme l'action en cause dans cet arrêt, de telles actions viseraient, en substance, à obtenir que celui qui se trouve à l'origine d'une telle atteinte, avérée ou potentielle, à un droit soit sommé d'y mettre fin.

31. Toutefois, à la différence de l'action en cause dans l'arrêt ČEZ<sup>17</sup>, celle en cause au principal réside non pas exclusivement dans l'atteinte portée à un droit réel immobilier du copropriétaire qui a intenté cette action, mais surtout, semble-t-il, dans le non-respect par un autre copropriétaire de l'usage convenu dans le contrat de copropriété.

32. On pourrait ainsi arguer que l'action en cause au principal a plutôt pour objet le droit du copropriétaire qui ne respecte pas cet usage que le droit de ce copropriétaire qui intente cette action. La Commission semble faire écho à ce point de vue dans la mesure où elle indique que, dans l'hypothèse où l'usage convenu dans le contrat de copropriété constitue un droit réel, il pourrait y avoir une limitation des droits d'un copropriétaire à disposer de sa part de copropriété. Dans cet ordre d'idées, SP fait valoir que, dans les circonstances de l'espèce, le copropriétaire qui ne respecte pas l'usage convenu dans le contrat de copropriété, d'une part, prétend jouir d'un droit réel, à savoir celui de louer à des fins touristiques, alors que ce droit n'existe pas et, d'autre part, en tout état de cause, viole le droit réel des autres copropriétaires.

33. Dans ces conditions, pour déterminer si l'action en cause au principal est susceptible de relever de l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012, il y a lieu de déterminer si l'usage d'un bien immobilier, à savoir un appartement soumis au régime de copropriété, convenu dans le contrat de copropriété produit des effets à l'égard de tous.

14 Voir arrêts du 3 avril 2014, Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, point 42), et du 16 novembre 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, point 40).

15 Voir arrêt du 17 mai 1994, Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, point 15), et ordonnance du 5 avril 2001, Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, point 18).

16 Arrêt du 18 mai 2006, ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, point 34).

17 Arrêt du 18 mai 2006 (C-343/04, EU:C:2006:330).

34. Or, comme l'observe la Commission, la juridiction de renvoi n'apporte pas tous les éléments nécessaires pour se prononcer de façon précise sur la classification juridique de la faculté d'un des copropriétaires d'exiger d'un autre copropriétaire qu'il cesse de faire un usage particulier de sa propriété.

35. Pour rappel, il ressort de la demande de décision préjudicielle que, en droit autrichien, la copropriété constitue un droit réel qui est protégé non seulement contre les atteintes des tiers, mais aussi contre celles des autres copropriétaires. L'affectation d'un bien en copropriété et le respect de l'usage défini par cette affectation « [font] partie du droit bénéficiant d'une protection absolue de tout copropriétaire ». Cette affectation est établie par la convention de droit privé entre tous les copropriétaires qui se trouvent, du fait du contrat de copropriété, dans une relation contractuelle librement consentie. Un copropriétaire peut intenter, contre le copropriétaire qui ne respecte pas l'usage convenu dans ce contrat, une action telle que celle en cause au principal.

36. Il n'est pas clair si la faculté d'un copropriétaire d'exiger que l'usage convenu dans le contrat de copropriété soit respecté s'inscrit ou non dans le cadre de la protection absolue que mentionne la juridiction de renvoi dans la demande de décision préjudicielle. En cas de réponse affirmative, on devrait considérer que le fait de prévoir un usage dans le contrat de copropriété est susceptible de produire des effets également à l'égard des tiers.

37. Dans ce contexte, la Commission admet que le litige au principal doit être examiné au regard du contenu du contrat de copropriété, de sorte que l'application de l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012 dans ce litige peut susciter des doutes. Toutefois, elle indique que certains éléments peuvent constituer des indices quant au fait que l'usage convenu dans le contrat de copropriété produit un effet erga omnes. Ce n'est que si ces éléments sont confirmés par la juridiction de renvoi que, selon la Commission, il conviendrait d'envisager qu'une action en cessation de l'usage touristique d'un appartement relève de cette disposition du règlement n° 1215/2012.

38. Plus spécifiquement, la Commission se réfère, en premier lieu, à la circonstance que, selon les informations qu'elle a recueillies, le contrat de copropriété conclu entre les copropriétaires initiaux doit être accepté par toute personne qui acquiert un appartement soumis au régime de copropriété et que ce contrat ne peut être modifié que sous réserve de l'accord de tous les autres copropriétaires. En second lieu, elle fait valoir que, selon ses informations, ledit contrat et l'usage qu'il prévoit peuvent être consultés dans le registre foncier et qu'il existe donc un accès public permettant une prise de connaissance.

39. Pour les raisons que j'exposerai ci-après, je nourris des doutes sur le point de savoir si ces éléments, qui doivent faire l'objet des vérifications de la juridiction de renvoi, conduisent nécessairement à la conclusion que l'usage convenu dans le contrat de copropriété produit des effets à l'égard de tous.

## *2) Sur l'opposabilité du contrat de copropriété*

40. Il est certes vrai que, dans l'arrêt Weber<sup>18</sup>, la Cour a jugé que relève de la règle de compétence exclusive en matière de droits réels immobiliers une action visant à faire constater l'invalidité de l'exercice d'un droit de préemption, tel que celui visé dans cet arrêt. À cet égard, la Cour a expliqué que ce droit, qui grève un bien immobilier et qui est inscrit au livre foncier, non seulement produit ses effets à l'égard du débiteur, mais garantit aussi le droit du titulaire de ce droit à la transmission de la propriété à l'égard des tiers, de sorte que, si un contrat de vente est conclu entre un tiers et le

<sup>18</sup> Arrêt du 3 avril 2014, Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, point 45).



propriétaire du bien grevé, l'exercice valide du droit de préemption a pour conséquence que la vente est sans effet pour le titulaire de ce droit et est censée être conclue entre ce titulaire et ledit propriétaire aux mêmes conditions que celles convenues entre ce dernier et ce tiers. Il s'agissait ainsi d'un droit réel par excellence.

41. Or, il convient de distinguer la situation dans laquelle un droit réel produit des effets à l'égard de tous de celle dans laquelle un droit personnel continue de produire ses effets à la suite d'une modification subjective d'un rapport juridique qui se trouve à la base de ce droit personnel.

42. L'arrêt Weber<sup>19</sup> constitue une illustration de cette première situation. En effet, le droit de préemption visé dans cet arrêt était opposable à une personne tierce, sans qu'il soit nécessaire d'établir que cette personne avait substitué le propriétaire d'un bien immobilier grevé dans le cadre de la relation entre celui-ci et le titulaire du droit de préemption ou que ladite personne avait, à tout le moins, consenti à respecter les implications de cette relation. Or, je ne pense pas que cette situation soit nécessairement identique à celle dans laquelle, comme l'indique la Commission, le contrat de copropriété conclu entre les copropriétaires initiaux doit être « accepté » par toute personne qui acquiert un appartement soumis au régime de copropriété.

43. Pour illustrer mon propos, dans l'arrêt Kerr<sup>20</sup>, la Cour a jugé qu'une action portant sur une obligation de paiement découlant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble relève de l'article 7, point 1, du règlement n° 1215/2012, qui établit la compétence non exclusive en matière contractuelle, bien que cette décision soit contraignante pour des copropriétaires qui n'avaient pas participé à son adoption. Par ailleurs, dans l'ordonnance INA e.a.<sup>21</sup>, la Cour a retenu cette interprétation dans le contexte d'une obligation de paiement découlant de la loi nationale, dont les modalités étaient déterminées par un accord des propriétaires de plus de la moitié des quotes-parts de copropriété. La Cour est parvenue à cette conclusion en s'appuyant sur la circonstance que, en devenant et en demeurant copropriétaire d'un immeuble, chaque copropriétaire consent à se soumettre à l'ensemble des dispositions de l'acte réglementant la copropriété concernée ainsi qu'aux décisions adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires de cet immeuble<sup>22</sup>.

44. Il est certes vrai que, dans l'arrêt Kerr<sup>23</sup> et l'ordonnance INA e.a.<sup>24</sup>, l'objet des actions en cause ne portait pas directement sur l'immeuble. La jurisprudence issue de ces deux décisions illustre néanmoins comment l'usage convenu dans le contrat de copropriété peut produire des effets à l'égard de toute personne qui acquiert un appartement soumis au régime de copropriété, sans que cet usage produise des effets erga omnes au sens de la jurisprudence relative à la compétence exclusive en matière de droits réels immobiliers.

45. Dans ces circonstances, pour qu'un usage convenu dans le contrat de copropriété produise de tels effets, il faudrait que cet usage soit opposable également à l'égard des personnes qui ne peuvent pas être considérées comme celles ayant volontairement accepté le contrat de copropriété. Tel serait le cas si un copropriétaire pouvait exercer l'action en cessation également à l'encontre d'un locataire qui ne respecte pas l'usage convenu dans le contrat de copropriété<sup>25</sup>. Il incombe toutefois à la juridiction nationale d'effectuer les vérifications nécessaires à cet égard.

19 Arrêt du 3 avril 2014 (C-438/12, EU:C:2014:212).

20 Arrêt du 8 mai 2019 (C-25/18, EU:C:2019:376, point 29).

21 Ordonnance du 19 novembre 2019 (C-200/19, non publiée, EU:C:2019:985, point 29).

22 Arrêt du 8 mai 2019, Kerr (C-25/18, EU:C:2019:376, point 29), et ordonnance du 19 novembre 2019, INA e.a. (C-200/19, non publiée, EU:C:2019:985, point 29).

23 Arrêt du 8 mai 2019 (C-25/18, EU:C:2019:376, point 29).

24 Ordonnance du 19 novembre 2019 (C-200/19, non publiée, EU:C:2019:985, point 29).

25 Voir, a contrario, arrêts du 17 mai 1994, Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, point 15), et du 9 juin 1994, Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, point 15), ainsi que ordonnance du 5 avril 2001, Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, point 18).

### 3) Sur l'inscription au registre foncier

46. En ce qui concerne la possibilité de consulter le contrat de copropriété dans le registre foncier, il est certes vrai que, dans de nombreux systèmes juridiques, le principe de publicité est inclus dans les principes issus de la nature des droits réels. En effet, ce principe reflète notamment une idée selon laquelle, en règle générale, les droits réels ne peuvent être respectés que si les informations s'y rapportant sont accessibles au public en général. En ce qui concerne les droits réels immobiliers, cette accessibilité peut être assurée, notamment, au moyen des registres dont la consultation est ouverte au public. L'inscription au registre foncier d'informations relatives à un droit portant sur un bien corporel peut ainsi indiquer que ce droit est opposable à toute personne et constitue, par conséquent, un droit réel.

47. Cela étant, il convient de tenir compte du fait que, d'une part, les registres fonciers peuvent également contenir des informations qui ne se rapportent pas aux droits produisant des effets erga omnes et que, d'autre part, il ressort du cadre juridique, tel qu'explicité par la juridiction de renvoi, que la copropriété elle-même repose sur le fondement d'un contrat de copropriété. Il n'est pas à exclure que la raison pour laquelle ce contrat peut être consulté dans le registre foncier tient au fait qu'il s'agit d'un acte sur la base duquel la copropriété a été constituée et inscrite dans ce registre.

48. Il me faut observer, dans ce contexte, qu'une action qui se rapporte à un acte par lequel le droit réel inscrit au registre foncier a été constitué ne relève pas de l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012 lorsque cette action est fondée sur un droit personnel.

49. Pour illustrer mon propos, dans l'arrêt Schmidt<sup>26</sup>, qui concernait une demande basée sur la nullité du transfert de propriété qui, ainsi que la Cour l'a remarqué, était fondée sur un droit réel sur l'immeuble concerné dont se prévalait la partie demanderesse, la Cour a considéré qu'une demande de radiation du registre foncier du droit de propriété relève de cette disposition. Il ressort toutefois de cet arrêt qu'il en est autrement en ce qui concerne une demande dirigée contre une autre partie à l'acte sur la base duquel cette propriété devait être transférée et tendant à la constatation de la nullité de cet acte en raison de l'incapacité de contracter d'une autre partie audit acte. Une telle demande était, selon la Cour, fondée sur un droit personnel<sup>27</sup>.

50. Dans cet ordre d'idées, dans l'arrêt Milivojević<sup>28</sup>, la Cour a jugé que relève de l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012 une demande tendant à la radiation du registre foncier de l'inscription d'une hypothèque. La Cour a considéré que l'hypothèque, une fois dûment constituée selon les règles de forme et de fond prescrites par la réglementation nationale en la matière, est un droit réel qui produit des effets erga omnes. En revanche, ne relève pas de la compétence exclusive de la juridiction de l'État membre où l'immeuble est situé une demande tendant à la déclaration de la nullité, en raison de la violation des règles nationales en matière de protection des consommateurs, de l'acte notarié relatif à la constitution de cette hypothèque. En effet, une telle demande se fonde, selon la Cour, sur un droit personnel ne pouvant être invoqué qu'à l'encontre du défendeur dans le litige devant les juridictions nationales<sup>29</sup>.

51. En conséquence, en ce qui concerne la question de savoir si l'action en cause au principal relève de l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012, je suis d'avis que le fait que le contrat de copropriété puisse être consulté dans le registre foncier ne dispense pas la juridiction nationale de vérifier, pour les raisons exposées aux points 40 à 45 des présentes conclusions, si l'usage convenu dans ce contrat est opposable à toute personne. Si tel était le cas, cette action relèverait a priori de la règle de

26 Arrêt du 16 novembre 2016 (C-417/15, EU:C:2016:881, point 40).

27 Arrêt du 16 novembre 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, points 34 et 43, premier tiret).

28 Arrêt du 14 février 2019 (C-630/17, EU:C:2019:123, point 102).

29 Arrêt du 14 février 2019, Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, point 101).

compétence établie à cette disposition. Il ne reste ainsi qu'à vérifier si les objectifs de ladite disposition militent en faveur de l'interprétation selon laquelle une action tendant à ce que l'usage fixé dans le contrat de copropriété soit respecté relève de la même disposition uniquement si cet usage est opposable à l'égard de tous.

## ***2. Sur les objectifs de la règle de compétence en matière de droits réels immobiliers***

52. La Cour a itérativement jugé que le champ d'application de l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012 ne saurait être conçu de façon extensive, dans un sens qui serait plus étendu que ses objectifs ne le requièrent<sup>30</sup>. La détermination de ces objectifs est ainsi essentielle pour circonscrire le champ d'application de la règle de compétence prévue par cette disposition.

53. En ce qui concerne les règles de compétence exclusive en général, la Cour a considéré que la raison d'être de ces règles est l'existence d'un lien de rattachement particulièrement étroit entre le litige et un État membre au profit duquel la compétence est établie<sup>31</sup>.

54. S'agissant de la compétence exclusive en matière de droits réels immobiliers, il est établi, depuis l'arrêt Reichert et Kockler<sup>32</sup>, que les juridictions de l'État membre où l'immeuble est situé sont les mieux placées pour connaître des actions en cette matière. Dans sa jurisprudence, la Cour a indiqué, en particulier, que, d'une part, de telles actions sont à juger selon les règles de cet État membre, ce qui fait écho au principe de la *lex rei sitae*, et que, d'autre part, les contestations auxquelles elles donnent lieu nécessitent fréquemment des vérifications, des enquêtes et des expertises qui doivent être faites sur place<sup>33</sup>. En conséquence, l'attribution d'une compétence à ces juridictions répond à l'intérêt d'une bonne administration de la justice<sup>34</sup>.

55. On pourrait ainsi arguer que l'un des objectifs de la règle de compétence exclusive énoncée à l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012 est d'établir la compétence des juridictions de l'État membre avec lequel il existe un lien de rattachement particulièrement étroit en ce qui concerne le litige afin de faciliter la bonne administration de la justice. Toutefois, je suis d'avis que cet objectif ainsi défini, pris de manière isolée, ne constitue qu'une des raisons susceptibles d'expliquer le choix du législateur de l'Union en ce qui concerne le caractère exclusif de la compétence établie en vertu de cette règle.

### ***a) L'argument tiré de l'examen des règles de compétence non exclusive***

56. Il convient d'observer que des règles de compétence non exclusive utilisent également des facteurs de rattachement permettant d'assurer la proximité entre un litige et les juridictions compétentes pour connaître de ce litige et répondent à l'intérêt d'une bonne administration de la justice, sans entraîner les répercussions caractéristiques des règles de compétence exclusive.

57. En ce qui concerne, plus spécifiquement, le cadre du règlement n° 1215/2012, le considérant 16 de ce règlement indique que « [l]e for du domicile du défendeur devrait être complété par d'autres fors autorisés en raison du lien étroit entre la juridiction et le litige ou en vue de faciliter la bonne administration de la justice ». Dans cet ordre d'idées, la Cour a itérativement jugé que les règles de

30 Voir, en ce sens, récemment, ordonnance du 15 mai 2019, MC (C-827/18, non publiée, EU:C:2019:416, point 20).

31 Voir également, en général, en ce qui concerne les règles de compétence exclusive prévues à l'article 16 de la convention de Bruxelles, arrêt du 13 juillet 2000, Group Josi (C-412/98, EU:C:2000:399, point 46).

32 Arrêt du 10 janvier 1990 (C-115/88, EU:C:1990:3, point 9). La Cour a antérieurement retenu une interprétation analogue en ce qui concerne des actions en matière de baux d'immeubles dans l'arrêt du 14 décembre 1977, Sanders (73/77, EU:C:1977:208, points 11 et 12).

33 Voir arrêts du 10 janvier 1990, Reichert et Kockler (C-115/88, EU:C:1990:3, point 10) ; du 17 décembre 2015, Komu e.a. (C-605/14, EU:C:2015:833, point 31), ainsi que du 16 novembre 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, point 29).

34 Voir, en ce sens, arrêts du 17 décembre 2015, Komu e.a. (C-605/14, EU:C:2015:833, point 30), ainsi que du 16 novembre 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, point 37).

compétence prévues à l'article 7, points 1 et 2, dudit règlement sont fondées sur l'existence d'un lien de rattachement particulièrement étroit, qui justifie une attribution de compétence aux juridictions visées par cette disposition pour des raisons de bonne administration de la justice et d'organisation utile du procès<sup>35</sup>.

58. Certes, on pourrait soutenir que, à la différence des règles de compétence non exclusive, en ce qui concerne la règle de compétence exclusive en matière de droits réels immobiliers, le lien de rattachement particulièrement étroit n'existe qu'entre le litige et un seul État membre.

59. A priori, cette interprétation permettrait d'expliquer les raisons pour lesquelles, dans l'arrêt ČEZ<sup>36</sup>, la Cour a jugé qu'une action négatoire du droit autrichien (« Eigentumsfreiheitsklage »), intentée par le propriétaire d'un bien immobilier et visant à faire cesser des nuisances causées à ce bien par l'activité d'une centrale nucléaire sise sur le territoire d'un État voisin de celui où ledit bien est situé, ne relevait pas de la règle de compétence exclusive en matière de droits réels immobiliers. Selon la Cour, les vérifications essentielles pour connaître de cette action doivent être faites tant dans l'État membre où est situé ce premier bien immobilier que dans celui où est situé ce second bien immobilier. Il me semble que la Cour s'est d'ailleurs référée à cette circonstance pour suggérer que ladite action relève plutôt de la règle de compétence en matière délictuelle, prévue à l'article 7, point 2, du règlement n° 1215/2012<sup>37</sup>. Cette règle de compétence reconnaît, par principe, la distinction entre le lieu où le dommage est survenu (« Erfolgsort ») et celui de l'événement causal qui est à l'origine de ce dommage (« Handlungsort »)<sup>38</sup>.

60. Or on peut arguer que certaines actions ayant un lien plus étroit avec un seul État membre qu'avec tout autre État relèvent des règles de compétence non exclusive. À titre d'illustration, en ce qui concerne les juridictions compétentes en matière contractuelle au titre de l'article 5, point 1, de la convention de Bruxelles, la Cour a jugé qu'il convenait de déterminer un seul lieu d'exécution de l'obligation contractuelle en cause<sup>39</sup>. Toutefois, cette disposition n'établissait pas de compétence exclusive en faveur des juridictions de ce lieu.

61. En revanche, l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012 établit la compétence exclusive au profit des juridictions d'un seul État membre. Cette disposition a pour effet d'exclure toute autre règle de compétence générale ou alternative prévue par le règlement n° 1215/2012 et de priver les parties du choix du for qui, autrement, serait le leur sur le fondement de l'article 25 de ce règlement<sup>40</sup>. En outre, par dérogation au principe énoncé aux articles 4 et 7 dudit règlement, selon lequel les juridictions des États membres sont compétentes pour connaître des actions dirigées contre des personnes domiciliées sur le territoire d'un État membre, cette règle de compétence exclusive s'applique indépendamment du domicile des parties. Cela étant, à la différence de l'article 7, points 1 et 2, du même règlement, ladite règle de compétence ne restreint pas la faculté de chaque État membre de répartir les compétences

35 Voir, récemment, en ce qui concerne la compétence en matière contractuelle, arrêt du 4 octobre 2018, Feniks (C-337/17, EU:C:2018:805, point 36), ainsi que, en ce qui concerne la compétence en matière délictuelle, arrêt du 17 octobre 2017, Bolagsupplysningen et Ilsjan (C-194/16, EU:C:2017:766, points 26 et 27).

36 Arrêt du 18 mai 2006 (C-343/04, EU:C:2006:330).

37 Voir arrêt du 18 mai 2006, ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, point 38).

38 Bien que, dans certaines situations, les notions de « Handlungsort » et d'« Erfolgsort » ne puissent être distinguées (voir mes conclusions dans l'affaire Universal Music International Holding (C-12/15, EU:C:2016:161, point 38), la règle de compétence prévue à l'article 7, point 2, du règlement n° 1215/2012 concerne des actions qui, en principe, permettent d'opérer d'une telle distinction.

39 Voir, en ce sens, arrêt du 19 février 2002, Besix (C-256/00, EU:C:2002:99, point 29). Or il n'est pas évident que cette interprétation soit transposable à l'article 7, point 1, sous a), du règlement n° 1215/2012. Voir arrêt du 27 novembre 2014 de la High Court of Justice (England and Wales) [Haute Cour de justice (Angleterre et pays de Galles), Royaume-Uni] dans l'affaire Canon Offshore Ltd v GDF Suez E&P Nederland BV [2014] EWHC 3810 (Comm), point 49 et suiv.. Par ailleurs, en ce qui concerne l'évolution de la jurisprudence relative à l'article 7, point 1, sous b), de ce règlement et la multiplication des fors compétents au titre de cette disposition, voir Beaumont, P., Yüksel, B., « Cross-Border Civil and Commercial Disputes Before the Court of Justice of the European Union », sous la direction de Beaumont, P., Danov, M., Trimmings, K., Yüksel, B., *Cross-border Litigation in Europe*, Hart Publishing, Oxford/Portland, 2017, p. 514 et suiv.

40 Voir arrêt du 17 décembre 2015, Komu e.a. (C-605/14, EU:C:2015:833, point 24).

judiciaires au sein de son territoire<sup>41</sup>. On pourrait arguer que si la logique de l'article 24, point 1, du même règlement était basée sur le lien particulièrement étroit entre l'objet d'un litige et le for, ce lien devrait déterminer non pas exclusivement la compétence internationale d'un État membre, mais également sa compétence judiciaire interne<sup>42</sup>.

62. Le fait que, d'une part, l'autonomie des parties quant au choix du for qu'elles estiment être le plus approprié pour connaître du litige soit écartée et que, d'autre part, la compétence soit inévitablement conférée à une juridiction d'un État membre, même si les parties sont domiciliées dans un État tiers, tend à indiquer qu'un intérêt considérable doit sous-tendre la décision du législateur de l'Union quant au caractère exclusif de la compétence établie en vertu de l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012. Compte tenu du fait que la compétence de l'un des États membres est assurée au détriment des éléments se rapportant aux individus (parties), je considère que cet intérêt revêt un caractère public. Un intérêt public se présente notamment lorsqu'il s'agit des droits susceptibles d'affecter la situation juridique de toute personne (*erga omnes*) ou du public en général<sup>43</sup>. Si un tel intérêt n'est pas engagé par une action, les objectifs de l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012 ne requièrent pas que celle-ci relève de cette disposition.

### ***b) L'argument tiré des travaux préparatoires et de la doctrine***

63. La considération présentée au point 62 des présentes conclusions est corroborée par l'analyse des travaux préparatoires relatifs à la règle de compétence exclusive en matière de droits réels immobiliers et de la doctrine consacrée à cette règle.

64. Les explications figurant dans le rapport de M. P. Jenard relatif à la convention de Bruxelles<sup>44</sup> illustrent le fait que plusieurs raisons ont conduit à l'introduction de la règle de compétence exclusive en matière de droits réels immobiliers. La lecture de ces explications laisse à penser que l'introduction de cette règle tient surtout au fait que, dans certains systèmes nationaux, une telle règle était considérée comme d'ordre public. En revanche, le fait que l'introduction de ladite règle – équivalente à celle de l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012 – répondait à l'intérêt d'une bonne administration de la justice n'a été évoqué, dans ce rapport, qu'à titre subsidiaire en ce qui concerne l'introduction de la même règle.

65. Dans cet ordre d'idées, la doctrine, quant à elle, considère que, lors de l'examen des objectifs de l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012, qui sont susceptibles de circonscrire le champ d'application de cette disposition, il convient de ne pas se limiter à l'objectif relatif à la proximité ou à la bonne administration de la justice. À cet égard, une partie de la doctrine considère que, pour un État membre, l'importance de la matière sur laquelle porte l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012 est telle que celui-ci veut assurer sa compétence exclusive en ce qui concerne cette matière<sup>45</sup> et que la compétence exclusive en cette matière protège les intérêts de cet État membre<sup>46</sup>.

41 Arrêt du 28 avril 2009, *Apostolides* (C-420/07, EU:C:2009:271, points 48 et 50).

42 Voir également, en ce sens, Lehmann, M., *The Brussels I Regulation Recast*, Dickinson, A., Lein, E. (eds.), Oxford University Press, Oxford, 2015, p. 259, point 8.10.

43 Par souci de complétude, je précise que l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012 englobe également les baux d'immeubles. Il est exact que ceux-ci ne sont pas comparables aux droits réels immobiliers et que les objectifs qui sous-tendent le caractère exclusif de la compétence en ce qui concerne des baux d'immeubles peuvent être distingués de ceux qui sous-tendent celui de la compétence en matière de droit réels immobiliers. Toutefois, selon ma lecture de la jurisprudence, la raison pour laquelle les baux immobiliers relèvent également d'une règle de compétence exclusive reposent sur des considérations économiques, sociales et politiques dans la mesure où celles-ci motivent le caractère impératif des législations relatives au contrôle du niveau des loyers et à la protection des droits des locataires et fermiers. Voir, en ce sens, arrêts du 26 février 1992, *Hacker* (C-280/90, EU:C:1992:92, point 8) ; du 6 juillet 1988, *Scherrens* (158/87, EU:C:1988:370, point 9), ainsi que ordonnance du 15 mai 2019, *MC* (C-827/18, non publiée, EU:C:2019:416, point 27).

44 Rapport 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. 1).

45 Voir, en ce sens, Lehmann, M., *op. cit.*, p. 259, point 8.11.

46 Voir, en ce sens, Van Calster, G., *European Private International Law*, Hart Publishing, Oxford/Portland, 2016, p. 73.

### *c) Application en l'espèce*

66. C'est à la lumière de l'ensemble des considérations qui précèdent qu'il convient de vérifier si les objectifs de l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012 requièrent que l'action en cause au principal relève de cette disposition.

67. À cet égard, il me faut observer que, dans ses observations écrites consacrées à la seconde question, SP indique que le contrat par lequel il a acquis la propriété d'un appartement dans le bien immeuble en cause au principal stipule que le bien acheté se situe en dehors d'une zone affectée aux résidences secondaires et que, par conséquent, il existe une interdiction de location à des fins touristiques. Il ne ressort pas clairement de ces observations si cette interdiction figure uniquement dans un contrat ou également dans la réglementation de l'urbanisme. En tout état de cause, lesdites observations sont formulées au regard de la compétence en matière contractuelle. Par ailleurs, Ellmes Property Services indique, de manière moins équivoque, que si le droit autrichien n'impose aucune affectation à un bien en copropriété, celle-ci peut toutefois être déterminée dans le contrat de copropriété.

68. Dans ces circonstances, il ne me semble pas que les objectifs de l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012 requièrent que l'action en cause au principal relève de cette disposition dans le cas où l'usage convenu dans le contrat de copropriété n'est opposable qu'aux personnes ayant consenti à se soumettre à ce contrat. En effet, je ne pense pas que, pour l'État membre où se situe ce bien, l'importance du respect des conventions contractuelles entre des copropriétaires relatives à l'affectation d'un bien immobilier soit telle que cet État membre doive assurer sa compétence exclusive en cette matière. Il en serait toutefois autrement si ces conventions produisaient des effets susceptibles d'engager un intérêt autre que celui purement privé des parties à ces conventions contractuelles.

69. Le fait que, pour connaître d'une action telle que celle en cause au principal, certaines vérifications doivent être faites au lieu où se situe l'immeuble soumis au régime de copropriété ne remet pas en cause cette considération. En effet, après avoir constaté, dans l'arrêt Lieber<sup>47</sup>, qu'une demande d'indemnisation pour la jouissance d'un immeuble concerne non pas un droit réel qui produit des effets erga omnes mais un droit personnel, la Cour n'a pas attaché une importance décisive à la circonstance que le tribunal de l'État membre contractant où se trouvait l'immeuble pouvait facilement déterminer le montant de l'indemnisation due. Au contraire, la Cour a indiqué que, en vue de déterminer ce montant, une juridiction d'un État membre autre que celui où l'immeuble est situé avait la possibilité de faire appel à un expert afin d'obtenir les informations nécessaires<sup>48</sup>.

### **3. Conclusion relative à la première question préjudicielle**

70. Compte tenu de ce qui précède, je propose de répondre à la première question posée par la juridiction de renvoi que l'article 24, point 1, du règlement n° 1215/2012 doit être interprété en ce sens qu'une action d'un copropriétaire tendant à la cessation de l'usage touristique d'un appartement par un autre copropriétaire, au motif que cet usage ne correspond à celui convenu dans le contrat de copropriété, ne relève de cette disposition que si cet usage est opposable également à l'égard de toute personne n'étant pas partie au contrat. Il appartient au juge national d'effectuer les ultimes vérifications à cet égard.

71. Eu égard à la réponse que je propose d'apporter à la première question, il convient de procéder à l'analyse de la seconde question.

47 Arrêt du 9 juin 1994 (C-292/93, EU:C:1994:241, point 15).

48 Arrêt du 9 juin 1994, Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, point 21).

### **C. Sur la seconde question préjudicielle, relative à l'article 7, point 1, sous a), du règlement n° 1215/2012**

72. Par sa seconde question, la juridiction de renvoi cherche à déterminer si l'action d'un copropriétaire tendant à la cessation de l'usage touristique d'un appartement par un autre copropriétaire, au motif que cet usage ne correspond pas à celui convenu dans le contrat de copropriété, relève de l'article 7, point 1, sous a), du règlement n° 1215/2012. Si tel est le cas, cette juridiction souhaite connaître l'obligation sur laquelle est fondée cette action, au sens de cette disposition. Elle s'interroge également sur le point de savoir si le lieu d'exécution de l'obligation correspond au lieu où se situe l'appartement.

#### **1. Remarques liminaires**

73. Je tiens à formuler les remarques suivantes avant de procéder à l'examen de la seconde question.

74. Il me faut observer, tout d'abord, que cette question porte expressément sur l'interprétation de l'article 7, point 1, sous a), du règlement n° 1215/2012. La juridiction de renvoi considère donc que l'article 7, point 1, sous b), de ce règlement, qui concerne uniquement la vente de marchandises et la fourniture de services, n'a pas vocation à s'appliquer au litige au principal. Rien n'indique en effet que la vente de marchandises ou la fourniture de services seraient en cause dans le litige au principal<sup>49</sup>. La distinction entre ces deux dispositions n'est pas sans incidence sur la détermination des juridictions compétentes en matière contractuelle. L'article 7, point 1, sous b), du règlement n° 1215/2012 définit de manière autonome les critères de rattachement pour les contrats de vente de marchandises et de fourniture de services. En revanche, en préservant le principe issu de l'arrêt *Industrie Tessili Italiana Como*<sup>50</sup>, l'article 7, point 1, sous a), de ce règlement prévoit, d'une part, qu'une action peut être introduite devant la juridiction du lieu d'exécution de l'obligation sur laquelle est fondée cette action et, d'autre part, que ce lieu doit être déterminé conformément à la loi qui régit cette obligation contractuelle litigieuse selon les règles de conflit de la juridiction saisie<sup>51</sup>.

75. Ensuite, je note que SP fait valoir que les copropriétaires ont convenu qu'une juridiction autrichienne était matériellement et territorialement compétente sans considération de leur domicile. La juridiction de renvoi ne semble toutefois pas accorder d'importance à cette convention et, en tout état de cause, ne demande pas à la Cour de clarifier l'incidence éventuelle de ladite convention sur la détermination de la juridiction compétente.

76. Enfin, il existe une certaine contradiction entre la formulation de la seconde question et l'exposé des motifs de la demande de décision préjudicielle. En effet, la formulation de cette question peut faire penser que la juridiction de renvoi part de la prémisse selon laquelle cette action relève nécessairement de l'article 7, point 1, sous a), du règlement n° 1215/2012 et s'interroge sur la détermination de l'obligation sur laquelle est fondée ladite action, au sens de cette dernière disposition. En revanche, l'exposé des motifs de la demande de décision préjudicielle semble suggérer que la juridiction de renvoi nourrit des doutes sur la question de savoir si l'action en cause au principal peut relever de ladite disposition. Or, pour fournir une réponse utile à la juridiction de renvoi et face à l'impossibilité d'éliminer cette ambiguïté, je propose que la seconde question soit comprise conformément à la formulation figurant au point 72 des présentes conclusions.

49 Il me semble évident que le litige au principal ne concerne aucunement la vente de marchandises. Ce litige ne concerne pas non plus les services, qui impliquent, selon une jurisprudence constante, que la partie qui les fournit effectue une activité déterminée en contrepartie d'une rémunération (voir arrêt du 8 mai 2019, *Kerr* C-25/18, EU:C:2019:376, point 39 et jurisprudence citée) : l'élément se rapportant à la rémunération fait défaut en l'espèce.

50 Arrêt du 6 octobre 1976 (12/76, EU:C:1976:133).

51 Voir, en ce qui concerne l'article 5, point 1, sous a), du règlement n° 44/2001, dont les termes correspondent à ceux de l'article 7, point 1, sous a), du règlement n° 1215/2012, arrêt du 23 avril 2009, *Falco Privatstiftung et Rabitsch* (C-533/07, EU:C:2009:257, points 46 à 57).

## 2. *Appréciation*

77. Pour que l'article 7, point 1, sous a), du règlement n° 1215/2012 puisse s'appliquer à l'action en cause au principal, ce litige devrait être regardé comme relevant de la notion de « matière contractuelle » au sens de cette disposition. Il s'agit d'une notion autonome du droit de l'Union<sup>52</sup> que la Cour a initialement interprétée de manière négative, à savoir que cette notion ne saurait être comprise comme visant une situation dans laquelle il n'existe aucun engagement librement assumé d'une partie envers une autre<sup>53</sup>.

78. Dans la mesure où une telle situation ne s'est jamais présentée devant des juridictions autrichiennes saisies dans l'affaire au principal, l'action en cause est susceptible de relever de cette disposition. En effet, la juridiction de renvoi indique que les copropriétaires se trouvent, du fait du contrat de copropriété, dans une relation contractuelle librement consentie. En outre, à la lumière de la jurisprudence mentionnée au point 44 des présentes conclusions, la circonstance que cette relation existe également avec un copropriétaire qui ne faisait pas partie du contrat de copropriété, tel que conclu par les copropriétaires initiaux, est sans incidence sur l'application de l'article 7, point 1, sous a), du règlement n° 1215/2012<sup>54</sup>.

79. En ce qui concerne l'identification de l'« obligation qui sert de base à la demande » au sens de cette disposition, la juridiction de renvoi semble considérer, en reprenant les termes utilisés par celle-ci dans l'exposé des motifs de la demande de décision préjudicielle, que le fait de faire usage de son bien en copropriété de la manière convenue relève de l'obligation contractuelle d'un copropriétaire. Dans cet ordre d'idées, pour SP, il s'agit d'une « obligation de faire », c'est-à-dire, en l'espèce, d'utiliser ce bien conformément à son affectation, telle que prévue par le contrat de copropriété relatif audit bien. En revanche, Ellmes Property Services fait valoir qu'il s'agit d'une « obligation de ne pas faire », à savoir une obligation de s'abstenir de louer un bien en copropriété à des fins touristiques, ne comportant aucune limitation géographique et se caractérisant par une multiplicité des endroits où elle a été ou devait être exécutée. En conséquence, à la lumière de l'arrêt *Besix*<sup>55</sup>, l'article 7, point 1, sous a), du règlement n° 1215/2012 ne trouverait pas à s'appliquer dans le litige au principal.

80. Il est de jurisprudence constante que la notion d'« obligation », figurant à l'article 7, point 1, sous a), du règlement n° 1215/2012, renvoie à l'obligation qui correspond au droit contractuel invoqué pour justifier l'action en justice<sup>56</sup>. Dans la mesure où, en l'espèce, il s'agit d'une action tendant à la cessation, je considère que l'obligation contractuelle litigieuse consiste en une obligation de ne pas faire et, plus précisément, de ne pas modifier, d'une manière non conforme au contrat de copropriété, l'affectation d'un bien dans le lieu où celui-ci se situe. Cette considération est corroborée par le fait qu'un copropriétaire ne saurait exiger d'un autre copropriétaire qu'il fasse usage de son bien lorsqu'il s'abstient de le faire.

81. Je ne suis toutefois pas convaincu par la position d'Ellmes Property Services selon laquelle l'obligation contractuelle litigieuse qui consiste en une obligation de ne pas faire devrait être exécutée sans aucune limitation géographique, de sorte que l'application de l'article 7, point 1, sous a), du règlement n° 1215/2012 serait exclue.

52 Voir, récemment, arrêt du 26 mars 2020, *Primera Air Scandinavia* (C-215/18, EU:C:2020:235, point 41).

53 Arrêt du 17 juin 1992, *Handte* (C-26/91, EU:C:1992:268, point 15).

54 Voir arrêt du 8 mai 2019, *Kerr* (C-25/18, EU:C:2019:376, point 29). Voir, également, ordonnance du 19 novembre 2019, *INA e.a.* (C-200/19, non publiée, EU:C:2019:985, point 29).

55 Arrêt du 19 février 2002 (C-256/00, EU:C:2002:99).

56 Voir, en ce sens, arrêts du 6 octobre 1976, *De Bloos* (14/76, EU:C:1976:134, point 13), ainsi que du 23 avril 2009, *Falco Privatstiftung et Rabitsch* (C-533/07, EU:C:2009:257, point 47).



82. En effet, les circonstances de la présente affaire ne sont pas comparables à celles de l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt *Besix*<sup>57</sup>. Dans cette affaire, ainsi qu'il ressort de la formulation de la question déferée à la Cour, l'obligation contractuelle litigieuse consistait en un engagement d'agir exclusivement avec un cocontractant en vue de la remise d'une offre conjointe dans le cadre d'un marché public et de ne pas se lier avec un autre partenaire. La juridiction de renvoi dans ladite affaire a tout d'abord déterminé le lieu d'exécution de l'obligation en cause conformément au principe issu de l'arrêt *Industrie Tessili Italiana Como*<sup>58</sup>, selon lequel ce lieu est déterminé par la loi désignée par les règles de conflit de lois de l'État du for. Ensuite, elle a établi, sur le fondement de la loi désignée comme applicable à cette obligation, que celle-ci devait être exécutée en quelque lieu que ce soit de par le monde<sup>59</sup>. En revanche, dans la présente affaire, la juridiction de renvoi n'a pas identifié de manière définitive l'obligation sur laquelle est fondée l'action de SP ni, a fortiori, le lieu où cette obligation doit être exécutée.

83. Par ailleurs, la considération d'Ellmes Property Services selon laquelle une obligation de ne pas faire, telle que celle en l'espèce, n'aurait pas de lieu d'exécution spécifique ne semble pas prendre en compte le principe issu de l'arrêt *Industrie Tessili Italiana Como*<sup>60</sup>. En effet, cette considération ne fait aucune référence aux solutions retenues en droit autrichien, que cette société semble considérer comme applicables à l'obligation contractuelle litigieuse. Il n'est toutefois pas à exclure que la loi applicable à cette obligation permettrait d'identifier le lieu d'exécution de ladite obligation et que ce lieu correspondrait à celui où se situe l'appartement soumis au régime de copropriété<sup>61</sup>. Il appartient à la juridiction de renvoi d'effectuer des vérifications à cet égard, tout en respectant le principe issu de cet arrêt.

84. Enfin, par souci de complétude, je souhaite ajouter que, selon moi, la Cour ne dispose pas des éléments de fait et de droit nécessaires pour apporter des clarifications supplémentaires quant à l'application de ce principe dans les circonstances de l'espèce. En effet, l'une des parties au litige au principal fait valoir que le contrat de copropriété date de l'année 1978. Il est dès lors peu probable que la loi applicable à l'obligation contractuelle litigieuse soit désignée par des règles de conflit que la Cour pourrait interpréter.

## VI. Conclusion

85. Pour ces motifs, je propose à la Cour d'apporter la réponse suivante aux questions préjudicielles soumises par l'Oberster Gerichtshof (Cour suprême, Autriche) :

- 1) L'article 24, point 1, du règlement (UE) n° 1215/2012 du Parlement européen et du Conseil, du 12 décembre 2012, concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale doit être interprété en ce sens qu'une action d'un copropriétaire tendant à la cessation de l'usage touristique d'un appartement par un autre copropriétaire, au motif que cet usage ne correspond pas à celui convenu dans le contrat de copropriété, ne relève de cette disposition que si cet usage est opposable à l'égard de tous. Il appartient au juge national d'effectuer les ultimes vérifications à cet égard.

57 Arrêt du 19 février 2002 (C-256/00, EU:C:2002:99).

58 Arrêt du 6 octobre 1976 (12/76, EU:C:1976:133).

59 Arrêt du 19 février 2002, *Besix* (C-256/00, EU:C:2002:99, points 16 à 20).

60 Arrêt du 6 octobre 1976 (12/76, EU:C:1976:133).

61 En effet, de nombreux arguments me font penser que la loi applicable devrait reconnaître la pertinence du situs d'un bien dont l'affectation ne saurait être modifiée. Cette solution serait d'ailleurs justifiée par des considérations relatives à la proximité entre le litige et le for compétent ainsi que par celles visant à éviter le recours excessif au *forum actoris*. Toutefois, compte tenu de la nature du renvoi à un droit matériel, sur lequel repose l'article 7, point 1, sous a), du règlement n° 1215/2012, on ne peut pas exclure que la loi applicable déterminerait le lieu d'exécution de l'obligation contractuelle litigieuse par référence au domicile d'un débiteur ou d'un créancier. Voir, en ce sens, Mankowski, P., « Article 7 », sous la direction de Magnus, U., Mankowski, P., *Brussels I bis Regulation*, Otto Schmidt, Cologne, 2016, p. 253, point 208.

- 2) L'article 7, point 1, sous a), de ce règlement doit être interprété en ce sens que, dans le cas où l'usage convenu dans le contrat de copropriété n'est pas opposable à l'égard de tous, une telle action relève de la notion de « matière contractuelle » au sens de cette disposition. Dans ces conditions, l'obligation contractuelle litigieuse consiste en une obligation de ne pas faire et, plus précisément, de ne pas modifier, d'une manière non conforme au contrat de copropriété, l'affectation d'un bien dans le lieu où celui-ci se situe. Pour vérifier si le lieu d'exécution de cette obligation correspond au lieu où se situe l'appartement soumis au régime de copropriété, il appartient au juge national de déterminer ce lieu d'exécution conformément à la loi régissant cette obligation, selon les règles de conflit de la juridiction saisie.