

ARRÊT DE LA COUR (quatrième chambre)  
15 janvier 1985 \*

Dans l'affaire 241/83,

ayant pour objet une demande adressée à la Cour concernant l'interprétation par la Cour de justice, en application du protocole du 3 juin 1971, de la convention du 27 septembre 1968 relative à la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale par le Bundesgerichtshof et tendant à obtenir dans le litige pendant devant cette juridiction entre

**Erich Rösler**, Berlin,

et

**Horst Rottwinkel**, Bielefeld,

une décision à titre préjudiciel relative à l'interprétation de l'article 16, paragraphe 1, de la convention du 27 septembre 1968 relative à la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, concernant la compétence exclusive, en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, des tribunaux de l'État contractant où l'immeuble est situé,

LA COUR (quatrième chambre),

composée de MM. G. Bosco, président de chambre, P. Pescatore, A. O'Keefe, T. Koopmans et K. Bahlmann, juges,

avocat général : Sir Gordon Slynn

greffier : M<sup>lle</sup> D. Louterman, administrateur

rend le présent

\* Langue de procédure : l'allemand.

## ARRÊT

## En fait

Les faits de la cause, le déroulement de la procédure et les observations présentées en vertu de l'article 20 du protocole sur le statut de la Cour de justice de la CEE peuvent être résumés comme suit.

## 1. Faits et procédure écrite

Par contrat écrit du 19 janvier 1980, le requérant au principal a loué au défendeur au principal, pour la période du 12 juillet au 2 août 1980, un logement situé dans sa maison de vacances, à Cannobio en Italie. Le montant du loyer pour quatre personnes a été conventionnellement fixé à 2 625 DM. D'après le contrat, l'hébergement des visiteurs n'était pas autorisé. Les charges locatives pour l'électricité, l'eau et le gaz devaient être décomptées selon la consommation. Le nettoyage final devait également être payé en plus. En outre, les parties sont convenues que le droit allemand serait applicable au contrat.

Le requérant au principal a passé ses vacances dans la maison en même temps que le défendeur.

Le 7 janvier 1981, le requérant au principal a engagé une action devant le Landgericht de Berlin en demandant au défendeur au principal des dommages-intérêts et le paiement des charges locatives restantes. Il prétend que pendant toute la durée des vacances, le défendeur au principal a hébergé plus de quatre personnes dans le logement. Les occupants étant en surnombre, il y a eu de constants débordements de la fosse septique. Il en est résulté une gêne intolérable due à l'odeur. Le nombre excessif d'occupants, parmi lesquels notamment un petit enfant, a également provoqué une gêne considérable du point de vue du bruit. En raison du comportement du défendeur au principal, de fréquentes discussions ont eu lieu sur place entre les

parties. Le repos du requérant au principal et de sa famille aurait été de ce fait considérablement perturbé. Par suite de la perte du bénéfice des vacances subie par le requérant au principal, il demande au défendeur au principal une réparation pécuniaire fondée sur une violation effective du contrat de location et le remboursement des frais de voyage jusqu'au lieu de vacances, aller et retour, inutilement engagés par le demandeur. En outre, il demande, en vertu du contrat de location, les charges locatives pour l'eau, l'électricité, le gaz ainsi que pour le nettoyage final.

Le Landgericht de Berlin a rejeté la demande comme étant irrecevable. Il estime qu'en vertu de l'article 16, paragraphe 1, de la convention, les juridictions de l'État contractant qu'est l'Italie sont exclusivement compétentes pour statuer sur les demandes en paiement dont il a été saisi.

Le Kammergericht de Berlin a annulé le jugement du Landgericht et lui a renvoyé l'affaire pour l'examiner et statuer à nouveau. Il est d'avis que l'article 16, paragraphe 1, de la convention ne s'applique pas aux prétentions faisant l'objet de l'action. Il est déjà douteux, selon lui, que les dispositions de l'article 16, paragraphe 1, soient applicables aux contrats de location portant sur des maisons ou des appartements de vacances. Cependant, même si l'article 16, paragraphe 1, de la convention ne permet pas de distinguer les contrats de location de longue et de courte durée, les prétentions formulées dans le cadre de l'instance n'entrent pas dans le champ d'application de cette disposition. En effet, les demandes de dommages-intérêts pour violation du contrat de location et les demandes en paiement des charges locatives dues en vertu du contrat de location devraient être considérées comme détachées de l'immeuble loué.

Le défendeur au principal s'est pourvu en « révision » contre l'arrêt du Kammergericht devant le Bundesgerichtshof qui a décidé, par ordonnance du 5 octobre 1983, de soumettre les questions suivantes à la Cour de justice en vue d'une décision préjudicielle.

Conformément à l'article 3 du protocole du 3 juin 1971 concernant l'interprétation par la Cour de justice de la convention du 27 septembre 1968 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (BGBl. II 1972, p. 773) et l'article 2 de la loi allemande du 7 août 1972 (BGBl. II 1972, p. 845), la Cour de justice des Communautés européennes à Luxembourg est invitée à se prononcer à titre préjudiciel sur les questions suivantes :

- 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 République 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 convenues 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 ?

L'ordonnance de renvoi a été enregistrée au greffe de la Cour le 24 octobre 1983.

Dans les motifs de l'ordonnance de renvoi le Bundesgerichtshof expose ce qui suit :

La chambre de renvoi considère qu'en l'espèce les conditions de la compétence internationale des juridictions italiennes en vertu

de l'article 16, paragraphe 1, de la convention ne sont pas réunies. S'il est vrai que selon ses termes, cette disposition ne distingue pas les contrats de location de longue durée des contrats portant sur la cession d'usage de logements de vacances pour une courte durée, toutefois, des considérations d'opportunité plaident pour que l'article 16, paragraphe 1, ne soit en tout cas pas appliqué dans les cas où le contrat de location ne porte que sur la cession d'usage temporaire d'un logement de vacances, les deux parties ayant leur domicile dans un pays autre que celui où est situé l'immeuble et étant convenues d'appliquer le droit matériel de l'État du domicile. Le point de vue exprimé par la Cour dans son arrêt du 14 décembre 1977, Sanders/van der Putte (affaire 73/77, Recueil p. 2383) selon lequel les dispositions de l'article 16 de la convention ne devraient pas être interprétées dans un sens plus étendu que ne le requiert leur objectif, parce que la compétence exclusive en vertu de l'article 16 de la convention aurait pour effet de priver les parties du choix du for qui autrement serait le leur et, dans de tels cas de les attirer devant une juridiction qui n'est la juridiction propre du domicile d'aucune d'entre elles, plaide également en faveur d'une interprétation restrictive.

En l'espèce, l'objectif de l'article 16, paragraphe 1, de la convention ne devrait pas requérir la compétence internationale des juridictions italiennes. Pour justifier l'extension de l'article 16, paragraphe 1, de la convention aux baux immobiliers, la Cour de justice aurait déclaré que de tels contrats sont généralement régis par des règles particulières et qu'il serait préférable que l'application de ces dispositions ne relève, notamment en raison de leur complexité, que des juges du pays où elles seraient en vigueur. Cet objectif ne pourrait être atteint dans le cas des contrats de location portant sur une maison de vacances, parce que en principe les dispositions particulières en matière de baux immobiliers, qui poursuivraient des objectifs sociaux, ne s'appliqueraient pas à de tels contrats.

Dans des cas tels que celui d'espèce, l'article 16, paragraphe 1, de la convention ne devrait de toute façon pas être appliqué lorsque les parties sont convenues, comme elles auraient le droit, d'appliquer le droit matériel d'un État autre que celui où est situé l'immeuble. En effet, s'il n'en était pas ainsi, l'objectif de l'article 16, paragraphe 1, de la convention ne serait pas atteint du fait que les juridictions de l'État où est situé l'immeuble devraient pour leur part faire application du droit étranger.

Même s'il fallait partir du principe que les contrats portant sur des maisons de vacances relèvent également de l'article 16, paragraphe 1, de la convention, la chambre de renvoi est encline à ne soumettre à la compétence internationale de l'article 16, paragraphe 1, de la convention que les demandes découlant du contrat de location qui ont un rapport direct avec l'immeuble loué. En dépit des difficultés de délimitation qui se dessinent et bien que le danger de l'éclatement des compétences juridictionnelles ne soit pas méconnu, il semblerait devoir être opportun, d'après l'objectif de l'article 16, paragraphe 1, de la convention, de ne pas faire entrer dans le champ d'application de cette disposition toutes les demandes qui peuvent avoir leur source dans un contrat de location, mais de les différencier. Dès lors, la demande en paiement de charges locatives (nettoyage, gaz, eau et électricité) ne devrait pas relever de l'article 16, paragraphe 1, de la convention. Tel doit être à plus forte raison le cas lorsque sont réclamés des dommages-intérêts pour la perte du bénéfice des vacances et pour des frais de voyage inutilement exposés. En effet, ces demandes n'auraient aucun rapport proprement dit avec le logement loué. Dans la mesure également où il est demandé réparation des dommages causés à des articles inventoriés, le logement loué ne serait pas visé en tant que tel.

Conformément à l'article 5, paragraphe 1, du protocole du 3 juin 1971 et à l'article 20 du protocole sur le statut de la Cour de justice de la CEE, des observations écrites ont été déposées par le requérant au principal, représenté par M<sup>e</sup> Günter

Groppe, avocat à Bielefeld, par le gouvernement de la République fédérale d'Allemagne, représenté par son agent D<sup>r</sup> Christof Böhmer, par le gouvernement italien, représenté par son agent M. O. Fiumara, par le gouvernement du Royaume-Uni représenté par M. J. R. J. Braggins du Treasury Solicitor's Department, et par la Commission des Communautés européennes, représentée par son conseiller juridique M. E. Zimmermann, assisté par M<sup>e</sup> Wolf-Dietrich Krause-Ablas, du barreau de Düsseldorf.

La Cour, sur rapport du juge rapporteur, l'avocat général entendu, a décidé d'ouvrir la procédure orale sans instruction préalable.

Par ordonnance du 30 mai 1984, la Cour, en application de l'article 95, paragraphes 1 et 2, du règlement de procédure, a décidé de renvoyer l'affaire devant la quatrième chambre.

## 2. Observations écrites

Le *requérant au principal* fait valoir que l'article 16, paragraphe 1, de la convention, ne serait pas applicable en l'espèce. Il s'agirait en l'espèce d'un contrat de location de courte durée portant sur une maison de vacances, lequel se rapprocherait davantage économiquement, d'un contrat d'hébergement que d'un contrat de bail au sens propre.

Les demandes formulées consisteraient en premier lieu en des demandes de dommages-intérêts en réparation du préjudice dû à la perte du bénéfice des vacances et à la détérioration ou perte de biens mobiliers. En outre, le lieu d'exécution est en République fédérale d'Allemagne. Le règlement, notamment du loyer, devrait avoir lieu et les clés devraient être restituées en République fédérale d'Allemagne. Tous les témoins cités seraient des citoyens allemands et devraient être entendus en République fédérale d'Allemagne, si l'on ne voulait pas exposer les frais inutiles d'un voyage en Italie. Il importerait peu que le tribunal ait une connaissance particulière des lieux. Une descente sur les lieux n'entrerait pas en ligne de compte.

Le *gouvernement de la République fédérale d'Allemagne* serait d'avis que l'article 16, paragraphe 1, de la convention devrait être interprété restrictivement et, d'après son sens et sa finalité, il ne devrait pas s'appliquer à des demandes découlant de contrats de location à durée limitée, et ce pour les raisons suivantes :

Dans son arrêt du 14 décembre 1977 (affaire 73/77, Sanders/van der Putte, Recueil p. 2383), la Cour de justice aurait déjà déclaré que l'article 16, paragraphe 1, de la convention devrait être interprété restrictivement, les parties étant privées du choix du for. La disposition ne devrait pas être interprétée dans un sens plus étendu que ne le requiert son objectif. La ratio legis de l'article 16, paragraphe 1, de la convention résiderait en premier lieu dans le fait que des dispositions en règle générale complexes et empreintes de considérations d'ordre social, que les juridictions de l'État où elles seraient en vigueur seraient le mieux à même de mettre en oeuvre, seraient applicables aux baux d'immeubles, notamment aux contrats de location portant sur des locaux d'habitation.

L'inopportunité d'appliquer également l'article 16, paragraphe 1, de la convention aux contrats de location portant sur des logements de vacances serait particulièrement évidente lorsque les parties — comme en l'espèce — auraient soumis leurs rapports contractuels exclusivement au droit allemand. Ce choix du droit applicable devrait être également respecté par les juridictions italiennes. Ainsi, il leur appartiendrait d'examiner les faits en vertu du seul droit matériel allemand. Par conséquent, l'objectif visé par le rattachement de la procédure au tribunal du lieu de situation, à savoir aider à l'application des dispositions impératives du droit du lieu de situation en faisant coïncider le for et le droit applicable et simplifier en définitive la procédure, fait à tous égards défaut en l'espèce ; au contraire, la procédure serait inutilement rendue plus difficile.

Un autre objectif visé par l'article 16, paragraphe 1, de la convention serait que le

locataire d'un local d'habitation, en règle générale plus faible socialement, ne soit pas encore plus désavantagé par le fait que l'audience aurait lieu devant un tribunal loin de son domicile. Cet objectif ne serait pas valable non plus pour les baux portant sur une maison de vacances parce que, normalement, le locataire n'aurait pas son domicile au lieu de la situation de la maison de vacances et n'aurait pas besoin de bénéficier d'égards particuliers sur le plan social.

L'esprit et la finalité de l'article 16, paragraphe 1, de la convention ne rendraient donc pas nécessaire de soumettre les baux portant sur des maisons de vacances à la compétence exclusive du tribunal du lieu de la situation de l'immeuble. La disposition devrait être en conséquence interprétée en ce sens que par baux au sens de l'article 16, paragraphe 1, de la convention, il n'y aurait pas lieu d'entendre les baux de durée limitée portant sur une maison de vacances.

Le rapport Schlosser préciserait expressément à propos de l'article 16 : « Cependant, 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 » (JO C 59, 1979, p. 120).

Dans les cas où les parties auraient toutes deux leur domicile en Allemagne et où la maison de vacances louée serait située à l'étranger, ce résultat répondrait également à des considérations d'opportunité. Il serait inutile de mandater des avocats étrangers, d'être présent ou représenté aux audiences d'un tribunal étranger très éloigné et de faire procéder à la traduction coûteuse de la correspondance.

Le gouvernement allemand conclut que la première question vaudrait une réponse négative.

Au cas où la Cour de justice donnerait une réponse affirmative à la première question, le gouvernement allemand présente les observations suivantes sur la deuxième question :

Aux termes de l'article 16, paragraphe 1, la règle de la compétence exclusive s'appliquerait aux actions « en matière de baux d'immeubles. » La disposition devant être interprétée restrictivement, seules en relèveraient les actions relatives à des demandes qui auraient trait directement à la chose louée comme, par exemple, des contestations relatives à l'existence du contrat de bail, à l'évacuation des locaux ou à la réparation de dommages causés à la chose louée. Conformément au point de vue des auteurs de la convention, tel qu'il serait exposé dans le rapport Jenard (JO C 59, 1979, p. 1), il n'y aurait déjà plus de compétence exclusive en matière d'actions en paiement du loyer parce que celles-ci devraient être considérées comme détachées de la chose louée. A plus forte raison, cela devrait alors s'appliquer aux actions en réparation du préjudice indirect qui résulterait d'un manquement au contrat de la part d'une partie et qui ne se rapporterait pas à la chose louée elle-même. Ainsi, les demandes de dommages-intérêts formulées par le demandeur pour la perte du bénéfice des vacances et pour des frais de voyage inutilement exposés ne relèveraient pas de l'article 16, paragraphe 1, de la convention.

Si déjà les demandes en paiement de loyer ne relèvent pas de l'article 16, paragraphe 1, de la convention, il ne pourrait y avoir, en vertu de cette disposition, de compétence exclusive en matière de demandes en paiement de charges locatives qui feraient partie intégrante du loyer global.

Le *gouvernement italien* remarque que l'objectif de l'article 16, paragraphe 1, de la convention de Bruxelles selon le rapport Jenard, serait le souci de ne pas créer des situations de conflit avec des règles considérées comme étant d'ordre public dans certains États membres, et le danger de faire obstacle à la « libre circulation des jugements » qui auraient déterminé cette compétence exclusive. Du reste, la règle fixée répondrait « à l'intérêt d'une bonne administration de la justice » parce que « ces contestations entraîneraient fréquemment des véri-

fications, des enquêtes, des expertises qui devraient être faites sur place » et parce que « la matière serait souvent soumise, en partie, aux usages qui ne seraient généralement connus que des juridictions du lieu de la situation de l'immeuble ou, tout au moins, du pays où l'immeuble serait situé ».

Le rapport poursuivrait, en ce qui concerne en particulier les baux d'immeubles, en précisant que « par baux d'immeubles, il faudrait entendre les baux de locaux d'habitation ou à usage professionnel, les baux commerciaux et les baux ruraux », et que, « par contestations relatives à ces contrats, on entendrait, à titre principal, 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... », tandis que la règle tracée ne s'appliquerait pas aux actions ayant uniquement pour objet le paiement du loyer, ces actions pouvant être considérées comme détachées de l'immeuble loué. Cette solution, conclurait le rapport, aurait été dictée par le fait que la matière serait souvent réglementée, dans les différents États, par une législation particulière qui prévoirait souvent une compétence exclusive.

S'il est vrai que la règle en question ne pourrait pas être interprétée dans un sens plus large que ne le requièrerait son objectif (arrêt du 14 décembre 1977, affaire 73/77, Sanders/van der Putte, Recueil p. 2383), il serait également vrai qu'elle devrait être interprétée rigoureusement pour empêcher que ledit objectif ne soit pas atteint, en ouvrant la voie, dans une matière très délicate (il suffirait de penser à la réglementation italienne de « juste loyer » pour les locations d'immeubles urbains à usage d'habitation), à des compétences alternatives ou à des dérogations convenues pour éluder des règles impératives.

Le cas d'espèce pourrait paraître singulier, mais cette apparence ne pourrait pas justifier des généralisations qui pourraient fausser la portée de toute la réglementation.

Aucun des faits signalés par le juge de renvoi ne semblerait de nature à permettre de ne pas appliquer l'article 16, paragraphe 1. Le fait que la location d'un immeuble à usage de vacances aurait été convenue serait certainement sans influence. La règle ne distinguerait pas entre périodes longues et périodes brèves de location, ni entre les différentes destinations de l'immeuble : professionnel, commercial, agricole, d'habitation, de villégiature, etc. Bien que certaines exigences, en particulier pour des règles d'ordre public puissent exister uniquement pour certaines situations et non pour d'autres, toute limitation généralisée serait arbitraire et, comme il ne serait pas possible de la fixer en termes précis, pourrait être habilement exploitée pour échapper à des règles impératives.

Le fait que les deux contractants ne résideraient pas en Italie paraîtrait très peu consistant. Il suffirait de considérer que la convention présuppose l'existence d'un territoire communautaire et l'article 16, paragraphe 1, précisément en prévoyant une compétence exclusive et en ne permettant donc pas non plus une dérogation par accord des parties, viserait à garantir « une bonne administration de la justice », ce serait pourquoi la résidence des parties ne pourrait qu'être tout à fait indifférente.

Si l'on admet que la convention serait susceptible de faire disparaître la compétence du juge de l'État dans lequel se trouverait l'immeuble, on aurait la possibilité de se soustraire à des règles impératives de cet État : pour échapper à la réglementation du juste loyer en Italie, le bailleur pourrait imposer au locataire de soumettre la réglementation du contrat au droit d'un autre État membre, en stipulant peut-être aussi expressément la prorogation de compétence en vertu de l'article 17 de la convention.

Sur la deuxième question, le gouvernement italien a fait valoir que les frais accessoires au contrat de location constitueraient une obligation à la charge du locataire et devraient donc être rapportés au contrat de location lui-même. En conséquence, la compétence exclusive au titre de l'article 16, paragraphe 1, devrait être évidente dans le cas d'un litige se rapportant à ces frais.

Quant aux actions en réparation, on pourrait en réalité distinguer le cas d'actions en réparation du dommage liées à une demande d'accomplissement ou de résolution, et en ce cas la règle en question semblerait efficiente, de ceux d'actions en réparation dans lesquels l'inaccomplissement de contrat revêtirait l'importance d'un fait matériel qui ne pourrait être établi que de manière incidente (tel pourrait être le cas de la demande de remboursement des frais de voyage et autres en raison de la perte du bénéfice des vacances alléguée par le bailleur en l'espèce) ; en ce cas, l'application de l'article 16, paragraphe 1, pourrait peut-être être douteuse, étant donné que, comme le relèverait le rapport Jenard, « les matières énumérées à l'article 16 ne sont constitutives de compétence juridictionnelle exclusive que si le tribunal doit en connaître à titre principal ».

Le *gouvernement du Royaume-Uni* considère que l'objectif de l'article 16, paragraphe 1, de la convention devrait être déterminé par référence au type d'actions concernant la propriété immobilière plutôt qu'à la nature du contrat de location ou d'autres intérêts dans cette propriété. En conséquence, le Royaume-Uni estimerait qu'il serait plus approprié d'examiner tout d'abord la seconde des questions spécifiques posées par le Bundesgerichtshof qui demande si l'article 16, paragraphe 1, s'appliquerait à des actions en justice qui auraient pour objet des demandes de dommages et intérêts pour violation d'un contrat ainsi que des demandes en paiement de charges locatives découlant du contrat de location.

Le demandeur ne réclamerait pas de loyer mais des dommages et intérêts pour des violations du contrat et la perte qui en découlerait. Les réclamations de loyer sembleraient généralement avoir un lien plus étroit avec l'immeuble loué que les actions que le demandeur ferait valoir en l'espèce.

Les réclamations du demandeur n'entreraient pas dans la catégorie de litiges mentionnée par la Cour dans l'affaire Sanders/van der Putte comme tombant sous le coup de l'article 16, paragraphe 1. La Cour aurait identifié les contestations entre bailleurs et locataires à l'existence ou à l'interprétation de baux ou à la réparation de dégâts causés par les locataires et à l'évacuation des locaux comme étant des exemples particuliers de litiges dans lesquels la compétence serait exclusivement attribuée aux juridictions de l'État dans lequel la propriété immobilière serait située. Ces litiges pourraient exiger des vérifications, des enquêtes et des expertises qui devraient être effectuées sur place et impliqueraient souvent l'application de règles spéciales complexes. Comme la Cour l'aurait expliqué, l'attribution d'une compétence exclusive dans ces cas satisferait à la nécessité d'une bonne administration de la justice. Selon le Royaume-Uni, cette nécessité n'exigerait pas que des actions qui, comme en l'espèce, concerneraient la violation des termes d'un contrat de location ou la perte qui en résulterait soient attribuées à la compétence exclusive des juridictions de l'État dans lequel la propriété serait située.

A cet égard, un parallèle pourrait être tracé avec l'arrêt rendu le 15 novembre 1983, affaire 288/82, Duijnsteet/Goderbauer (Recueil 1983, p. 3663) dans lequel la Cour aurait considéré que la bonne administration de la justice n'exigerait pas qu'un litige qui, par lui-même, ne porterait pas sur la validité d'un brevet ou sur son enregistrement, soit attribué à la compétence exclusive de l'État où le brevet aurait été accordé ou demandé. En l'espèce, la réparation demandée serait le paiement des sommes d'argent à titre de

compensation, plutôt que, par exemple, une injonction de la Cour de donner ou de retirer la possession de l'immeuble. De l'avis du gouvernement du Royaume-Uni, la juridiction allemande est aussi bien placée, sinon mieux, que la juridiction italienne pour procéder à la réparation. Un jugement rendu en Allemagne ordonnant le paiement de sommes d'argent par un défendeur domicilié en Allemagne serait exécutoire directement contre celui-ci et l'acte d'exécution pourrait être délivré contre out bien situé dans ce pays. De même, il existerait des arguments d'ordre pratique pour attribuer ces matières, en tant qu'injonctions de donner ou de retirer la possession, à la compétence exclusive de l'État dans lequel la propriété serait située, et dans lequel l'injonction serait nécessairement exécutée. En pareil cas, il semblerait approprié d'appliquer le principe traditionnel « actor sequitur forum rei ».

Les réclamations formulées par le requérant au principal ne sembleraient pas être étroitement liées à l'immeuble loué mais consisteraient en une demande de compensation pour la perte du bénéfice des vacances qui serait entièrement distincte de l'immeuble loué. Une telle demande pourrait également entrer dans le droit général relatif à la responsabilité pour dommage ou délit. La question de l'étendue de l'obligation, pour le défendeur au principal, d'effectuer une compensation serait un problème relevant du droit général des obligations et ne serait pas spécifique à des contrats de location de propriétés immobilières. Il ne serait pas particulièrement nécessaire, dans l'intérêt de la bonne administration de la justice, d'attribuer ces questions à la compétence exclusive de la juridiction de l'État où la propriété serait située.

Des arguments semblables vaudraient pour la réclamation, par le demandeur au principal, du paiement de charges locatives, notamment celles qui se rapporteraient à la consommation de gaz, d'électricité ou d'eau et au nettoyage. Ces réclamations pour-



raient, elles aussi, être considérées comme des demandes purement contractuelles qu'il ne serait pas nécessaire d'attribuer à la compétence exclusive des juridictions où la propriété serait située.

Le gouvernement du Royaume-Uni partage donc le point de vue exprimé par le Bundesgerichtshof selon lequel la réclamation, par le requérant au principal, d'une compensation pour la perte des articles énumérés dans l'inventaire ou pour le dommage causé à ces articles, ne concernerait pas l'immeuble loué. De telles demandes pourraient surgir de toutes formes d'accords permettant l'usage ou l'occupation d'un immeuble loué et ne dépendraient pas de l'existence d'un accord donnant la possession de l'immeuble dans lequel ces articles se trouveraient. De telles demandes ne devraient donc pas être considérées comme des litiges ayant pour objet des locations d'immeubles au sens de l'article 16, paragraphe 1, de la convention.

Le gouvernement du Royaume-Uni conclut que, pour que l'article 16, paragraphe 1, s'applique, le litige devrait avoir pour objet de déterminer, de faire valoir ou d'exécuter des droits de possession ou encore d'y mettre un terme. En conséquence, la réponse à la deuxième question posée par le Bundesgerichtshof devrait être que l'article 16, paragraphe 1, ne s'appliquerait pas aux actions en réparation pour violation du contrat de location, en compensation de la perte de la jouissance de vacances ou en paiement de charges locatives découlant dudit contrat.

Si la Cour accepte la thèse du Royaume-Uni en ce qui concerne la deuxième question, elle devrait considérer qu'il ne serait pas nécessaire de répondre à la première question.

Toutefois, pour le cas où la Cour estimerait nécessaire de répondre à la première question, le Royaume-Uni présenterait les observations suivantes.

Tout d'abord, le fait que les parties soient domiciliées en Allemagne serait sans impor-

tance, puisque l'article 16 déclarerait expressément qu'il s'appliquerait sans égard au domicile.

En second lieu, les termes de l'article 16, paragraphe 1, montreraient qu'il s'appliquerait en matière d'actions particulières et non pas en matière de droits réels particuliers ou de baux d'immeubles. Les termes de l'article 16, paragraphe 1, ne laisseraient pas entendre qu'une distinction devrait être faite entre des baux de durée variable ou entre des baux à but particulier.

Il ne semblerait pas qu'il existe un point à partir duquel un accord à court terme puisse être aisément distingué d'un accord à plus long terme. En l'espèce, par exemple, il n'apparaîtrait pas qu'il existe en principe une distinction quelconque entre un contrat de location pour une période de trois semaines ou un contrat de location pour deux mois ou plus. Il semblerait également difficile d'établir une distinction, aux fins de l'article 16, paragraphe 1, entre des contrats de location pour des buts différents tels que des cessions d'usage pour vacances ou des contrats de location concernant des locaux commerciaux.

Le rapport Schlosser sur la convention d'adhésion du 9 octobre 1978 soulignerait aussi que ce serait le type d'actions plutôt que la nature du bail ou d'autre droit réel de propriété qui devrait déterminer le but de l'article 16, paragraphe 1 (voir paragraphes 163 et 164 du rapport).

Le gouvernement du Royaume-Uni estime que la raison pour laquelle l'article 16, paragraphe 1, ne devrait pas s'appliquer aux cessions d'usage à court terme de logements de vacances ne serait pas le caractère de la cession mais plutôt la nature de l'action. Dans de nombreux cas, les litiges relatifs à l'usage et à l'occupation de ces locaux constitueraient des questions relevant du droit des obligations plutôt que des questions concernant des droits de propriété immobilière.

S'il devait exister des exceptions à l'objectif de l'article 16, paragraphe 1, en raison de la durée ou du but du contrat de location, il y aurait quelque danger à ce que l'application de l'article 16, paragraphe 1, puisse être soumise à une incertitude prolongée jusqu'à ce que la série des exceptions soit établie par la Cour.

En tout cas, les distinctions qui constitueraient la base de chacune de ces exceptions ne pourraient pas être laissées au droit national des États contractants mais devraient être déterminées par la Cour comme un concept indépendant susceptible d'application uniforme dans tous les États contractants. La Cour aurait constamment considéré que ces questions qui détermineraient l'objectif de la convention devraient être interprétées indépendamment et uniformément, et non pas par référence au droit des États contractants particuliers.

Le choix du droit par les parties ne devrait pas être un facteur décisif dans la détermination de l'objectif de l'article 16, paragraphe 1. Il découlerait clairement des termes exprès de l'article 17, paragraphe 2, de la convention qu'un accord attribuant compétence à une juridiction particulière ne devrait avoir aucune force légale s'il vise à exclure la compétence d'une juridiction qui posséderait la juridiction exclusive en vertu de l'article 16. Si le choix du droit détermine le but de l'article 16, paragraphe 1, le résultat pourrait être que les juridictions du lieu où l'immeuble est située pourraient être privées de compétence dans les cas où il serait plus approprié, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, qu'elles soient compétentes.

De plus, on pourrait se demander si le choix par les parties d'un droit étranger pour régir leur bail aurait dans tous les cas pour effet d'exclure l'application du droit du pays dans lequel la propriété serait située puisque, dans de nombreux cas, il ne serait pas possible de déroger par contrat aux règles juridiques des États contractants concernant les baux.

Le gouvernement du Royaume-Uni conclut que, si la Cour considère nécessaire de répondre à la première question, elle devrait décider que l'objectif de l'article 16, paragraphe 1, dépendrait du type ou des actions et non pas de la nature ou du but de la location à laquelle se rapporteraient ces actions ou du choix du droit par les parties.

La *Commission* signale que le rapport Jenard ainsi que le rapport Schlosser, sur la convention relative à l'adhésion du Danemark, de l'Irlande et du Royaume-Uni à la convention, auraient exprimé des doutes sur la compétence exclusive de l'article 16, paragraphe 1.

Au cours des discussions qui auraient eu lieu dans le cadre du groupe de travail du Conseil concernant l'adhésion du Danemark, de l'Irlande et du Royaume-Uni à la convention, la question de la restriction en matière de baux de la compétence exclusive prévue à l'article 16, paragraphe 1, aurait de nouveau été examinée. La délégation du Royaume-Uni aurait introduit une proposition de modification, en vertu de laquelle la compétence dudit article ne serait pas exclusive dans le cas de contestations relatives à des obligations personnelles découlant de contrats conclus en matière immobilière ; cette compétence non exclusive devrait notamment s'appliquer aux actions ayant pour objet le paiement du loyer ainsi qu'aux actions concernant la cession d'usage pour une durée limitée, comme par exemple la location d'un logement ou d'une maison de vacances à l'étranger. La majorité des autres délégations se serait déclarée opposée à ladite proposition. Le groupe de travail se serait finalement mis d'accord pour ne pas toucher à l'article 16, paragraphe 1.

La *Commission* estime que le libellé de l'article 16, paragraphe 1, ne saurait fonder une exclusion des baux d'immeubles conclus pour une durée limitée de son champ d'application.

Il serait incontesté en l'espèce que l'objet du bail en Italie serait un « immeuble » au sens de l'article 16, paragraphe 1; mais on pourrait se demander si l'action engagée au principal aurait trait à un bail. D'après les termes de toutes les versions linguistiques de la convention, l'article 16, paragraphe 1, ne ferait de distinction ni en fonction de la durée, ni en fonction du type de bail. De même, il serait muet sur la question du domicile des parties au bail ou sur celle de l'application, par accord entre les parties, d'une législation autre que celle du lieu où serait situé l'immeuble.

Cependant, en l'espèce, il ne s'agirait pas simplement d'un contrat conclu pour une durée limitée, à savoir pour trois semaines, mais d'un contrat sui generis relatif à la cession d'usage temporaire d'un logement de vacances meublé.

La Commission pense que la reconnaissance de la compétence internationale exclusive des juridictions des États où serait situé le logement de vacances aboutirait à des résultats injustes et contraires à la ratio legis.

La convention serait censée contribuer à la protection des personnes résidant dans la Communauté. La disposition concernant la compétence judiciaire internationale répondrait également à cet objectif. Les litiges seraient attribués aux juridictions qui, pour des raisons liées à la procédure et à la géographie, ainsi qu'en raison de leur connaissance précisant des règles juridiques applicables à chaque cas particulier, seraient les mieux placées pour trancher le litige.

Ces règles juridiques comporteraient notamment des dispositions impératives qui devraient être observées pour trancher le litige, sans tenir compte du droit applicable au contrat et qui revêtiraient donc un caractère d'ordre public. Tous les États membres

connaîtraient des dispositions de ce type pour la cession d'usage durable d'immeubles, notamment de locaux et de terres et bâtiments agricoles à des personnes pour lesquelles l'objet du bail constituerait un élément essentiel d'existence, du point de vue privé ou professionnel.

Cette finalité sociale n'existerait pas dans le cas de location de logements à des vacanciers. En règle générale de tels logements engloberaient non seulement les accessoires habituels de locaux loués vides, mais comprendraient en outre une installation complète de meubles, draps et taies, linge et autres objets ménagers. Les contrats de logements de vacances seraient souvent complétés par des accords relatifs à une prestation du bailleur, à savoir, comme en l'espèce, le nettoyage du logement à la fin du contrat ou le lavage du linge fourni par le propriétaire. Les contrats relatifs à la cession d'usage de locaux à des vacanciers pour une durée limitée se distingueraient ainsi des baux de longue durée principalement par le fait justement que « l'objet du bail » ne constituerait pas un élément essentiel d'existence pour le vacancier. Pour les raisons précitées, dans certains États contractants, les locaux meublés en général, et les logements de vacances meublés en particulier ne relèveraient pas, explicitement ou implicitement, du champ d'application matériel des réglementations particulières visant la protection des locataires.

A cela s'ajouterait que la législation de certains États membres prévoirait que les baux ne pourraient en règle générale être opposés à un tiers, notamment à l'acquéreur de l'objet du bail, que s'ils ont été transcrits dans un registre public, cette transcription n'étant toutefois pas prévue pour les baux relatifs à des logements de vacances. Cet effet de la transcription de baux enregistrés vis-à-vis des tiers aurait contribué à les faire assimiler à des droits réels immobiliers et à les inclure dans le champ d'application de l'article 16, paragraphe 1.

Ce serait à juste titre que le Bundesgerichtshof souligne dans son ordonnance de renvoi qu'en vertu de la jurisprudence de la Cour de justice les compétences exclusives prévues à l'article 16 de la convention devraient être interprétées de manière stricte (arrêt du 14 décembre 1977, affaire 73/77, Sanders/van der Putte, Recueil p. 2383).

Les rapports sur la convention montreraient clairement qu'aucun accord n'aurait été obtenu sur le point de savoir quels contrats et quels droits issus de ceux-ci seraient censés être couverts par l'article 16, paragraphe 1. Dans l'intérêt d'une application uniforme de celui-ci, et pour des motifs de sécurité juridique, il conviendrait de remédier à ce manque de clarté.

Cette difficulté d'interprétation pourrait être résolue par renvoi à l'esprit et la finalité de l'article 16, paragraphe 1. Il viserait à protéger un groupe de personnes déterminé, à savoir les locataires d'immeubles, ces immeubles étant pour eux un élément d'existence essentiel du point de vue personnel et professionnel.

Le fait que les deux parties auraient leur domicile non pas dans l'État contractant où est situé le logement de vacances mais en Allemagne serait sans importance. En effet, d'après son libellé, l'article 16 s'appliquerait de manière générale, sans tenir compte du domicile des parties.

L'existence d'un accord entre les parties sur l'application du droit de l'État de leur domicile ne saurait pas plus avoir pour effet de supprimer la compétence exclusive des juridictions du lieu où est situé le logement de vacances. Le cas échéant, ces juridictions devraient tenir compte du choix des parties concernant le droit applicable, dans la mesure où les dispositions du droit interne permettraient ce choix et où l'ordre public de la « lex fori » n'interdirait pas l'application du droit étranger ou n'imposerait pas celle du droit interne.

Tout bien considéré, la Commission estime que la cession d'usage à titre onéreux de logements, et notamment de logements de vacances meublés, ne relèverait pas du domaine d'application de l'article 16, paragraphe 1.

Si, contrairement à la thèse défendue par la Commission, la Cour de justice déclare l'article 16, paragraphe 1, applicable au contrat de location relatif à des logements de vacances, il faudrait savoir si les prétentions formulées dans le cadre de l'instance au principal et, le cas échéant, lesquelles d'entre elles, relèveraient de la compétence exclusive des tribunaux de l'État où serait situé le logement de vacances.

La Commission fait remarquer que le requérant au principal présente les chefs de demande suivants :

*En premier lieu*, il réclamerait la réparation du préjudice qu'il aurait subi du fait que le défendeur n'aurait pas respecté le contrat en hébergeant plus de personnes que les quatre personnes convenues dans le logement, ce qui aurait provoqué le débordement de la fosse septique et une gêne intolérable due à l'odeur de même qu'une gêne considérable du point de vue du bruit, notamment en raison de la présence d'un petit enfant. Le repos du demandeur aurait ainsi été considérablement perturbé. Les frais de voyage jusqu'au lieu de vacances, aller et retour, auraient donc été inutilement exposés et devraient lui être remboursés par le défendeur.

La question serait de savoir si ces demandes au sens de l'article 16, paragraphe 1, porteraient directement sur les baux d'immeubles. La réponse serait positive pour des contestations portant directement sur des baux, comme par exemple celles concernant l'existence ou l'inexistence d'un bail, la cessation de celui-ci ainsi que les défauts de l'objet du bail ou les dégâts causés à celui-ci. Le premier chef de demande ne se rapporterait à aucune de ces questions ; il s'agirait plutôt de contestations résultant certes d'une utilisation, contraire au contrat, de l'objet du bail, celle-ci n'ayant toutefois causé

aucun dégât direct ou du moins aucun dégât appréciable à la chose louée. Les prétentions du demandeur iraient bien au-delà, car ce qu'il réclamerait serait une compensation pour des dépenses et des dommages ne résultant qu'indirectement de l'utilisation, contraire au contrat, de l'objet du bail.

*En deuxième lieu*, le demandeur réclamerait des dommages-intérêts pour des objets endommagés ou manquants (non restitués). En matière de cession d'usage d'un logement de vacances, l'obligation essentielle consisterait à quitter le logement à la fin de la période de location. Les obligations relatives à la restitution ou au remplacement d'objets mobiliers, même si elles résultaient du contrat relatif à un logement de vacances, ne porteraient pas directement sur des baux d'immeubles. Même s'il était nécessaire de procéder sur place à des constatations de fait sur l'importance des dégâts, cette circonstance ne suffirait pas à elle seule pour faire admettre la compétence exclusive du tribunal du pays où est situé le

logement de vacances, car les mesures d'ins-truction indispensables pourraient également être ordonnées par un autre tribunal et être mises en œuvre par voie de l'entraide judi-ciaire.

*En troisième lieu*, le requérant au principal réclamerait le paiement des charges locatives, pour l'eau, l'électricité et le gaz ainsi que pour le nettoyage final. La Commission s'en remettrait pour cette question à l'appré-ciation de la Cour de justice. Sur ce point également, elle serait encline à nier l'exis-tence d'un rapport direct avec la chose louée et partant, à écarter l'application de l'article 16, paragraphe 1, de la convention.

### 3. Procédure orale

La Commission, représentée par son conseiller juridique M. E. Zimmermann, a été entendue en ses observations orales à l'audience du 4 juillet 1984.

L'avocat général a présenté ses conclusions à l'audience du 23 octobre 1984.

## En droit

- 1 Par ordonnance du 5 octobre 1983, parvenue à la Cour le 24 octobre suivant, le Bundesgerichtshof a posé, en vertu du protocole du 3 juin 1971 relatif à l'interprétation par la Cour de la convention du 27 septembre 1968, concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (ci-après la convention), deux questions préjudicielles relatives à l'interprétation de l'article 16, paragraphe 1, de cette convention.
- 2 Par contrat écrit du 19 janvier 1980, M. Horst Rottwinkel, requérant au principal, a loué à M. Erich Rössler, défendeur au principal, pour la période du 12 juillet au 2 août 1980, un logement situé dans sa maison de vacances à Cannobio en Italie dont le loyer a été fixé pour quatre personnes à 2 625 DM. D'après le contrat, l'hébergement des visiteurs n'était pas autorisé. Les charges locatives pour l'électricité, l'eau et le gaz devaient être décomptées selon la consommation. Le nettoyage final devait également être payé en plus. En outre, les parties sont convenues que le droit allemand serait applicable au contrat, et que le lieu d'exécution et le for seraient fixés à Bielefeld.

- 3 Le requérant au principal a passé ses vacances dans la maison en même temps que le défendeur.
- 4 Le 7 janvier 1981, le requérant au principal a engagé une action devant le Landgericht de Berlin en demandant au défendeur au principal des dommages-intérêts et le paiement des charges locatives restantes. Il soutient que pendant toute la durée des vacances, le défendeur au principal a hébergé plus de quatre personnes dans le logement. Les occupants étant en surnombre, il y aurait eu de constants débordements de la fosse septique. Il en serait résulté une gêne intolérable due à l'odeur. Le nombre excessif d'occupants aurait également provoqué une gêne considérable du point de vue du bruit.
- 5 Le repos du requérant au principal et de sa famille aurait été de ce fait considérablement perturbé. Par suite de la perte du bénéfice des vacances qu'il aurait subie, le requérant au principal demande au défendeur au principal une réparation pécuniaire fondée sur une violation effective du contrat de location et le remboursement des frais de voyage jusqu'au lieu de vacances. En outre, il demande, en vertu du contrat de location, des charges locatives pour l'eau, l'électricité, le gaz ainsi que pour le nettoyage final.
- 6 Le Landgericht de Berlin a rejeté la demande comme étant irrecevable. Il estimait qu'en vertu de l'article 16, paragraphe 1, de la convention, les juridictions de l'État contractant où est situé l'immeuble, à savoir l'Italie, sont exclusivement compétentes pour statuer sur les demandes en paiement dont il a été saisi. Le Kammergericht de Berlin a annulé le jugement du Landgericht et lui a renvoyé l'affaire pour l'examiner et statuer à nouveau.
- 7 Le défendeur au principal s'est pourvu en révision contre l'arrêt du Kammergericht devant le Bundesgerichtshof.
- 8 Estimant que le litige soulève des questions d'interprétation de la convention, le Bundesgerichtshof, par ordonnance du 5 octobre 1983, a sursis à statuer et a posé à la Cour les questions préjudicielles suivantes :
  - « 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 République 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 convenues 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 ? »
- 9) Le requérant estime que l'article 16, paragraphe 1, de la convention n'est pas applicable en l'espèce. Il s'agit, selon lui, d'un contrat de location de courte durée portant sur une maison de vacances, lequel se rapprochait davantage, économiquement, d'un contrat d'hébergement que d'un contrat de bail au sens propre. Les demandes formulées consisteraient en premier lieu en des demandes de dommages-intérêts en réparation du préjudice dû à la perte du bénéfice des vacances et à la détérioration ou perte de biens mobiliers. En outre, le lieu d'exécution serait en République fédérale d'Allemagne. En effet, le contrat prévoyait que le règlement, notamment du loyer, devait avoir lieu en République fédérale, où les clés devaient être restituées. Une descente sur les lieux n'entrerait pas en ligne de compte pour la résolution du litige.
- 10) Le gouvernement de la République fédérale d'Allemagne estime que l'article 16, paragraphe 1, de la convention, d'après son sens et sa finalité, ne doit pas s'appliquer à des demandes découlant de contrats de location à durée limitée. Il rappelle à cet égard que dans son arrêt du 14 décembre 1977 (Sanders/van der Putte, 73/77, Recueil p. 2383), la Cour a déclaré que cette même disposition ne doit pas être interprétée dans un sens plus étendu que ne le requiert son objectif. La ratio legis de l'article 16, paragraphe 1, résiderait en premier lieu dans le fait que des dispositions en règle générale complexes et empreintes de considérations d'ordre social sont applicables aux baux d'immeubles, notamment aux contrats de location portant sur des locaux d'habitation et que les juridictions de l'État où elles sont en vigueur sont le mieux à même de les mettre en oeuvre. Cette situation ne se présenterait cependant pas dans le cas de contrats de location qui ne portent que sur la cession d'usage temporaire d'une maison de vacances située à l'étranger. Dans ce cas, les intérêts en présence n'exigeraient pas l'application des dispositions de la législation sociale sur les baux. Dans la législation allemande, par exemple, la cession d'usage temporaire de locaux d'habitation, dont relèverait la location de maisons de vacances, serait expressément exclue de la législation sociale sur les baux.
- 11) Toujours selon le gouvernement de la République fédérale d'Allemagne, l'inopportunité d'appliquer également l'article 16, paragraphe 1, aux contrats de location portant sur des logements de vacances serait particulièrement évidente lorsque les parties ont soumis, comme en l'espèce, leurs rapports contractuels exclusivement à

la juridiction et à la loi allemandes. L'objectif premier visé par le rattachement de la procédure au tribunal du lieu de situation, à savoir permettre l'application des dispositions impératives du droit du lieu de situation en faisant coïncider le for et le droit applicable et, en définitive, simplifier la procédure, ferait défaut en l'espèce.

- 12 Un autre objectif visé par l'article 16, paragraphe 1, serait que le locataire d'un local d'habitation, en règle générale le plus faible socialement, ne soit pas encore plus désavantagé par le fait que l'audience a lieu devant un tribunal situé loin de son domicile. Cet objectif ne serait pas valable non plus pour les baux portant sur une maison de vacances parce que, normalement, le locataire n'aurait pas son domicile au lieu de la situation de la maison de vacances et n'aurait pas besoin de bénéficier d'égards particuliers sur le plan social.
- 13 Quant à la deuxième question, le gouvernement de la République fédérale d'Allemagne rappelle que la Cour dans son arrêt du 14 décembre 1977 déjà cité avait constaté que des considérations particulières aux baux immobiliers expliquent l'attribution, en matière de baux d'immeubles proprement dit, c'est-à-dire notamment des 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, d'une compétence exclusive aux tribunaux du pays où l'immeuble est situé. Selon le rapporteur du comité d'experts sur la convention (JO C 59, 1979, p. 1), la règle de compétence exclusive ne s'appliquerait pas aux actions ayant uniquement pour objet le paiement du loyer, ces actions pouvant être considérées comme détachées de l'immeuble loué. A plus forte raison, cela devrait alors s'appliquer aux actions en réparation du préjudice indirect qui résulte d'un manquement au contrat de la part d'une partie et qui ne se rapporte pas à la chose louée elle-même. Ainsi, les demandes de dommages-intérêts formulées par le demandeur pour la perte du bénéfice des vacances et pour des frais de voyage inutilement exposés ne relèveraient pas de l'article 16, paragraphe 1, de la convention. Il ne pourrait y avoir de compétence exclusive en matière de demandes en paiement de charges locatives qui font partie intégrante du loyer global.
- 14 Le gouvernement du Royaume-Uni considère que l'objectif de l'article 16, paragraphe 1, doit être déterminé par référence au type d'action concernant la propriété immobilière plutôt qu'à la nature du contrat de location ou d'autres intérêts dans cette propriété. En l'espèce, le demandeur ne réclamerait pas de loyer, mais des dommages-intérêts pour des violations du contrat et la perte qui en découle. Les réclamations du demandeur ne rentreraient pas dans la catégorie de litiges mentionnée par la Cour dans l'affaire Sanders/van der Putte. La nécessité d'une bonne administration de la justice n'exigerait pas que des actions qui,



comme en l'espèce, concernent la violation des termes d'un contrat de location ou la perte qui en résulte soient attribuées à la compétence exclusive des juridictions de l'État dans lequel la propriété est située. Des arguments semblables vaudraient pour la réclamation du paiement de charges locatives, notamment celles qui se rapportent à la consommation de gaz, d'électricité et d'eau et au nettoyage. Les demandes concernant la perte ou la détérioration des articles énumérés dans l'inventaire, ne concerneraient pas l'immeuble loué, et ne devraient pas être considérées comme des litiges ayant pour objet des locations d'immeubles au sens de l'article 16, paragraphe 1, de la convention. Pour que cette disposition s'applique, le litige devrait avoir pour objet de déterminer, de faire valoir ou d'exécuter des droits de possession ou encore d'y mettre un terme.

- 15 Le gouvernement de la République italienne estime que les motifs exposés par la juridiction nationale, à savoir que des considérations d'opportunité plaident pour que l'article 16, paragraphe 1, ne soit pas appliqué dans les cas où le contrat de location ne porte que sur la cession d'usage temporaire d'un logement de vacances, les deux parties ayant leur domicile dans un pays autre que celui où est situé l'immeuble et étant convenues d'appliquer le droit matériel de l'État de domicile, ne sont pas de nature à exclure l'application de ladite disposition. La règle énoncée à l'article 16, paragraphe 1, ne distinguerait pas entre périodes longues et périodes courtes de location, ni entre les différentes destinations de l'immeuble : professionnelle, commerciale, agricole, d'habitation, de villégiature, etc. Le fait que les deux contractants ne résident pas dans l'État où est situé l'immeuble n'aurait pas de poids. L'argument tiré de la clause relative à l'application du droit d'un État membre autre que celui dans lequel l'immeuble est situé serait en fait inacceptable. En tout cas, au moins dans certaines hypothèses (par exemple, si cette clause visait à faire échec à l'application de la réglementation du juste loyer en Italie), la clause ne serait pas valide. Si l'on admettait qu'une convention de ce genre, intégrée par une clause de prorogation de compétence, est de même susceptible de faire disparaître la compétence du juge de l'État dans lequel se trouve l'immeuble, on ouvrirait la voie à la possibilité de se soustraire à des règles impératives de cet État.

- 16 Quant au paiement des frais accessoires, il semble, selon le gouvernement de la République italienne, qu'il ne puisse exister de doute sur la possibilité de les rapporter au contrat de location lui-même, puisqu'ils constituent une obligation contractuelle à la charge du locataire. La compétence exclusive au titre de l'article 16, paragraphe 1, devrait être évidente dans le cas d'un litige se rapportant à ces frais. La possibilité de soustraire ces litiges à la compétence du juge de l'État dans lequel l'immeuble est situé pourrait permettre d'éviter des règles impératives grâce à d'habiles conventions.

- 17 La Commission expose que, dans certains États contractants, les locaux meublés en général, et les logements de vacances meublés en particulier, ne relèvent pas, explicitement ou implicitement, du champ d'application matériel des réglementations particulières visant la protection des locataires. Pour ces motifs, elle estime que la cession d'usage à titre onéreux de logements, et notamment de logements de vacances meublés, ne relève pas du domaine d'application de l'article 16, paragraphe 1.
- 18 L'article 16 de la convention dispose en ces termes :
- « Sont seuls compétents, sans considération de domicile :
- 1) en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, les tribunaux de l'État contractant où l'immeuble est situé ;
- ... »
- 19 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.
- 20 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.
- 21 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.
- 22 A cet égard, il convient de souligner, ainsi que le gouvernement italien l'a fait remarquer avec raison, 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.

- 23 En outre, il y a lieu de tenir compte de l'incertitude qui serait créée par l'admission par le juge de dérogations à la règle générale de l'article 16, paragraphe 1, qui a l'avantage de définir en toutes circonstances une attribution de compétence univoque et certaine, en respectant ainsi l'objectif de la convention qui est de définir des attributions de compétence certaines et prévisibles.
- 24 Il s'ensuit que la disposition en question s'applique à tout contrat de location de propriété immobilière, quelles que soient ses caractéristiques particulières.
- 25 Il y a donc lieu de répondre à la première question que l'article 16, paragraphe 1, de la convention est applicable à tout contrat de location d'un immeuble, même pour une durée limitée, et même s'il ne porte que sur une cession d'usage d'une maison de vacances.
- 26 Quant à la seconde question, il y a lieu de faire remarquer que la convention attribue une compétence exclusive « en matière de baux d'immeubles ». Dans son arrêt du 14 décembre 1977 déjà cité, la Cour a estimé que cette expression recouvre notamment des 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. Il y a lieu de faire remarquer que cette énumération n'est pas exhaustive. C'est avec raison que le gouvernement de la République italienne soutient que les litiges relatifs au paiement du loyer relèvent de cette compétence exclusive. En effet, il serait contraire à l'un des objectifs de la disposition en cause, à savoir l'application exacte de la législation nationale concernant les baux, d'exclure de cette compétence exclusive des litiges qui sont, au moins dans certains États membres, réglés par des dispositions législatives particulières, telle la réglementation du juste loyer en Italie.
- 27 Le contrat de bail contient en règle générale des dispositions concernant la cession de l'immeuble loué au locataire, son usage, les obligations du bailleur et du locataire respectivement à l'égard de son maintien en état, la durée du bail et la restitution de la possession de l'immeuble au bailleur, le loyer et les autres frais accessoires à payer par le locataire, tels les frais de consommation d'eau, de gaz et d'électricité.
- 28 Les litiges qui concernent les obligations respectivement du bailleur et du locataire découlant du contrat de bail tombent dans le domaine couvert par l'article 16, paragraphe 1, de la convention — « en matière de baux d'immeubles ». 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.

- 29 Il y a donc lieu de répondre à la seconde question que relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'État où est situé l'immeuble, prévue 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.

### Sur les dépens

- 30 Les frais exposés par les gouvernements de la République fédérale d'Allemagne, de la République italienne, du Royaume-Uni, et par la Commission des Communautés européennes, qui ont soumis des observations à la Cour, ne peuvent faire l'objet d'un remboursement. La procédure revêtant, à l'égard des parties au principal, le caractère d'un incident soulevé devant la juridiction nationale, il appartient à celle-ci de statuer sur les dépens.

Par ces motifs,

LA COUR (quatrième chambre),

statuant sur les questions à elle soumises par le Bundesgerichtshof, par ordonnance du 3 octobre 1983, dit pour droit :

- 1) **L'article 16, paragraphe 1, de la convention est applicable à tout contrat de location d'un immeuble, même pour une durée limitée, et même s'il ne porte que sur une cession d'usage d'une maison de vacances.**

- 2) Relèvent de la compétence exclusive des tribunaux de l'État où est situé l'immeuble, prévue par l'article 16, paragraphe 1, de la convention, tous les litiges concernant les obligations respectives du bailleur et du locataire découlant du contrat de bail, et en particulier ceux qui portent 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. 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.

Bosco	Pescatore	
O'Keeffe	Koopmans	Bahlmann

Ainsi prononcé en audience publique à Luxembourg, le 15 janvier 1985.

Le greffier

P. Heim

Le président de la quatrième chambre

G. Bosco