



# Recueil de la jurisprudence

ARRÊT DE LA COUR (huitième chambre)

10 février 2022\*

« Renvoi préjudiciel – Coopération judiciaire en matière civile – Loi applicable aux obligations contractuelles – Règlement (CE) n° 593/2008 (Rome I) – Contrats de consommation – Choix de la loi applicable – Article 6, paragraphe 4, sous c) – Exclusion des contrats ayant pour objet un droit réel immobilier ou un bail d'immeuble – Contrat de vente, incluant un contrat de bail et un contrat de fourniture de services, portant sur des arbres plantés dans le seul but de leur récolte à des fins lucratives »

Dans l'affaire C-595/20,

ayant pour objet une demande de décision préjudicielle au titre de l'article 267 TFUE, introduite par l'Oberster Gerichtshof (Cour suprême, Autriche), par décision du 28 septembre 2020, parvenue à la Cour le 13 novembre 2020, dans la procédure

**UE**

contre

**ShareWood Switzerland AG,**

**VF,**

LA COUR (huitième chambre),

composée de M. N. Jääskinen, président de chambre, MM. M. Safjan (rapporteur) et M. Gavalec, juges,

avocat général : M<sup>me</sup> L. Medina,

greffier : M. A. Calot Escobar,

vu la procédure écrite,

considérant les observations présentées :

- pour UE, par M<sup>e</sup> R. Mirfakhrai, Rechtsanwalt,
- pour ShareWood Switzerland AG et VF, par M<sup>e</sup> S. Albiez, Rechtsanwalt,

\* Langue de procédure : l'allemand.

– pour la Commission européenne, initialement par MM. M. Wasmeier et M. Wilderspin, puis par MM. M. Wasmeier et W. Wils, en qualité d’agents,

vu la décision prise, l’avocate générale entendue, de juger l’affaire sans conclusions,

rend le présent

### Arrêt

- 1 La demande de décision préjudicielle porte sur l’interprétation de l’article 6, paragraphe 4, sous c), du règlement (CE) n° 593/2008 du Parlement européen et du Conseil, du 17 juin 2008, sur la loi applicable aux obligations contractuelles (Rome I) (JO 2008, L 177, p. 6) (ci-après le « règlement Rome I »).
- 2 Cette demande a été présentée dans le cadre d’un litige opposant UE à ShareWood Switzerland AG (ci-après « ShareWood ») et à VF au sujet de l’obligation de ces derniers de verser à UE une somme d’argent au titre d’un contrat-cadre conclu entre ces parties.

### Le cadre juridique de l’Union

- 3 Le considérant 7 du règlement Rome I énonce :

« Le champ d’application matériel et les dispositions du présent règlement devraient être cohérents par rapport au règlement (CE) n° 44/2001 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)] (Bruxelles I) et au règlement (CE) n° 864/2007 du Parlement et du Conseil du 11 juillet 2007 sur la loi applicable aux obligations non contractuelles [(« Rome II ») (JO 2007, L 199, p. 40)]. »
- 4 Aux termes de l’article 6 du règlement Rome I, intitulé « Contrats de consommation » :

« 1. Sans préjudice des articles 5 et 7, un contrat conclu par une personne physique (ci-après “le consommateur”), pour un usage pouvant être considéré comme étranger à son activité professionnelle, avec une autre personne (ci-après “le professionnel”), agissant dans l’exercice de son activité professionnelle, est régi par la loi du pays où le consommateur a sa résidence habituelle, à condition que le professionnel :

  - a) exerce son activité professionnelle dans le pays dans lequel le consommateur a sa résidence habituelle, ou
  - b) par tout moyen, dirige cette activité vers ce pays ou vers plusieurs pays, dont celui-ci,

et que le contrat rentre dans le cadre de cette activité.

2. Nonobstant les dispositions du paragraphe 1, les parties peuvent choisir la loi applicable à un contrat satisfaisant aux conditions du paragraphe 1, conformément à l’article 3. Ce choix ne peut cependant avoir pour résultat de priver le consommateur de la protection que lui assurent les dispositions auxquelles il ne peut être dérogé par accord en vertu de la loi qui aurait été applicable, en l’absence de choix, sur la base du paragraphe 1.

[...]

4. Les paragraphes 1 et 2 ne s'appliquent pas :

[...]

c) au contrat ayant pour objet un droit réel immobilier ou un bail d'immeuble autre qu'un contrat ayant pour objet un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers au sens de la directive 94/47/CE [du Parlement européen et du Conseil, du 26 octobre 1994, concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (JO 1994, L 280, p. 83)] ;

[...] »

### **Le litige au principal et la question préjudicielle**

5 Entre le mois de janvier 2012 et le mois de juin 2014, UE, un consommateur résidant en Autriche, a conclu avec ShareWood, une société ayant son siège en Suisse, un contrat-cadre ainsi que quatre contrats de vente portant sur l'achat de tecks et de balsas au Brésil.

6 Ces quatre contrats de vente avaient pour objet 705 tecks d'une valeur de 67 328,85 euros, 2 690 tecks d'une valeur de 101 716,53 euros, 2 600 tecks d'une valeur de 111 583,34 euros et 1 860 balsas d'une valeur de 32 340 euros. Ce contrat-cadre contenait, en outre, un contrat de bail et un contrat de fourniture de services. Ce contrat de bail conférait le droit de faire pousser les arbres concernés, le loyer du fermage étant compris dans le prix de vente de ces derniers. Quant au contrat de fourniture de services, il prévoyait que ShareWood se chargeait de faire pousser les arbres, de les gérer, de les récolter et de les vendre ainsi que de reverser le bénéfice net de cette vente à UE. La différence entre le bénéfice net et le bénéfice brut constituait la rémunération de ShareWood pour la fourniture de ces services, définie comme pourcentage des revenus.

7 Les clauses suivantes faisaient partie dudit contrat-cadre :

« 3.1. [ShareWood] vend les arbres des plantations de [ShareWood] et de [Sharewood do Brasil Reflorestadora Ltda] en son nom propre et pour son propre compte à [UE]. Moyennant le paiement du prix de vente, [ShareWood] s'engage à transférer à [UE] la propriété des arbres.

3.2. [UE] achète des arbres déjà plantés et individualisés. L'individualisation est faite jusqu'à la récolte et à la vente, en dressant un inventaire des arbres indiquant un numéro d'arbre, un numéro de plan, un numéro de parcelle et un numéro de plantation.

[...]

4.2. Après réception du prix de vente, [UE] se verra notifier, à titre de confirmation de la réalisation de la vente, un certificat concernant les arbres indiquant les données d'individualisation des arbres achetés.

[...]

7. Bail rural

7.1. En achetant les arbres, [UE] prend en location également le terrain correspondant (voir contrat spécifique) aussi longtemps que les arbres achetés auprès de [ShareWood] s’y trouvent, toutefois pour une durée n’excédant pas celle indiquée dans le contrat spécifique y afférant. Le bail rural ne comprend que le droit de faire pousser les arbres.

7.2. Le loyer est compris dans le prix d’achat.

[...]

7.3. Le bail ne peut être transmis qu’à l’occasion de la revente des arbres. La sous-location est exclue.

8. Revente des arbres par [UE]

8.1. [UE] peut, à tout moment, vendre ses arbres, avec ou sans contrat de services, à un tiers et lui en transmettre la propriété. [UE] s’engage à transmettre audit tiers le bail rural correspondant et de soumettre ce tiers à la même obligation.

[...]

9. Maintien de la valeur des arbres achetés

9.1. Aux fins du développement et du maintien de la valeur, [ShareWood] conseille de soigner les arbres régulièrement. Ce service est offert par [ShareWood] avec le contrat de services.

[...]

11. Avec contrat de services

11.1. En concluant avec [ShareWood] un contrat de services, [UE] confie à [ShareWood] la gestion, l’administration, le soin, la récolte et la vente des arbres achetés conformément à la gestion de l’ensemble de la plantation et en tenant compte des critères internationaux d’exploitation durable des plantations, et l’engage à verser à [UE] le bénéfice net de la vente du bois sur son compte tel qu’indiqué. [ShareWood] prend en charge, en outre, toutes les obligations découlant du bail rural.

[...]

11.9. [UE] charge [ShareWood] de décider, en tenant compte de la gestion de l’ensemble de la plantation, quels arbres seront récoltés en quelle année. Avant la récolte, [ShareWood] en informe [UE]. L’éclaircie proposée est réputée acceptée lorsque [UE] ne la refuse pas dans les 10 jours à compter de la réception de l’information en question, par courrier ou par courrier électronique.

[...]

15.1. [ShareWood] assure, pour [UE] et pour elle-même, au cours des quatre premières années après la plantation, le terrain et les tecks (à l’exclusion d’autres arbres) contre le feu, la foudre, les vents forts et les précipitations, ainsi que les dégâts causés par le gel. [UE] prend acte de ce qu’une perte de moins de 10 % des arbres n’est pas couverte par l’assurance.

[...]

24.1. Quant au droit matériel applicable, le contrat-cadre et chacun des contrats spécifiques sont régis par le droit suisse, à l'exclusion (i) des conventions internationales, y compris la convention des Nations Unies sur les contrats de vente internationale de marchandises, du 11 avril 1980 (CVIM) et (ii) des dispositions en matière de conflit de lois. [...] »

- 8 Le contrat de vente de 2 600 tecks, visé au point 6 du présent arrêt, a été résilié d'un commun accord entre les parties.
- 9 UE a introduit devant le Handelsgericht Wien (tribunal de commerce de Vienne, Autriche) un recours tendant à faire constater que ShareWood avait manqué à son obligation de lui faire acquérir la propriété des arbres en cause et à ce que ShareWood et VF, dirigeant et membre du conseil d'administration de cette société, soient solidairement tenus de lui payer la somme de 201 385,38 euros, majorée d'intérêts, de frais et de dépens. En outre, dans ce recours, UE a soutenu que, en tant que consommateur, il disposait, en vertu des dispositions du droit autrichien, du droit de résilier les trois autres contrats de vente visés au point 6 du présent arrêt et d'obtenir des dommages-intérêts.
- 10 Par un jugement du 9 septembre 2019, le Handelsgericht Wien (tribunal de commerce de Vienne) a rejeté ledit recours. Par un arrêt du 25 février 2020, l'Oberlandesgericht Wien (tribunal régional supérieur de Vienne, Autriche) a confirmé ce jugement.
- 11 Saisie par UE d'un recours en *Revision* contre cet arrêt, la juridiction de renvoi, l'Oberster Gerichtshof (Cour suprême, Autriche), considère que la relation contractuelle entre UE et ShareWood relève de l'article 6, paragraphe 1, sous b), du règlement Rome I. Il ressort du contrat-cadre visé au point 5 du présent arrêt que ces parties sont convenues de l'applicabilité du droit suisse. Cependant, conformément à l'article 6, paragraphe 2, de ce règlement, ce choix ne pourrait avoir pour résultat de priver le consommateur de la protection que lui assurent les dispositions auxquelles il ne peut être dérogé par accord en vertu de la loi qui aurait été applicable, en l'absence de choix, sur la base de cet article 6, paragraphe 1, à savoir, en l'occurrence, le droit autrichien.
- 12 Cela étant, cette juridiction relève que, dans le cadre du litige dont elle est saisie, de telles dispositions nationales impératives visant à protéger le consommateur ne pourraient être invoquées qu'à la seule condition que le contrat-cadre en cause ne relève pas de la catégorie de contrats visée à l'article 6, paragraphe 4, sous c), du règlement Rome I, à savoir celle des contrats ayant pour objet un droit réel immobilier ou un bail d'immeuble.
- 13 Dans ces conditions, l'Oberster Gerichtshof (Cour suprême) a décidé de surseoir à statuer et de poser à la Cour la question préjudicielle suivante :

« L'article 6, paragraphe 4, sous c), du règlement [Rome I] doit-il être interprété dans le sens qu'un contrat de vente d'arbres de teck et de balsa conclu entre une entreprise et un consommateur et qui est censé faire acquérir la propriété des arbres en vue, après les avoir fait pousser, de les récolter et de les vendre dans le but de générer un bénéfice, et qui contient, à cet effet, un contrat de bail et un contrat de services, doit être considéré comme un "contrat ayant pour objet un droit réel immobilier ou un bail d'immeuble", au sens de cette disposition ? »

## Sur la question préjudicielle

- 14 Par sa question, la juridiction de renvoi demande, en substance, si l'article 6, paragraphe 4, sous c), du règlement Rome I doit être interprété en ce sens qu'un contrat de vente, incluant un contrat de bail et un contrat de fourniture de services, portant sur des arbres plantés sur un terrain loué dans le seul but de leur récolte à des fins lucratives, constitue un « contrat ayant pour objet un droit réel immobilier ou un bail d'immeuble », au sens de cette disposition.
- 15 À titre liminaire, il convient de rappeler que, selon l'article 6, paragraphe 2, du règlement Rome I, les parties à un contrat de consommation, c'est-à-dire un contrat conclu par un professionnel et un consommateur, peuvent choisir la loi applicable au contrat, ce choix ne pouvant cependant pas avoir pour résultat de priver le consommateur de la protection que lui assurent les dispositions auxquelles il ne peut être dérogé par accord en vertu de la loi qui aurait été applicable, en l'absence de choix, sur la base de l'article 6, paragraphe 1, de ce règlement.
- 16 L'article 6, paragraphe 1, sous b), dudit règlement, qui, selon la juridiction de renvoi, s'applique au litige au principal, prévoit qu'un contrat conclu par un consommateur avec un professionnel est régi par la loi du pays où le consommateur a sa résidence habituelle, à la condition que ce professionnel, par tout moyen, dirige son activité vers ce pays ou vers plusieurs pays, dont celui-ci, et que le contrat rentre dans le cadre de cette activité.
- 17 Par ailleurs, l'article 6, paragraphe 4, du règlement Rome I énonce les cas de figure dans lesquels les paragraphes 1 et 2 de cet article 6 ne s'appliquent pas. Plus particulièrement, ledit article 6, paragraphe 4, sous c), prévoit que ces paragraphes 1 et 2 ne s'appliquent pas aux contrats ayant pour objet un droit réel immobilier ou un bail d'immeuble autres qu'un contrat ayant pour objet un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers, au sens de la directive 94/47.
- 18 Dans ces conditions, l'application du droit autrichien au litige au principal dépend du point de savoir si le contrat en cause au principal relève de la notion de « contrat ayant pour objet un droit réel immobilier ou un bail d'immeuble », au sens de l'article 6, paragraphe 4, sous c), du règlement Rome I.
- 19 C'est au regard de ces considérations liminaires qu'il convient de déterminer si un contrat tel que celui en cause au principal a pour objet un droit réel immobilier ou un bail d'immeuble, au sens de cette disposition.
- 20 À cet égard, il importe de relever que le règlement Rome I ne définit ni la notion de « contrat ayant pour objet un droit réel immobilier ou un bail d'immeuble » ni, au demeurant, celles de « droit réel immobilier » et d'« immeuble ».
- 21 Selon une jurisprudence constante, il découle des exigences tant de l'application uniforme du droit de l'Union que du principe d'égalité que les termes d'une disposition du droit de l'Union qui ne comporte aucun renvoi exprès au droit des États membres pour déterminer son sens et sa portée doivent normalement trouver, dans toute l'Union européenne, une interprétation autonome et uniforme (arrêt du 18 octobre 2016, Nikiforidis, C-135/15, EU:C:2016:774, point 28 et jurisprudence citée).
- 22 L'article 6, paragraphe 4, sous c), du règlement Rome I ne comportant aucun renvoi au droit des États membres, il convient donc de l'interpréter de façon autonome et uniforme.

- 23 À cet égard, il convient d'ajouter que le fait que des arbres plantés dans des circonstances telles que celles en cause au principal puissent éventuellement être assimilés à des biens immobiliers dans les différents ordres juridiques nationaux ne saurait avoir une quelconque incidence.
- 24 S'agissant, en premier lieu, de la question de savoir si le contrat en cause au principal a pour objet un « droit réel immobilier », il y a lieu de rappeler que, en vertu de ce contrat, le professionnel s'engage à transférer au consommateur la propriété d'arbres plantés sur un terrain dans le seul but de leur récolte et de la vente du bois ainsi obtenu.
- 25 Pour que le droit de propriété faisant l'objet dudit contrat puisse relever de la notion de « droit réel immobilier », encore faut-il que ces arbres, avant leur récolte, puissent être assimilés à des biens immobiliers aux fins de l'application de l'article 6, paragraphe 4, sous c), du règlement Rome I.
- 26 En l'occurrence, il est constant que le transfert du droit de propriété auquel est tenu le professionnel en vertu du contrat en cause au principal concerne non pas le terrain sur lequel les arbres concernés sont plantés, mais uniquement ceux-ci. Si, certes, ces arbres sont plantés sur ce terrain aux fins de leur croissance, il ressort toutefois de la décision de renvoi que l'objectif principal de ce contrat est de générer un revenu provenant de la vente du bois obtenu postérieurement à la récolte desdits arbres, dont la propriété n'est transférée qu'au moment de leur individualisation, à laquelle le professionnel procède jusqu'à leur récolte et à la vente du bois ainsi obtenu.
- 27 En particulier, par ledit contrat, il a été convenu entre les parties que les arbres en cause étaient plantés sur le terrain concerné dans le seul but de les récolter, à l'échéance de leur période de croissance, afin de vendre le bois ainsi obtenu.
- 28 Dans ces conditions, force est de constater que ces arbres doivent être considérés comme étant les fruits de l'exploitation du terrain sur lequel ils sont plantés. Bien que de tels fruits suivent, en règle générale, le sort juridique du terrain où les arbres concernés sont plantés, ils peuvent néanmoins, par voie contractuelle, faire l'objet de droits personnels dont le propriétaire ou le possesseur de ce terrain peut disposer séparément de celui-ci, sans affecter le droit de propriété ou les autres droits réels afférents audit terrain. Or, un contrat dont l'objet est de disposer des fruits de l'exploitation d'un terrain ne saurait être assimilé à un contrat dont l'objet est un « droit réel immobilier », au sens de l'article 6, paragraphe 4, sous c), du règlement Rome I.
- 29 Il s'ensuit qu'un contrat portant sur des arbres plantés sur un terrain dans le seul but de leur récolte et de la vente du bois ainsi obtenu n'a pas pour objet un « droit réel immobilier », au sens de cette disposition.
- 30 S'agissant, en second lieu, de la question de savoir si le contrat en cause au principal a pour objet un « bail d'immeuble », il convient de rappeler que, en vertu de ce contrat, le consommateur prend en location le terrain sur lequel sont plantés les arbres concernés tant que ceux-ci s'y trouvent.
- 31 Cependant, la seule existence d'un contrat de bail portant sur un bien immobilier, tel qu'un terrain, ne saurait suffire à considérer que ce contrat relève de l'article 6, paragraphe 4, sous c), du règlement Rome I.
- 32 En effet, s'agissant de l'article 16, point 1, sous a), de la 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), qui prévoyait, en matière de baux d'immeubles, une compétence exclusive

des tribunaux de l'État contractant où l'immeuble est situé, la Cour a jugé que la qualification de contrat de bail au sens de cette disposition requiert l'existence d'un lien suffisamment étroit entre le contrat et le bien immobilier concernés (voir, en ce sens, arrêt du 13 octobre 2005, Klein, C-73/04, EU:C:2005:607, point 26).

- 33 Plus particulièrement, la Cour a jugé qu'un contrat complexe portant sur un ensemble de prestations de services fournies contre un prix global payé par le client, tel qu'un contrat prévoyant la fourniture de prestations de services allant au-delà de la cession d'un droit d'usage qui constitue l'objet d'un contrat de bail, se situe en dehors du domaine dans lequel le principe de la compétence exclusive prévue à ladite disposition trouve sa raison d'être et ne constitue pas un contrat de bail proprement dit, au sens de la même disposition (voir, en ce sens, arrêt du 13 octobre 2005, Klein, C-73/04, EU:C:2005:607, point 27 et jurisprudence citée).
- 34 Or, il importe de relever que, conformément au considérant 7 du règlement Rome I, le champ d'application matériel et les dispositions de ce dernier devraient être cohérents par rapport au règlement n° 44/2001. Dans la mesure où ce dernier a été abrogé et remplacé par le 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 (JO 2012, L 351, p. 1), cet objectif de cohérence vaut également pour celui-ci (arrêt du 8 mai 2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, point 36).
- 35 Par ailleurs, dans la mesure où le règlement n° 44/2001 a remplacé, dans les relations entre les États membres, la convention du 27 septembre 1968 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, cet objectif de cohérence vaut également pour cette convention, pour autant, cependant, que les dispositions de celle-ci puissent être qualifiées d'équivalentes à celles des règlements n° 44/2001 et n° 1215/2012.
- 36 Eu égard à l'objectif de cohérence rappelé aux deux points précédents, les considérations exposées aux points 32 et 33 du présent arrêt doivent également être prises en compte aux fins de l'interprétation de l'article 6, paragraphe 4, sous c), du règlement Rome I.
- 37 En l'occurrence, l'objet principal du contrat en cause au principal ne consiste pas dans l'usage, dans le cadre d'un bail, du terrain sur lequel sont plantés les arbres concernés, mais vise, ainsi qu'il a été relevé au point 26 du présent arrêt, à générer un revenu provenant de la vente du bois obtenu à la suite de la récolte de ces arbres. Ainsi qu'il ressort de la décision de renvoi, le bail prévu par ce contrat, qui ne comprend que le droit de faire pousser lesdits arbres et ne présente pas de finalité dissociable de l'acquisition de ces derniers, vise simplement à permettre l'exécution des éléments de vente et de prestations de services prévus par ledit contrat.
- 38 Dans ces conditions, il y a lieu de constater qu'un contrat tel que celui en cause au principal ne présente pas de lien suffisamment étroit avec le terrain concerné pour pouvoir être qualifié de « bail d'immeuble », au sens de l'article 6, paragraphe 4, sous c), du règlement Rome I.
- 39 Eu égard à l'ensemble de ce qui précède, il y a lieu de répondre à la question que l'article 6, paragraphe 4, sous c), du règlement Rome I doit être interprété en ce sens qu'un contrat de vente, incluant un contrat de bail et un contrat de fourniture de services, portant sur des arbres plantés sur un terrain loué dans le seul but de leur récolte à des fins lucratives, ne constitue pas un « contrat ayant pour objet un droit réel immobilier ou un bail d'immeuble », au sens de cette disposition.

## Sur les dépens

- 40 La procédure revêtant, à l'égard des parties au principal, le caractère d'un incident soulevé devant la juridiction de renvoi, il appartient à celle-ci de statuer sur les dépens. Les frais exposés pour soumettre des observations à la Cour, autres que ceux desdites parties, ne peuvent faire l'objet d'un remboursement.

Par ces motifs, la Cour (huitième chambre) dit pour droit :

**L'article 6, paragraphe 4, sous c), du règlement (CE) n° 593/2008 du Parlement européen et du Conseil, du 17 juin 2008, sur la loi applicable aux obligations contractuelles (Rome I), doit être interprété en ce sens qu'un contrat de vente, incluant un contrat de bail et un contrat de fourniture de services, portant sur des arbres plantés sur un terrain loué dans le seul but de leur récolte à des fins lucratives, ne constitue pas un « contrat ayant pour objet un droit réel immobilier ou un bail d'immeuble », au sens de cette disposition.**

Signatures