

ARRÊT DE LA COUR (sixième chambre)

27 janvier 2000 *

Dans l'affaire C-8/98,

ayant pour objet une demande adressée à la Cour, en vertu du protocole du 3 juin 1971 relatif à 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, par le Landgericht Heilbronn (Allemagne) et tendant à obtenir, dans le litige pendant devant cette juridiction entre

Dansommer A/S

et

Andreas Götz,

une décision à titre préjudiciel sur l'interprétation de l'article 16, point 1, sous a), de la convention du 27 septembre 1968, précitée (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 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 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 L 285, p. 1),

* Langue de procédure: l'allemand.

LA COUR (sixième chambre),

composée de MM. R Schintgen (rapporteur), président de la deuxième chambre, faisant fonction de président de la sixième chambre, P. J. G. Kapteyn et G. Hirsch, juges,

avocat général: M. A. La Pergola,
greffier: M. H. A. Rühl, administrateur principal,

considérant les observations écrites présentées:

- pour Dansommer A/S, par M^e I. Schulze, avocat à Flensburg,
- pour M. A. Götz, par M^e L. Zürn, avocat à Heilbronn,
- pour le gouvernement espagnol, par M^{me} R. Silva de Lapuerta, abogado del Estado, en qualité d'agent,
- pour le gouvernement français, par M^{mes} K. Rispal-Bellanger, sous-directeur à la direction des affaires juridiques du ministère des Affaires étrangères, et R. Loosli-Surrans, chargé de mission à la même direction, en qualité d'agents,

- pour le gouvernement italien, par M. le professeur U. Leanza, chef du service du contentieux diplomatique du ministère des Affaires étrangères, en qualité d'agent, assisté de M. O. Fiumara, avvocato dello Stato,

- pour le gouvernement du Royaume-Uni, par M. J. E. Collins, Assistant Treasury Solicitor, en qualité d'agent, assisté de M. M. Hoskins, barrister,

- pour la Commission des Communautés européennes, par M. J. L. Iglesias, conseiller juridique, en qualité d'agent, assisté de M^e B. Wägenbaur, avocat à Hambourg,

vu le rapport d'audience,

ayant entendu les observations orales des gouvernements espagnol, français, italien et du Royaume-Uni, ainsi que de la Commission à l'audience du 10 juin 1999,

ayant entendu l'avocat général en ses conclusions à l'audience du 9 septembre 1999,

rend le présent

Arrêt

- 1 Par ordonnance du 16 juin 1997, parvenue à la Cour le 14 janvier 1998, le Landgericht Heilbronn a posé, en vertu du protocole du 3 juin 1971 relatif à 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, une question préjudicielle sur l'interprétation de l'article 16, point 1, sous a), de cette convention (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 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 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 L 285, p. 1, ci-après la «convention»).
- 2 Cette question a été soulevée dans le cadre d'un litige opposant la société de droit danois Dansommer A/S (ci-après «Dansommer»), établie au Danemark, à M. Götz, ressortissant allemand domicilié en Allemagne.

La convention

- 3 L'article 16, point 1, de la convention de Bruxelles, dans sa version antérieure à la modification introduite par la convention du 26 mai 1989, dispose:

« 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. »

- 4 Dans sa version résultant de la convention du 26 mai 1989 (ci-après la « convention de San Sebastián »), cette disposition est ainsi libellée:

« Sont seuls compétents, sans considération de domicile:

- 1) a) en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, les tribunaux de l'État contractant où l'immeuble est situé;

b) toutefois, en matière de baux d'immeubles conclus en vue d'un usage personnel temporaire pour une période maximale de six mois consécutifs, sont également compétents les tribunaux de l'État contractant dans lequel

le défendeur est domicilié, à condition que le propriétaire et le locataire soient des personnes physiques et qu'ils soient domiciliés dans le même État contractant. »

- 5 Aux termes de l'article 29, paragraphe 1, de la convention de San Sebastián:

«La convention de 1968 et le protocole de 1971, modifiés par la convention de 1978, la convention de 1982 et par la présente convention, ne sont applicables qu'aux actions judiciaires intentées... postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente convention dans l'État d'origine...»

- 6 La convention de San Sebastián est entrée en vigueur en Allemagne le 1^{er} décembre 1994.

Le litige au principal

- 7 Il ressort de l'affaire au principal que, le 27 février 1995, M. Götz a loué auprès de Dansommer, en vue d'y passer ses vacances du 29 juillet au 12 août 1995, une maison située au Danemark qui était la propriété d'un particulier domicilié au Danemark.

- 8 Dansommer n'a assumé que le rôle d'intermédiaire en tant qu'organisateur professionnel de voyages.
- 9 En vertu des conditions générales du contrat conclu entre Dansommer et M. Götz, le prix dû par ce dernier en contrepartie de la mise à disposition du logement pendant la période convenue incluait une prime d'assurance destinée à couvrir les frais en cas de résiliation du contrat.
- 10 En outre, il ressort de ces mêmes conditions générales que, conformément à l'article 651 k, paragraphe 3, du Bürgerliches Gesetzbuch (code civil allemand), Dansommer garantissait le remboursement du prix payé par M. Götz en cas d'insolvabilité de l'organisateur.
- 11 Il est constant que Dansommer n'était pas tenue de fournir d'autres prestations.
- 12 Après que M. Götz eut séjourné dans la maison en cause, Dansommer a assigné le locataire devant l'Amtsgericht Heilbronn (Allemagne). Par cette action, Dansommer, qui avait auparavant été subrogée dans les droits du propriétaire de la maison louée par M. Götz, a demandé la condamnation de ce dernier à des dommages-intérêts, au motif qu'il n'avait pas correctement nettoyé les lieux avant son départ et qu'il avait détérioré le revêtement du sol ainsi que le mécanisme de sécurité du four.

- 13 À la suite du rejet de ce recours, Dansommer a interjeté appel devant la juridiction de renvoi.
- 14 Éprouvant des doutes sur sa compétence pour connaître de ce litige, le Landgericht Heilbronn a décidé de surseoir à statuer et de poser à la Cour la question préjudicielle suivante:

«L'article 16, point 1, sous a), de la convention concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale trouve-t-il application lorsque l'obligation contractuelle de l'organisateur de voyages se restreint à la mise à disposition d'un logement de vacances, assortie automatiquement d'une assurance pour annulation du voyage, mais que le propriétaire et le locataire de la maison n'ont pas leur domicile dans le même État contractant?»

Sur la question préjudicielle

- 15 À titre liminaire, il convient de rappeler que, par dérogation au principe général consacré par l'article 2, premier alinéa, de la convention, à savoir la compétence des juridictions de l'État contractant sur le territoire duquel le défendeur a son domicile, l'article 16, point 1, de cette même convention prévoit, en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, la compétence exclusive des juridictions de l'État contractant où l'immeuble est situé.

- 16 À cet égard, il y a lieu d'emblée de constater que, dans l'affaire au principal, le différend ne porte manifestement pas sur un droit réel immobilier, au sens de cette dernière disposition.
- 17 En outre, même si l'affaire dont la juridiction nationale est saisie a pour origine la location de courte durée d'une maison de vacances, il importe de souligner, comme le Landgericht Heilbronn l'a relevé dans son ordonnance de renvoi, que le point b), qui contient une disposition particulière relative aux baux à durée limitée qui a été ajoutée à l'article 16, point 1, de la convention de Bruxelles par la convention de San Sebastián, n'est pas pertinent en l'occurrence, étant donné que toutes les conditions énoncées à cette disposition ne sont pas réunies. Ainsi, en l'espèce au principal, le propriétaire et le locataire de l'immeuble ne sont pas domiciliés dans le même État contractant.
- 18 Aussi, la juridiction de renvoi interroge la Cour sur la question de savoir si l'article 16, point 1, sous a), qui résulte de la convention de San Sebastián, applicable au litige au principal, mais dont le libellé est resté inchangé par rapport à l'article 16, point 1, de la convention de Bruxelles dans ses versions antérieures, couvre une action judiciaire telle que celle dont elle est saisie.
- 19 Il convient enfin de préciser que la circonstance, évoquée dans la question préjudicielle, qu'en l'occurrence le propriétaire et le locataire de l'immeuble n'ont pas leur domicile dans le même État contractant est dénuée de pertinence, puisque, comme il ressort de son libellé même et sous réserve de son point 1, sous b), qui, ainsi qu'il vient d'être constaté au point 17 du présent arrêt, est inapplicable dans la présente affaire, l'article 16 de la convention fait abstraction du domicile des parties (voir, en ce sens, arrêt du 14 décembre 1977, Sanders, 73/77, Rec. p. 2383, point 10).

- 20 Dans ces conditions, il y a lieu de comprendre la question préjudicielle comme visant en substance à déterminer si la règle de compétence exclusive prévue en matière de baux d'immeubles par l'article 16, point 1, sous a), de la convention est applicable à une action en dommages-intérêts pour mauvais entretien des lieux et dégâts causés à un logement qu'un particulier avait loué pour y passer quelques semaines de vacances, même lorsqu'elle n'est pas intentée directement par le propriétaire de l'immeuble, mais par un organisateur professionnel de voyages auprès duquel l'intéressé avait loué le logement et qui agit en justice à la suite d'une subrogation dans les droits du propriétaire de l'immeuble.
- 21 À cet égard, il convient de rappeler que, en tant qu'exception à la règle générale de compétence inscrite à l'article 2, premier alinéa, de la convention, l'article 16 ne doit pas être interprété dans un sens plus étendu que ne le requiert son objectif, dès lors qu'il a pour effet de priver les parties du choix du for qui autrement serait le leur et, dans certains cas, de les attirer devant une juridiction qui n'est la juridiction propre du domicile d'aucune d'entre elles (voir arrêts Sanders, précité, points 17 et 18; du 10 janvier 1990, Reichert et Kockler, C-115/88, Rec. p. I-27, point 9, et du 9 juin 1994, Lieber, C-292/93, Rec. p. I-2535, point 12).
- 22 En conséquence, il est de jurisprudence constante qu'il ne suffit pas que l'action judiciaire ait un lien avec un immeuble pour que l'article 16, point 1, de la convention s'applique (arrêts du 17 mai 1994, Webb, C-294/92, Rec. p. I-1717, point 14, et Lieber, précité, point 13).
- 23 Il n'en reste pas moins qu'il résulte de cette même jurisprudence que, s'agissant d'une affaire telle que celle au principal qui est relative non pas à un droit réel immobilier, mais à un bail d'immeuble, relève de cette disposition tout litige qui

concerne les droits et obligations découlant d'un contrat de location d'un bien immobilier, peu importe que l'action soit fondée sur un droit réel ou sur un droit personnel (arrêt Lieber, précité, points 10, 13 et 20).

- 24 Or, tel est précisément le cas en l'espèce au principal, puisque l'action judiciaire intentée par Dansommer, née de l'inexécution partielle d'un contrat de bail immobilier, est fondée sur l'obligation du locataire de maintenir en état l'immeuble loué et de réparer les dégâts qu'il y a causés.
- 25 L'objet du litige pendant devant la juridiction de renvoi se rattache ainsi directement à un contrat de location relatif à une propriété immobilière et, dès lors, à un bail d'immeuble au sens de l'article 16, point 1, sous a), de la convention, de sorte que ce litige relève de la règle de compétence exclusive inscrite à ladite disposition.
- 26 Cette interprétation, qui est au demeurant la seule qui ne prive pas ladite règle de compétence exclusive en matière de baux d'immeubles de son effet utile, est corroborée par la raison d'être de la disposition en cause.
- 27 Il ressort en effet tant du rapport de M. Jenard relatif à la convention de Bruxelles (JO 1979, C 59, p. 1, p. 35) que de la jurisprudence que le motif essentiel de la compétence exclusive des juridictions de l'État contractant où l'immeuble est situé est la circonstance que le tribunal du lieu de la situation est le mieux à même, compte tenu de la proximité, d'avoir une bonne connaissance des situations de fait, en effectuant sur place des vérifications, des enquêtes et des

expertises, et d'appliquer les règles et usages qui sont, en général, ceux de l'État de situation (voir, notamment, arrêts précités, Sanders, point 13, et Reichert et Kockler, point 10).

- 28 Cette interprétation est en outre corroborée par le fait que le rapport de M. Jenard (précité, p. 34 et 35) précise que, d'une part, les règles de compétence inscrites à l'article 16 de la convention se fondent sur l'objet de la demande et, d'autre part, s'agissant plus précisément de la règle de compétence exclusive en matière de baux d'immeubles figurant au point 1 de cet article, les auteurs de la convention ont entendu viser, notamment, les contestations relatives à la réparation des dégâts causés par le locataire.
- 29 Les développements qui précèdent ne sauraient être remis en cause par l'arrêt du 26 février 1992, Hacker (C-280/90, Rec. p. I-1111).
- 30 Dans cet arrêt, la Cour a jugé, au point 15, qu'un contrat complexe portant sur un ensemble de prestations de services fournies contre un prix global payé par le client ne constitue pas un bail d'immeuble au sens de l'article 16, point 1, de la convention.
- 31 Le contrat en cause dans cette affaire avait été conclu entre un organisateur professionnel de voyages et son client au lieu où ils avaient respectivement leur siège et domicile et, même s'il prévoyait une prestation portant sur l'usage d'un logement de vacances pour une courte durée, il comportait également d'autres prestations, tels les informations et conseils par lesquels l'organisateur de voyages

propose au client un éventail de choix pour les vacances, la réservation d'un logement pour la période choisie par le client, la réservation de places pour le transport, l'accueil sur place et, éventuellement, une assurance pour annulation du voyage (arrêt Hacker, précité, point 14).

32 Toutefois, force est de constater que les circonstances dans lesquelles se présente le litige au principal sont différentes de celles de l'affaire Hacker, précitée.

33 En effet, le contrat en cause au principal porte exclusivement sur la location d'un immeuble.

34 La clause des conditions générales de ce contrat relative à l'assurance destinée à couvrir les frais en cas de résiliation n'est qu'une disposition accessoire qui n'est pas susceptible d'altérer la qualification du contrat de bail immobilier auquel elle se rattache, d'autant plus que cette clause ne fait pas l'objet d'une contestation dont la juridiction de renvoi serait saisie.

35 Il en va de même de la garantie, au demeurant imposée par la législation allemande, du remboursement du prix payé d'avance par le client en cas d'insolvabilité de l'organisateur.

36 Enfin, l'article 16, point 1, sous a), de la convention n'est pas rendu inapplicable du seul fait qu'en l'occurrence le litige n'oppose pas directement le propriétaire et le locataire de l'immeuble, étant donné que Dansommer a intenté une action en

justice à l'encontre du locataire en tant que subrogée dans les droits du propriétaire du bien immobilier ayant fait l'objet du contrat de bail conclu entre Dansommer et M. Götz.

- 37 Il suffit à cet égard de relever que, par la subrogation, une personne se substitue à une autre en vue de permettre à la première d'exercer des droits qui appartiennent à la seconde, de sorte que, dans l'affaire au principal, Dansommer n'agit pas en tant qu'organisateur professionnel de voyages, mais comme si elle était le propriétaire de l'immeuble en cause.
- 38 Au vu de ce qui précède, il y a lieu de répondre à la question préjudicielle que la règle de compétence exclusive prévue en matière de baux d'immeubles par l'article 16, point 1, sous a), de la convention est applicable à une action en dommages-intérêts pour mauvais entretien des lieux et dégâts causés à un logement qu'un particulier avait loué pour y passer quelques semaines de vacances, même lorsqu'elle n'est pas intentée directement par le propriétaire de l'immeuble, mais par un organisateur professionnel de voyages auprès duquel l'intéressé avait loué le logement et qui agit en justice à la suite d'une subrogation dans les droits du propriétaire de l'immeuble.

Les clauses accessoires relatives à l'assurance en cas de résiliation et à la garantie du prix payé par le client, qui figurent aux conditions générales du contrat conclu entre cet organisateur et le locataire et qui ne font pas l'objet du litige au principal, n'affectent pas la nature du bail d'immeuble au sens de cette disposition de la convention.

Sur les dépens

- 39 Les frais exposés par les gouvernements espagnol, français, italien et du Royaume-Uni, ainsi que par la Commission, 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 (sixième chambre),

statuant sur la question à elle soumise par le Landgericht Heilbronn, par ordonnance du 16 juin 1997, dit pour droit:

La règle de compétence exclusive prévue en matière de baux d'immeubles par 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, 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, par la convention du 25 octobre 1982 relative à l'adhésion de la République hellénique et par la convention du 26 mai 1989 relative à l'adhésion du royaume d'Espagne et de la République portugaise, est applicable à une action en dommages-intérêts pour mauvais entretien des lieux et

dégâts causés à un logement qu'un particulier avait loué pour y passer quelques semaines de vacances, même lorsqu'elle n'est pas intentée directement par le propriétaire de l'immeuble, mais par un organisateur professionnel de voyages auprès duquel l'intéressé avait loué le logement et qui agit en justice à la suite d'une subrogation dans les droits du propriétaire de l'immeuble.

Les clauses accessoires relatives à l'assurance en cas de résiliation et à la garantie du prix payé par le client, qui figurent aux conditions générales du contrat conclu entre cet organisateur et le locataire et qui ne font pas l'objet du litige au principal, n'affectent pas la nature du bail d'immeuble au sens de cette disposition de la convention.

Schintgen

Kapteyn

Hirsch

Ainsi prononcé en audience publique à Luxembourg, le 27 janvier 2000.

Le greffier

Le président de la sixième chambre

R. Grass

J. C. Moitinho de Almeida