

RAPPORT D'AUDIENCE
présenté dans l'affaire C-280/90 *

I — Faits et procédure devant la juridiction nationale

1. Il résulte de l'ordonnance de renvoi que M^{me} Hacker, domiciliée en République fédérale d'Allemagne, a conclu dans ce pays, le 5 avril 1989, avec la société Euro-Relais (ci-après « Euro-Relais »), organisateur professionnel de voyages faisant de la publicité par voie de prospectus et ayant son siège également en République fédérale d'Allemagne, un contrat qualifié de « contrat de bail ».

2. Le contrat stipulait que Euro-Relais s'engageait, moyennant paiement d'une somme de 1 520 DM, à procurer, pour la période du 29 juillet au 12 août 1989, à M^{me} Hacker ainsi qu'à six personnes qui l'accompagnaient, l'usage d'une maison de vacances, située à Ameland, aux Pays-Bas, dont Euro-Relais n'était pas propriétaire. Euro-Relais n'est pas intervenue uniquement à titre d'intermédiaire, puisqu'elle s'est chargée de la cession d'usage de la maison de vacances à titre de prestation propre. Moyennant une rémunération supplémentaire s'élevant à 35 DM, Euro-Relais s'est aussi engagée à effectuer pour le compte de M^{me} Hacker la réservation du passage vers Ameland, le prix du passage lui-même devant être payé séparément par M^{me} Hacker à l'entreprise de navigation.

3. Estimant que la maison de vacances procurée par Euro-Relais n'était pas conforme à ce qui avait été convenu,

M^{me} Hacker a cité Euro-Relais devant les juridictions allemandes. Elle prétend que la maison de vacances, qui était présentée dans le catalogue comme ayant 100 m², s'est avérée avoir tout au plus une surface au sol de 55 m², insuffisante pour quatre adultes et trois enfants, ce qui les a obligés à louer, du 31 juillet au 8 août 1989, une pièce supplémentaire au prix de 288 DM. Cette solution n'ayant toutefois pas été satisfaisante, M^{me} Hacker a décidé le 8 août 1989 d'écourter ses vacances et de rentrer chez elle avec son mari et son enfant.

4. M^{me} Hacker a demandé pour elle et son mari, qui lui avait cédé ses droits, le versement d'une somme ventilée comme suit:

- a) 760 DM, à titre de réduction de prix de voyage;
- b) 288 DM, à titre de dommages-intérêts équivalant au coût de la pièce supplémentaire;
- c) 3 046,35 DM, à titre de dommages-intérêts pour perte du bénéfice des vacances.

5. Le Landgericht Köln, saisi en appel de cette demande et estimant que la solution du litige dépendait de la question de savoir si les prétentions formulées relevaient ou non de l'article 16, point 1, de la conven-

* Langue de procédure: l'allemand.

tion, a décidé de surseoir à statuer et de soumettre à la Cour les questions préjudicielles suivantes:

« 1) Se trouve-t-on en présence d'un contrat de bail au sens de l'article 16, point 1, de la convention lorsqu'un organisateur de voyages et un client ayant tous deux respectivement leur siège et leur domicile en République fédérale d'Allemagne concluent en République fédérale d'Allemagne un contrat obligeant l'organisateur de voyages à procurer au client, pour quelques semaines, l'usage d'un logement de vacances, situé aux Pays-Bas, qui n'est pas la propriété de l'organisateur de voyages ainsi qu'à assurer la réservation du passage?

2) En cas de réponse affirmative: l'article 16, point 1, de la convention s'applique-t-il également lorsque le client de l'organisateur de voyages fait valoir les prétentions suivantes:

a) une demande en réduction de prix en raison d'un prétendu défaut de la maison de vacances;

b) une demande de dommages et intérêts fondée sur le fait que, en raison d'un prétendu défaut de la maison de vacances, il a été nécessaire de louer une pièce supplémentaire;

c) une demande de dommages et intérêts en raison d'un congé non mis à profit? »

6. Dans les motifs de son ordonnance de renvoi, le Landgericht exprime des doutes sur le point de savoir si un contrat du type de celui conclu en l'espèce au principal relève du champ d'application de l'article 16, point 1, de la convention. Procédant à la comparaison de la présente affaire avec celle qui a donné lieu à l'arrêt de la Cour du 15 janvier 1985, Rösler/Rottwinkel (241/83, Rec. p. 99), le Landgericht relève que, dans l'espèce au principal, il s'agit d'un contrat conclu entre un organisateur de voyages et un client portant sur la cession d'usage d'une maison de vacances dont le propriétaire n'est pas l'organisateur de voyages, alors que dans l'arrêt Rösler, précité, il s'agissait d'un contrat de location d'une villa de vacances dont le bailleur était propriétaire.

7. Le Landgericht considère que la qualification du contrat au regard du droit allemand ne saurait être déterminante pour répondre à la question de savoir s'il s'agit d'un contrat de bail au sens de l'article 16, point 1, de la convention, parce que l'application homogène et uniforme de la convention dans tous les États contractants implique que les notions juridiques de celle-ci soient qualifiées de manière autonome à partir de la convention elle-même. Le Landgericht estime, par ailleurs, qu'un contrat du type de celui en cause correspond à une catégorie autonome pouvant être clairement définie et ne créant pas de risque d'incertitude quant à la compétence. Selon le Landgericht, un tel contrat ne relève pas du champ d'application de l'article 16, point 1, de la convention. Une telle conception écarterait, selon le Landgericht, la qualification de tels contrats de baux au sens de l'article 16, point 1, pour lesquelles les finalités évoquées dans l'arrêt Rösler concernant la proximité des preuves et le rattachement étroit au régime juridique de la propriété immobilière et à des disposi-

tions impératives de protection des locataires ne devrait normalement guère exister.

8. Pour le cas où la Cour répondrait par l'affirmative à la première question, le Landgericht, partant de la distinction faite dans l'arrêt Rösler entre les prétentions qui se rapportent directement et celles qui ne se rapportent qu'indirectement à l'usage de la propriété louée, estime qu'une telle distinction n'est pas claire et peut nuire à l'économie de la procédure et augmenter les charges pour les parties, parce qu'elle conduit à une dualité de compétences. Cette dernière risque, par ailleurs, d'aboutir à des décisions contradictoires puis à un conflit négatif de compétences. Compte tenu de ces difficultés, le Landgericht a tendance à penser que l'ensemble des prétentions fondées sur un contrat de bail relève du champ d'application de l'article 16, point 1, de la convention et invite dès lors la Cour à réexaminer la distinction mentionnée ci-avant.

9. Toutefois, pour le cas où la Cour maintiendrait cette distinction de principe, le Landgericht estime que les demandes relatives à la réduction de loyer et aux dommages-intérêts, dans la mesure où ceux-ci concerneraient la location d'une pièce supplémentaire, doivent être considérées comme des demandes qui se rapportent directement à l'usage de la propriété louée; ces demandes relèveraient donc du champ d'application de l'article 16, point 1. En revanche, il estime douteux qu'il puisse en aller de même en ce qui concerne la demande de remboursement des frais supplémentaires de location ainsi exposés, qui seraient certes liés à un défaut de la propriété louée, mais procéderaient également d'une circonstance se rapportant indi-

rectement à la propriété louée, à savoir le prix payé pour un autre hébergement, comme de la demande de dédommagement pour le congé qui n'a pas été mis à profit. Selon le Landgericht, s'il y a lieu de faire cette distinction, il convient de considérer que le fondement de chacune de ces prétentions réside en un défaut de la propriété louée et que celles-ci se rapportent dès lors directement à l'usage de la propriété louée.

II — Procédure devant la Cour

10. L'ordonnance de renvoi a été enregistrée au greffe de la Cour le 14 septembre 1990.

11. Conformément à l'article 1^{er} du protocole relatif à l'interprétation de la convention par la Cour de justice en liaison avec l'article 20 du protocole sur le statut (CEE) de la Cour, des observations écrites ont été déposées par Euro-Relais, représentée par M^{es} Kühn et Jäger, avocats au barreau de Cologne, par le gouvernement du Royaume-Uni, représenté par M. H. A. Kaya Esq. du Treasury Solicitor's Department, en qualité d'agent, et par la Commission des Communautés européennes représentée par MM. Henri Etienne et Pieter van Nuffel, membres de son service juridique, en qualité d'agents, assistés de M^e Wolf-Dietrich Krause-Ablass, avocat au barreau de Düsseldorf.

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

III — Résumé des observations écrites déposées devant la Cour

Sur la première question

13. *Euro-Relais* se basant sur l'arrêt du 15 janvier 1985, Rösler, précité, considère que le contrat relève de l'article 16, point 1, de la convention et que, par conséquent, sont exclusivement compétents en l'espèce au principal les tribunaux de l'État du lieu où est situé l'immeuble loué.

14. Le *Royaume-Uni* considère, en revanche, que l'affaire au principal ne relève pas du champ d'application de l'article 16, point 1, de la convention.

15. Se référant au rapport Jenard sur la convention (JO 1979, C 59, p. 34), le Royaume-Uni souligne que, afin de déterminer si une affaire relève ou non de l'article 16, point 1, de la convention, il convient de rechercher si le tribunal doit ou non connaître d'une matière visée à l'article 16 à titre principal. Par ailleurs, selon le Royaume-Uni, tel est le critère correct qui est conforme à ce que la Cour a affirmé dans l'arrêt du 14 décembre 1977, Sanders/Van der Putte (73/77, Rec. p. 2383), en ce sens que les dispositions de l'article 16 ne doivent pas être interprétées dans un sens plus étendu que ne le requiert leur objectif.

16. De l'avis du Royaume-Uni, ce critère, qui repose sur une interprétation stricte de cette disposition, n'a pas été pris en considération dans l'arrêt Rösler dont il résulte que l'article 16, point 1, s'applique à tout contrat de location de propriété immobilière, quelles

que soient ses caractéristiques particulières. Selon le Royaume-Uni, il ne suffit pas qu'une affaire ait quelque rapport avec un contrat de location de propriété immobilière pour qu'elle soit automatiquement régie par l'article 16, point 1.

17. La *Commission* considère également qu'un contrat du type de celui en cause ne devrait pas être considéré comme un contrat de bail au sens de l'article 16, point 1, de la convention. Elle souligne aussi à titre liminaire, en s'alignant sur la position du Landgericht, qu'il faut considérer la notion de « location » comme une notion autonome à la lumière des objectifs et du système de la convention. Se référant au rapport Jenard pour rappeler la raison d'être de la compétence exclusive prévue par l'article 16, point 1, elle se demande si un contrat, tel que celui visé en l'espèce au principal, correspond à l'objectif poursuivi par cette disposition.

18. Selon la Commission, l'article 16, point 1, dans sa version originale, mentionne les « baux d'immeubles » sans préciser si ces baux incluent seulement les locations par le propriétaire ou également les locations par un tiers (non propriétaire). La Commission rappelle que la convention d'adhésion de l'Espagne et du Portugal de 1989 (JO L 285) a ajouté à l'article 16, point 1, la disposition suivante:

« 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. »

19. La Commission signale aussi que la convention de Lugano du 16 septembre 1988 (JO L 319) reprend ces dispositions auxquelles s'ajoutent d'autres conditions. Après avoir souligné, d'une part, que dans l'arrêt Rösler, précité, la Cour a interprété l'article 16, point 1, de manière large, en ce sens qu'il vise tout contrat de location d'immeuble, et, d'autre part, que la nouvelle disposition résultant de la convention d'adhésion, rappelée ci-avant, n'est pas encore en vigueur, la Commission observe que, selon le rapport de MM. de Almeida Cruz, Desantes Real et Jenard, relatif à la convention d'adhésion de 1989 (JO 1990, C 189, p. 35), la conception des États contractants quant à l'objectif poursuivi par l'article 16, point 1, n'implique pas que cette disposition soit applicable à la cession d'usage de maisons de vacances pour une durée limitée. Toutefois, selon la Commission, cet élément n'aurait aucune incidence sur la réponse à donner à la question préjudicielle du Landgericht qui vise la cession d'usage, pour une courte période, d'une maison de vacances non pas par son propriétaire, mais par un organisateur de voyages qui n'était pas propriétaire de la maison de vacances.

20. Après avoir rappelé que la réglementation spéciale relative aux baux de courte durée qui résulte de la convention d'adhésion de 1989, précitée, n'est applicable que si le propriétaire et le locataire sont des personnes physiques et qu'elles sont domiciliées dans le même État contractant, la Commission estime que le fait que la mise en location d'un objet par un tiers, non propriétaire de cet objet, n'ait pas été envisagée explicitement par la convention, conduit à la conclusion: a) soit que la déro-

gation prévue pour les baux de courte durée ne s'applique pas lorsque c'est un tiers qui occupe la position de bailleur, b) soit que le domicile du propriétaire de l'objet loué, et non pas celui du bailleur, doit être retenu pour l'application de cette dérogation, c) soit, enfin, que les États contractants ont considéré tacitement que l'article 16, point 1, s'appliquait uniquement aux locations par le propriétaire. La Commission estime qu'il faut retenir cette dernière interprétation dans le cas d'une cession d'usage à titre temporaire, et notamment de location de maisons de vacances. A son avis, le fait que la dérogation introduite par la convention d'adhésion de 1989 pour les baux de courte durée en cas de location conclue par un tiers ne trouve pas d'application ne saurait être justifiée. Il serait également inopportun de refuser d'appliquer la dérogation lorsque le locataire et le bailleur sont domiciliés dans le même État contractant, alors que le propriétaire, domicilié dans un autre État membre, n'intervient pas dans la transaction.

21. Ces observations conduisent la Commission à la conclusion que, pour les États contractants, l'article 16, point 1, dans l'ancienne comme dans la nouvelle version, ne s'applique certainement pas lorsqu'un tiers, organisateur de voyages, par exemple, loue pour une courte période un immeuble qui ne lui appartient pas.

22. De plus, la Commission considère que les contrats entre les organisateurs de voyages et leurs clients, même s'ils comportent des prestations portant sur la cession d'usage d'une maison de vacances, ou d'autres prestations, ne doivent pas être traités comme des baux, au sens de l'article 16, point 1, de la convention, car ces contrats présentent des aspects juridiques qui n'apparaissent pas dans les simples contrats de location, mais qui relèvent de la

protection du consommateur. Ainsi l'organisateur de voyages fait de la publicité, négocie avec ses clients dans un lieu différent de celui des vacances, et le droit matériel applicable n'est pas celui du lieu de vacances, mais celui du lieu de la conclusion du contrat. En outre, ce type de contrat pose des questions juridiques concernant la responsabilité de l'organisateur de voyages, en raison des informations données dans les brochures, les clauses éventuelles limitatives de responsabilité, les droits du client, etc. Dans ces cas, selon la Commission, ce sont les juridictions du siège ou du domicile des parties contractantes qui sont le plus à même de connaître les dispositions juridiques applicables. L'importance des dispositions spéciales qu'implique le domaine visé aurait d'ailleurs été démontrée par l'adoption de la directive 90/314/CEE du Conseil, du 13 juin 1990, concernant les voyages, vacances et circuits à forfait (JO L 158, p. 59).

Sur la seconde question

23. *Euro-Relais*, reprenant la distinction faite par la Cour entre litiges qui se rapportent directement et litiges qui ne se rapportent qu'indirectement à l'usage de la propriété louée, considère que le Tribunal saisi n'est pas compétent pour statuer sur les points 1 et 2 de l'acte introductif d'instance de M^{me} Hacker.

24. Sur la distinction entre prétentions qui se rapportent directement et celles qui ne se rapportent qu'indirectement à l'usage de la propriété louée, le *Royaume-Uni* exprime les mêmes préoccupations que le Landgericht (voir ci-avant point 8) et souligne les incertitudes et les inconvénients d'une telle distinction.

25. Le *Royaume-Uni* suggère que la distinction entre les demandes qui se rapportent directement à l'usage de la propriété et celles qui ne s'y rapportent qu'indirectement soit considérée comme faisant partie intégrante de la question déjà évoquée de savoir quel est l'objet principal de la demande. Si l'affaire concerne principalement la législation des fermages et loyers, les tribunaux du lieu où la propriété est située doivent avoir une compétence exclusive en vertu de l'article 16, point 1, et, dans le but d'éviter une dualité de compétences, ils doivent également connaître de toute demande accessoire. D'autre part, si l'affaire concerne principalement le droit des obligations et n'est qu'accessoirement relative à un contrat de bail, aucun élément de cette affaire ne doit être régi par l'article 16, point 1. Il est dans l'intérêt des parties et dans celui d'une bonne administration de la justice que l'objet d'une demande ne soit pas fractionné et que, lorsque la demande a une cause unique, l'affaire soit instruite comme une affaire unique.

26. Après avoir souligné qu'elle répondait à cette question à titre subsidiaire, la Commission rappelle également la distinction entre obligations découlant du contrat de bail et litiges qui ne se rapportent qu'indirectement à l'usage de la propriété louée. Elle reprend aussi les critiques relatives à cette distinction et estime qu'il faut éviter, dans la mesure du possible, la dualité des compétences, les charges supplémentaires qui en résulteraient pour les parties comme le risque de conflit négatif de compétences. La Commission donne une interprétation large du critère relatif au rapport entre la propriété louée et les prétentions litigieuses. Ainsi, les trois prétentions citées dans l'ordonnance de renvoi auraient un rapport suffisant avec le contrat litigieux: la réduction du prix en raison d'un prétendu défaut de la maison de vacances se rapporte, selon la Commission,

directement aux obligations du bailleur et résulte de l'état de la propriété louée; la demande de dommages-intérêts pour les frais exposés reposerait également sur le défaut de la propriété louée; enfin, la demande de dommages-intérêts en raison du congé non mis à profit pourrait poser un problème dans la mesure où elle pourrait être mise en parallèle avec les questions formulées à propos de la perte du bénéfice des vacances et des frais de voyage, tranchées dans l'affaire Rösler.

27. Toutefois, cette dernière affaire présente, selon la Commission, une différence par rapport à l'espèce au principal. Dans l'affaire Rösler, il ne s'agissait pas d'une demande introduite par le locataire en raison de l'état défectueux de la propriété louée, mais d'une demande du *bailleur* en raison de l'utilisation contraire aux dispositions du contrat qu'avait fait le locataire de la propriété louée et qui avait perturbé les congés que le bailleur passait au même moment dans la propriété en question. Selon la Commission, la demande du bailleur ne correspondait pas aux litiges classiques qui interviennent en matière de location. A cet égard, elle souligne notamment que cette demande ne se rapportait pas à l'état de la propriété louée. De l'avis de la Commission, la situation est différente dans la présente affaire dans la mesure où le locataire formule une demande de dommages-intérêts en raison de la perte du bénéfice de ses vacances, directement liée à la prétendue

non-conformité de la propriété louée. Il existe donc, selon la Commission, un rapport suffisant entre cette demande et le contrat de bail pour justifier l'application de la compétence prévue par l'article 16, point 1, de la convention.

28. Le *Royaume-Uni* fait également la distinction, quant aux faits, entre la présente affaire et l'affaire Rösler et (souligne l'attention sur) les différences suivantes:

- 1) dans l'affaire Rösler, le bailleur était un particulier, et non une agence de voyages;
- 2) dans l'affaire Rösler, les obligations litigieuses étaient celles du locataire et concernaient uniquement la location de biens, tandis que les obligations visées dans la présente affaire sont celles de l'agence de voyages qui s'est engagée non seulement à procurer l'usage d'un logement, mais aussi à assurer la réservation du voyage.

C. N. Kakouris
Juge rapporteur