

# Version anonymisée

Traduction

C-433/19 – 1

Affaire C-433/19

## Demande de décision préjudicielle

### Date de dépôt :

6 juin 2019

### Juridiction de renvoi :

Oberster Gerichtshof (Autriche)

### Date de la décision de renvoi :

21 mai 2019

### Partie demanderesse en « Revision » :

Ellmes Property Services Limited

### Partie défenderesse en « Revision » :

SP

---

**REPUBLIQUE  
OBERSTER GERICHTSHOF**

**D'AUTRICHE  
[OMISSIS]**

En tant que juridiction de « Revision » [OMISSIS], dans l'affaire opposant la partie demanderesse SP, 5700 Zell am See, [OMISSIS] à la partie défenderesse Ellmes Property Services Limited, GB DN46SA Doncaster, [OMISSIS] Royaume-Uni, [OMISSIS] portant sur une action en cessation, à la suite du recours en « Revision » formé par la partie défenderesse contre l'ordonnance du Landesgericht Salzburg, statuant en tant que juridiction d'appel, du 30 janvier 2019 [OMISSIS], ayant modifié l'ordonnance du Bezirksgerichts Zell am See du 5 novembre 2018 [OMISSIS], L' Oberste Gerichtshof a adopté

l' o r d o n n a n c e : [Or. 2]

**A.** La Cour de justice de l'Union européenne est saisie à titre préjudiciel des questions suivantes :

1. L'article 24, point 1, premier alinéa, première alternative, du règlement (UE) n° 1215/2012 du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2012, concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (ci-après le « règlement Bruxelles Ibis ») doit-il être interprété en ce sens que les actions d'un copropriétaire tendant à interdire à un autre copropriétaire de modifier, arbitrairement et sans l'accord des autres copropriétaires, son bien en copropriété, notamment l'affectation de celui-ci, ont pour objet de faire valoir un droit réel ?

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

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

**B.** [OMISSIS] [sursis à statuer]

Motifs :

### **I. Faits**

Les deux parties sont copropriétaires d'une maison divisée en appartements située à Zell am See, Autriche. Le demandeur, copropriétaire de l'appartement n° 10, y a l'adresse de son domicile. La société défenderesse, copropriétaire de l'appartement n° 20, a son siège au [Or. 3] Royaume Uni. Elle utilise son bien en copropriété, qui a été affecté à des fins d'habitation, à des fins touristiques en ce qu'elle le loue régulièrement à des vacanciers.

### **II. Argumentation et demandes des parties**

Par son action en cessation portée devant le Bezirksgericht Zell am See, le demandeur demande la cessation de l'usage touristique, contraire à l'affectation et arbitraire faute d'accord des autres copropriétaires, porterait atteinte au droit de copropriété du demandeur. Il s'est prévalu du chef de compétence visé à l'article 24, point 1, premier alinéa, première alternative, du règlement Bruxelles Ibis.

La défenderesse a soulevé une exception d'incompétence territoriale et internationale.

### **III. État de la procédure**

La juridiction de première instance (Bezirksgericht Zell am See) a décliné sa compétence territoriale et internationale. Selon elle, le litige portant sur une convention d'usage de droit privé entre copropriétaires ne toucherait pas directement leur position juridique au regard du droit réel.

La juridiction de deuxième instance (Landesgericht Salzburg) a fait droit au recours exercé par le demandeur et a rejeté l'exception d'incompétence territoriale et internationale. L'affectation d'un bien appartenant à une copropriété reposerait sur l'accord de droit privé des copropriétaires (en règle générale, dans le contrat de copropriété). Selon elle, l'affectation à un usage déterminé et le respect de l'usage ainsi défini ferait partie des droits réels bénéficiant d'une protection absolue des copropriétaires.

La défenderesse a exercé une voie de recours contre cette décision devant l'Oberste Gerichtshof. Le demandeur demande de ne pas faire droit à ce recours.  
[Or. 4]

#### IV. Droit de l'Union

1. L'article 24 du règlement Bruxelles Ibis prévoit, entre autres, la compétence exclusive suivante :

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

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

*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 compétentes les juridictions de l'État membre dans lequel le défendeur est domicilié, à condition que le locataire soit une personne physique et que le propriétaire et le locataire soient domiciliés dans le même État membre. »*

2. L'article 7, point 1, du règlement Bruxelles Ibis dispose :

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

*1)*

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

*b) aux fins de l'application de la présente disposition, et sauf convention contraire, le lieu d'exécution de l'obligation qui sert de base à la demande est :*

*– pour la vente de marchandises, le lieu d'un État membre où, en vertu du contrat, les marchandises ont été ou auraient dû être livrées ;*

*– pour la fourniture de services, le lieu d'un État membre où, en vertu du contrat, les services ont été ou auraient dû être fournis ;*

c) le point a) s'applique si le point b) ne s'applique pas. »

## V. Droit national [Or. 5]

La loi sur la copropriété [Wohnungseigentumsgesetz, WEG] de 2002 dispose (extraits) :

« Article 2.

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

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

[...]

(5) *Le copropriétaire [« Wohnungseigentümer »] est le copropriétaire [« Miteigentümer »] d'un immeuble auquel appartient la copropriété d'un bien en copropriété situé dans cet immeuble.*

[...]

Article 3.

(1) *La copropriété [« Wohnungseigentum »] peut reposer sur le fondement*

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

[...] **[Or. 6]**

Article 16.

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

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

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

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

## **VI. Motivation des questions préjudicielles**

1. En vertu de la jurisprudence nationale, chaque copropriétaire [« Wohnungseigentümer »] possède contre le copropriétaire qui, arbitrairement, sans l'accord de tous les autres copropriétaires ou sans décision judiciaire ayant force de chose jugée remplaçant un tel accord, procède sur son bien en copropriété à des modifications, y compris des modifications de son affectation, d'une action négatoire [« Eigentumsfreiheitsklage »] tendant à l'abstention ou la cessation. Une telle action n'entre pas dans le cadre des questions d'administration à l'égard desquelles la communauté de tous les copropriétaires [« Eigentümergemeinschaft aller Miteigentümer »] a une personnalité juridique. L'affectation d'un bien en copropriété en tant que logement ou local commercial repose sur la convention de droit privé entre tous les copropriétaires [« Wohnungseigentümer »] qui, en règle générale, se matérialise dans le contrat de copropriété [« Wohnungseigentumsvertrag »]. L'utilisation touristique, alléguée par cette action, d'un bien en copropriété affecté à l'habitation [Or. 7] constitue en vertu de la jurisprudence nationale une modification de l'affectation. L'affectation d'un bien en copropriété et le respect de l'usage défini par cette affectation fait partie du droit bénéficiant d'une protection absolue de tout copropriétaire [« Wohnungseigentümer »] [OMISSIS].

2. Selon la juridiction de renvoi, sont envisageables en ce qui concerne cette action la compétence exclusive visée à l'article 24, point 1, premier alinéa, première alternative, du règlement Bruxelles Ibis et, à titre subsidiaire, la compétence spéciale visée à l'article 7, point 1, sous a), dudit règlement.

3. En vertu de la jurisprudence de la Cour, la compétence exclusive des tribunaux de l'État contractant où l'immeuble est situé (article 24, point 1) englobe non pas l'ensemble des actions qui concernent des droits réels immobiliers, mais seulement celles qui tendent, d'une part, à déterminer l'étendue, la consistance, la propriété, la possession d'un bien immobilier ou l'existence d'autres droits réels sur ces biens et, d'autre part, à assurer aux titulaires de ces droits la protection des prérogatives qui sont attachées à leur titre. La différence entre un droit réel et un droit personnel réside dans le fait que le premier, grevant

\* Ndt: Il existe en allemand plusieurs notions différentes se traduisant en français par « copropriété » soumises en droit autrichien et en droit allemand à des régimes juridiques différents. En l'espèce, il est question de « Wohnungseigentum », à savoir la copropriété d'un immeuble divisé en appartements (« Wohnung(en) ») qui se distingue de la notion plus générique de « Miteigentum ».

un bien corporel, produit ses effets à l'égard de tous, alors que le second ne peut être invoqué que contre le débiteur (arrêt du 16 novembre 2016, Schmidt, C-417/15, points 30 et 31).

4. En tant que droit d'un copropriétaire d'avoir seul l'usage d'un bien en copropriété déterminé, la copropriété [« Wohnungseigentum »] constitue en droit autrichien un droit réel qui est protégé contre les atteintes non seulement des tiers, mais aussi contre celles des autres copropriétaires. Les [Or. 8] copropriétaires se trouvent du fait du contrat de copropriété dans une relation contractuelle – librement consentie. Si la compétence liée au lieu de situation est éliminée et si l'obligation contractuelle d'un copropriétaire de faire usage de son bien en copropriété de la manière convenue passe au premier plan, le présent litige peut être soumis à l'article 7, point 1, sous a), du règlement Bruxelles Ibis.

[OMISSIS] [procédure nationale] [OMISSIS] Oberster Gerichtshof, Vienne, le 21 mai 2019 [OMISSIS]