



Presse et Information

Cour de justice de l'Union européenne
COMMUNIQUE DE PRESSE n° 51/14

Luxembourg, le 3 avril 2014

Arrêt dans l'affaire C-438/12
Irmengard Weber / Mechthilde Weber

La compétence exclusive en matière immobilière qu'attribue le règlement Bruxelles I aux juridictions d'un État membre n'est pas affectée par le fait qu'un tribunal d'un autre État membre a été saisi en premier lieu

La juridiction exclusivement compétente n'a ni à surseoir à statuer ni à se dessaisir, mais doit statuer au fond du recours dont elle est saisi

Par son arrêt de ce jour, la Cour de justice répond aux questions de l'Oberlandesgericht München (tribunal régional supérieur de Munich, Allemagne) relatives à l'interprétation du règlement Bruxelles I¹ sur la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale. L'Oberlandesgericht est saisi d'un litige opposant les deux copropriétaires d'un immeuble sis à Munich. Dans ce litige, l'une des copropriétaires demande, après avoir exercé son droit de préemption sur la quote-part de l'autre copropriétaire (droit qui était inscrit au registre foncier), que l'autre copropriétaire soit contrainte à autoriser l'inscription du transfert de propriété au registre foncier. Dans ces conditions, l'Oberlandesgericht demande à la Cour s'il est tenu de surseoir à statuer et, le cas échéant, de se dessaisir, du fait qu'un litige concernant le droit de préemption en cause est déjà pendant devant le Tribunale ordinario di Milano (Tribunal de Milan, Italie). En effet, l'acheteur auquel l'autre copropriétaire souhaitait vendre sa quote-part a attiré devant le tribunal italien les deux copropriétaires afin de faire constater l'invalidité de l'exercice du droit de préemption et la validité du contrat conclu sur la quote-part en question.

Le règlement Bruxelles I prévoit une compétence exclusive pour les litiges en matière de droits réels² immobiliers. Pour de tels litiges, les tribunaux de l'État membre où l'immeuble est situé sont exclusivement compétents. En effet, le tribunal du lieu de situation de l'immeuble est le mieux à même, compte tenu de la proximité, d'avoir une bonne connaissance des données factuelles et d'appliquer les règles et usages qui sont, en général, ceux de l'État où l'immeuble est situé.

La Cour précise que cette compétence exclusive en matière de droits réels immobiliers s'applique aux recours visant à faire constater l'invalidité de l'exercice d'un droit de préemption qui grève un immeuble et produit des effets à l'égard de tous. En effet, un recours qui vise à déterminer, en substance, si l'exercice du droit de préemption a permis d'assurer, au profit du titulaire, le droit au transfert de la propriété du bien immobilier litigieux se rapporte à un droit réel immobilier. Il relève ainsi de la compétence exclusive des tribunaux de l'État membre où l'immeuble est situé.

Le règlement Bruxelles I prévoit par ailleurs qu'en cas de litispendance, c'est-à-dire lorsque des demandes ayant le même objet et la même cause sont formées entre les mêmes parties devant des juridictions d'États membres différents, la juridiction saisie en second lieu doit surseoir d'office à statuer jusqu'à ce que la compétence de la juridiction saisie en premier lieu soit établie³. Si une telle compétence est établie, la seconde juridiction doit se dessaisir en faveur de la première. En

¹ 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).

² Un droit réel grevant un bien corporel produit ses effets à l'égard de tous, alors qu'un droit personnel ne peut être invoqué que contre le débiteur.

³ Tel est notamment le cas lorsque la juridiction saisie en premier lieu n'a pas décliné d'office sa compétence et qu'aucune des parties ne l'a contestée, voir arrêt de la Cour du 27 février 2014, *Cartier parfums-lunettes et Axa Corporate Solutions Assurance* (affaire [C-1/13](#) ; voir aussi le [communiqué de presse n° 27/14](#)).

principe, la juridiction saisie en second lieu ne peut pas examiner elle-même la compétence de la juridiction saisie en premier lieu.

L'Oberlandesgericht cherche à savoir si cette règle s'applique également lorsque le règlement Bruxelles I attribue lui-même⁴ une compétence exclusive à la juridiction saisie en second lieu.

La Cour juge que, lorsque le tribunal saisi en second lieu est celui de l'État membre où l'immeuble est situé et bénéficie ainsi d'une compétence exclusive, il n'a ni à surseoir à statuer ni à se dessaisir au profit de la juridiction saisie en premier lieu, mais doit statuer au fond sur la demande dont il est saisi. En effet, une décision que le tribunal saisi en premier lieu rend en méconnaissance de la compétence exclusive du tribunal saisi en second lieu ne pourra pas, selon le règlement, être reconnue dans l'État membre du tribunal saisi en second lieu. Appliquer dans une telle situation la règle relative à la litispendance ne répondrait pas à l'impératif d'une bonne administration de la justice.

RAPPEL: Le renvoi préjudiciel permet aux juridictions des États membres, dans le cadre d'un litige dont elles sont saisies, d'interroger la Cour sur l'interprétation du droit de l'Union ou sur la validité d'un acte de l'Union. La Cour ne tranche pas le litige national. Il appartient à la juridiction nationale de résoudre l'affaire conformément à la décision de la Cour. Cette décision lie, de la même manière, les autres juridictions nationales qui seraient saisies d'un problème similaire.

Document non officiel à l'usage des médias, qui n'engage pas la Cour de justice.

Le [texte intégral](#) de l'arrêt est publié sur le site CURIA le jour du prononcé.

Contact presse: Gilles Despeux 📞 (+352) 4303 3205

⁴ N'est pas visé le cas de figure d'une clause attributive de juridiction prévoyant une compétence exclusive.