ARRÊT DE LA COUR
DU 14 DÉCEMBRE 1977 [1]

Theodorus Engelbertus Sanders contre Ronald van der Putte (demande de décision préjudicielle, formée par le Hoge Raad des Pays-Bas)

«Convention concernant la compétence judiciaire»

Affaire 73-77

Sommaire

Convention du 27 septembre 1968 — Compétences exclusives — Matière de baux d'immeubles — Interprétation stricte — Commerce exercé dans un immeuble pris en location par le bailleur d'un tiers — Contrat d'exploitation — Exclusion de l'application de l'article 16 — Contestation relative à l'existence d'un tel contrat

L'attribution, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, d'une compétence exclusive aux tribunaux d'un État contractant dans le cadre de l'article 16 de la convention, a pour effet de priver les parties du choix du for qui autrement serait le leur, et, dans certains cas, à les attraire devant une juridiction qui n'est la juridiction propre du domicile d'aucune d'entre elles. Cette considération conduit à ne pas interpréter les dispositions de l'article 16 dans un sens plus étendu que ne le requiert leur objectif. Dès lors la notion de «matière ... de baux d'immeubles» dans le cadre de l'article 16 de la convention ne doit pas être interprétée comme incluant le cas d'un contrat relatif à l'exploitation d'un commerce (verpachting van een winkelbedrijf) exercé dans un immeuble pris en location par le bailleur d'un tiers. Une contestation relative à l'existence d'un tel contrat ne fait pas varier la réponse donnée quant à l'applicabilité de l'article 16 de la convention.

Dans l'affaire 73-77,

ayant pour objet une demande adressée à la Cour, en application des articles 2 et 3 du protocole du 3 juin 1971 (JO n° L 204 du 2. 8. 1975, p. 28) concernant 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 (JO n° L 299 du 31. 12. 1972, p. 32) par le Hoge Raad des Pays-Bas et tendant à obtenir, dans le litige pendant devant cette juridiction entre

1 — Langue de procédure: le néerlandais.

THEODORUS ENGELBERTUS SANDERS, Arnhem,

et

RONALD VAN DER PUTTE, Noordwijkerhout,

une décision à titre préjudiciel sur l'interprétation de l'article 16, initio et 1° de ladite convention,

LA COUR,

composée de MM. H. Kutscher, président, M. Sørensen et G. Bosco, présidents de chambre, A. M. Donner, J. Mertens de Wilmars, P. Pescatore et A. O'Keeffe, juges,

avocat général: M. H. Mayras
greffier: M. A. Van Houtte

rend le présent

ARRÊT

En fait

Attendu que les faits de la cause, le déroulement de la procédure et les observations écrites présentées en vertu de l'article 20 du protocole sur le statut de la Cour de justice CEE peuvent être résumés comme suit:

I — Faits et procédure écrite

Les sieurs van der Putte et Sanders sont convenus en 1973 que le second reprendrait l'exploitation d'un commerce de fleurs dans un magasin que le premier avait loué à Wuppertal-Elberfeld (république fédérale d'Allemagne).

Avant même que ne débute ladite exploitation, un litige a surgi entre les parties quant au contrat qu'elles avaient conclu et même quant à l'existence de ce dernier. Sanders, refusant finalement de commencer ladite exploitation, y a été contraint par jugement rendu en référé par le président de l'Arrondissementsrechtbank d'Arnhem (Pays-Bas) le 14 avril 1973, avant que l'affaire ne soit examinée au fond par cette juridiction.

En appel, le Gerechtshof d'Arnhem a constaté qu'il existait bien entre les parties un contrat, aux termes duquel Sanders est notamment tenu de payer à van

der Putte, pour différentes périodes, une somme représentant le loyer du magasin et une autre somme représentant la prise en location du commerce en tant que tel ainsi que le fonds de commerce.

Sanders a excipé de l'incompétence du Gerechtshof, en se fondant notamment sur l'article 16 de la convention du 27 septembre 1968 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, dont le premier paragraphe dispose que 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;»

Le Gerechtshof a rejeté cet argument, aux motifs que dans le contrat en cause, l'accent n'était pas tant mis sur le loyer ou la location d'un immeuble, mais sur un commerce en tant que tel, et qu'en cette matière ne jouait pas la justification se trouvant à la base de la compétence exclusive prévue audit article 16, paragraphe 1, selon lequel les baux et loyers d'immeubles sont généralement régis par des dispositions législatives particulières rendant préférable l'application de ces dernières par des juges du pays où elles sont en vigueur (voir le rapport sur la convention de P. Jenard et l'avis du comité d'experts ayant effectué les travaux préparatoires de la convention).

Sanders s'étant pourvu en cassation contre l'arrêt du Gerechtshof d'Arnhem, en alléguant entre autres que l'article 16 de ladite convention avait été violé, le Hoge Raad, par arrêt du 10 juin 1977, a, en application de l'article 2, paragraphe 3, et de l'article 3, paragraphe 2, du protocole du 3 juin 1971 concernant l'interprétation par la Cour de justice de la convention du 27 septembre 1968, décidé de surseoir à statuer et de soumettre à la Cour les questions suivantes:

1) La notion de «bail d'immeuble» figurant à l'article 16, initio et 1°, de la convention européenne d'exécution recouvre-t-elle aussi un contrat de location de commerce qui est exercé dans un immeuble pris en location par le bailleur d'un tiers?
2) En cas de réponse affirmative, la compétence exclusive des tribunaux de l'État où l'immeuble est situé s'applique-t-elle alors aussi à une action, fondée sur une pareille convention, qui a pour objet.
   a) le paiement de la location du commerce, ou
   b) le paiement par le preneur en location du loyer dû par le bailleur au propriétaire de l'immeuble, ou
   c) le paiement d'une indemnité pour la clientèle?
3) La réponse aux questions qui précèdent est-elle susceptible de varier selon que le défendeur (l'exploitant-Pächter) a ou non contesté l'existence du contrat au cours de la procédure?

L'arrêt de renvoi est parvenu à la Cour le 15 juin 1977.

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

II — Résumé des observations écrites déposées devant la Cour en vertu de l'article 5, paragraphe 1, du protocole concernant l'interprétation par la Cour de justice de la convention, et de l'article 20 du protocole sur le statut de la Cour de justice CEE

Sanders observe que les dispositions de l'article 16, 1°, de la convention étant rédigées de façon générale, il n'apparaît pas que les rédacteurs de ce texte aient voulu faire une exception en ce qui concerne les loyers d'immeubles et les locations de commerces, ni en ce qui concerne les actions ayant pour objet des arriérés ou des trop-perçus. Il devrait donc être considéré que la convention a

établi une compétence exclusive en matière de droits réels et personnels afférents à un immeuble.

Il est renvoyé à l'article 10, in limine et paragraphe 3, du projet de convention de La Haye sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers en matière civile et commerciale, qui prévoirait, une compétence du tribunal de l'État d'origine «lorsque l'action a eu pour objet une contestation relative à un immeuble situé dans l'État d'origine».

Selon *van der Putte* la convention en cause représenterait une rupture évidente avec le passé, et, par dérogation avec une tradition bien établie, les rapports contractuels seraient maintenant soumis, eux aussi, à la compétence du juge de la situation de l'immeuble. Une telle évolution dans la réglementation internationale de la compétence devrait toutefois conduire à une interprétation restrictive des nouvelles dispositions, qui ne devraient conduire à faire appel au juge de la situation de l'immeuble que lorsque cela s'impose en raison du caractère de droit public de ces dispositions. Cela serait conforme au rapport précité de P. Jenard, Selon lequel il conviendrait de donner la préférence à l'application par le juge local de «dispositions législatives spécifiques». En ce qui concerne l'action en paiement de loyers, ledit rapport déclarerait que la réglementation de l'article 16 ne s'applique pas parce que «ces actions sont considérées comme étant détachées de l'immeuble loué».

Les dispositions de la convention viseraient les contestations entre locataire et bailleur-propriétaire. En l'espèce au principal, il s'agirait au contraire d'une contestation entre un locataire et un sous-locataire. Le fait que van der Putte «fait supporter» le loyer par Sanders serait sans importance pour le droit allemand: ce serait un «res inter alios», une affaire privée «détachée» de l'immeuble. Pour le surplus, l'ensemble de l'affaire se déroulerait entre deux néerlandais, et il s'agirait d'un rapport conclu entre les parties aux Pays-Bas. Il s'avère que le juge néerlandais se serait rallié à ce point de vue.

Van der Putte propose donc de répondre comme suit aux questions posées:

1) La notion de bail d'immeuble figurant à l'article 16, initio et 1°, de la convention ne recouvre pas un contrat de «location» d'un commerce qui est exercé dans un immeuble loué par le bailleur à un tiers.
2) Pour le cas où la Cour répondrait par l'affirmative à la première question, la compétence exclusive des tribunaux de l'État où l'immeuble est situé ne s'applique pas aussi à une action, fondée sur une pareille convention, qui a pour objet
   a) le paiement de la «location du commerce», ou
   b) le paiement par le «preneur en location» du loyer dû par le bailleur au propriétaire de l'immeuble, ou
   c) le paiement d'une indemnité pour la clientèle.
3) Pour le cas où le «locataire» conteste l'existence de la convention, le tribunal de l'État où est domicilié le défendeur est compétent.

Le *gouvernement du Royaume-Uni* est d'avis que le tribunal de la situation de l'immeuble devrait être seul compétent si, dans une action née à l'occasion de la location d'un commerce, un point essentiel concerne l'interprétation du bail commercial, le droit de jouir du local à usage commercial, la dénonciation du bail commercial ou certaines violations des conditions du bail (les législations nationales en matière de propriété immobilière différeraient grandement et l'exercice d'une compétence exclusive dans de telles circonstances serait conforme au but que se propose l'article 16 de la convention, tel qu'exprimé par le rapport Jenard). Mais si une telle action concerne d'autres aspects des relations commerciales sans lien avec des droits nés du bail ou si elle consiste simplement en une créance portant sur la location du commerce sans que cette créance soit accompagnée d'une demande de dénonciation du bail,

l'esprit de l'article 16 n'exigerait pas que le tribunal de la situation de l'immeuble soit seul compétent.

La *Commission* fait observer que les contrats tels que celui au principal ne porteraient pas sur une location au sens strict du terme, mais bien plus sur la cession d'une entreprise en tant que telle. Si l'on faisait relever de tels contrats de l'article 16, 1°, de la convention, cela reviendrait à ne pas tenir compte de la ratio legis de cette disposition. Le comité d'experts qui a effectué les travaux préparatoires de la convention aurait d'ailleurs entendu limiter la portée de cet article en excluant «les actions pouvant être considérées comme détachées de l'immeuble loué».

C'est seulement dans le cas où l'exécution d'un contrat poserait des problèmes spécifiques portant sur les rapports entre locataires et bailleurs qu'ils relèveraient de la règle de compétence exclusive de l'article 16. Mais en l'espèce au principal, aucun rapport spécifique n'existerait.

L'avis du comité d'experts serait contesté par G. Droz (in Compétence judiciaire et effets des jugements dans le marché commun, Paris 1972). Ce dernier ferait remarquer que le locataire d'un immeuble habite à l'endroit où est situé l'immeuble pris à bail, et que le bailleur se trouve lui-même sur place ou a un mandataire dans le pays de la situation de l'immeuble loué. En outre, il y aurait un désavantage à ce que les demandes reconventionnelles relatives à un litige locatif ne puissent pas toujours être introduites devant le même juge, comme le prévoirait l'article 6, 3°.

La règle de l'article 16, 1°, trouverait application lorsqu'une action porte sur un litige relatif au contenu et à l'exécution d'un contrat de location, mais non dans le cas d'une action indépendante en paiement d'un loyer. Quant aux termes «bail» et «fonds de commerce», les actions correspondantes n'auraient rien à voir avec le droit de possession ou la location d'un immeuble. La règle de l'article 16, 1°, ne serait donc pas applicable dans le cas décrit par le Hoge Raad, dans lequel il n'y aurait même pas de conflit dans les rapports entre locataire et bailleur.

Le risque de voir qualifier de façon différente un rapport juridique, comporterait dans le cas présent des conséquences particulièrement graves pour la raison que la règle de l'article 16 concerne une compétence exclusive. Or la jurisprudence des tribunaux nationaux dont la Commission a connaissance semblerait assez divisée.

La Commission propose dès lors de répondre comme suit aux questions posées:

1) Les litiges résultant de l'application d'un contrat de bail défini comme étant une convention dans laquelle une partie met, pour une période convenue, à la disposition de l'autre partie, moyennant paiement d'une contre-valeur, un commerce en vue de son exploitation, ainsi que les actions en paiement de cette contre-valeur, ne relèvent pas de la règle de l'article 16, 1°, de la convention du 27 septembre 1968 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, à moins que lesdits litiges ne portent spécifiquement sur un rapport, résultant d'un tel contrat de bail, entre le bailleur et le locataire d'un immeuble.
2) L'article 16, 1°, n'est pas davantage applicable dans le cas d'un litige portant sur le point de savoir si une convention a ou non été conclue, à moins que ledit litige ne porte sur la question de savoir si un rapport bailleur/locataire ou bailleur/fermier d'un immeuble s'est établi.
3) Une action en paiement d'un loyer, à condition qu'elle soit indépendante et ne soit pas liée à un litige relatif à l'application d'un contrat de bail, ne relève pas de la règle de l'article 16, 1°.

Attendu que les parties au principal et la Commission ont été entendues en leurs

observations orales à l'audience du 10 novembre 1977;

que l'avocat général a présenté ses conclusions à l'audience du 23 novembre 1977;

En droit

1 Attendu que, par arrêt du 10 juin 1977, parvenu à la Cour le 15 juin suivant, le Hoge Raad des Pays-Bas a posé, en vertu des articles 2 et 3 du protocole du 3 juin 1971 (JO n° L 204 du 2. 8. 1975, p. 28) concernant 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 (JO n° L 299 du 31. 12. 1972, p. 32), des questions à titre préjudiciel sur l'interprétation de l'article 16, initio et 1° de ladite convention;

2 que ces questions ont été posées dans le cadre d'un litige qui oppose deux citoyens néerlandais, domiciliés aujourd'hui aux Pays-Bas, à propos d'un contrat, datant de 1973, par lequel ils étaient convenus que l'un reprendrait à l'autre l'exploitation d'un commerce de fleurs dans un magasin que le second avait pris en location à Wuppertal-Elberfeld, en république fédérale d'Allemagne;

3 qu'un litige ayant surgi entre les parties au principal quant au contrat qu'elles avaient conclu, et même quant à l'existence de ce dernier, le «sous-locataire», Sanders, refusant de commencer l'exploitation du fonds de commerce, y a été contraint par jugement rendu en référé par le président de l'Arrondissementsrechtbank d'Arnhem;

4 qu'en appel, le Gerechtshof d'Arnhem a constaté que le contrat litigieux existait, et que Sanders devait à son bailleur, van der Putte, une somme représentant le loyer du magasin et une autre somme représentant la prise en location du commerce en tant que tel ainsi que le «goodwill» (les éléments incorporels du fonds de commerce);

5 attendu que Sanders a excipé de l'incompétence du Gerechtshof, en se fondant notamment sur l'article 16 de la convention du 27 septembre 1968, dont le premier paragraphe dispose que 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 ...»;

6 que Sanders a été débouté aux motifs que, dans le contrat en cause, l'accent n'était pas tant mis sur le loyer ou la location d'un immeuble, que sur l'exploitation d'un commerce, et qu'en cette matière ne jouait pas la justification se trouvant à la base de la compétence exclusive prévue audit article 16, 1°, selon lequel les baux et loyers d'immeubles sont généralement régis par des dispositions législatives particulières rendant préférable l'application de ces dernières par les juges du pays où elles sont en vigueur;

7 attendu que Sanders s'étant pourvu en cassation, le Hoge Raad pose les questions suivantes:

1) La notion de «bail d'immeuble» figurant à l'article 16, initio et 1°, de la convention concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, recouvre-t-elle aussi un contrat de location de commerce qui est exercé dans un immeuble pris en location par le bailleur d'un tiers?

2) En cas de réponse affirmative, la compétence exclusive des tribunaux de l'État où l'immeuble est situé s'applique-t-elle alors aussi à une action, fondée sur une pareille convention, qui a pour objet

a) le paiement de la location du commerce, ou

b) le paiement par le preneur en location du loyer dû par le bailleur au propriétaire de l'immeuble, ou

c) le paiement d'une indemnité pour la clientèle?

3) La réponse aux questions qui précèdent est-elle susceptible de varier selon que le défendeur (l'exploitant-Pächter) a ou non contesté l'existence du contrat au cours de la procédure?

Sur les deux premières questions

8 Attendu que selon l'article 2 de la convention, sous réserve des dispositions particulières, les personnes domiciliées sur le territoire d'un État contractant sont attraites, quelle que soit leur nationalité, devant les juridictions de cet État;

9 que la convention admet des exceptions à la règle générale en accordant au demandeur, dans certains cas, la faculté d'attraire le défendeur devant la juridiction de l'État du domicile de ce dernier ou devant la juridiction d'un autre

État contractant selon les dispositions particulières des articles 5, 6, 8, 9, 10, 13 et 14 de la convention;

10 que, par contre, dans son article 16 la convention prévoit une compétence exclusive, sans considération de domicile;

11 qu'en ce qui concerne les matières énumérées sous 2°, 3°, 4° et 5° de cet article, il est évident que les juridictions auxquelles est accordée une compétence exclusive sont celles qui sont les mieux placées pour juger les litiges dont il s'agit;

12 qu'il en est de même en ce qui concerne l'attribution d'une compétence exclusive aux tribunaux de l'État contractant où est situé l'immeuble, en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles;

13 qu'en effet, les litiges concernant des droits réels immobiliers sont à juger selon les règles de l'État où l'immeuble est situé, et que les contestations entraînent, en effet, fréquemment des vérifications, des enquêtes, et des expertises qui doivent être faites sur place, de sorte que l'attribution d'une compétence exclusive répond à l'intérêt d'une bonne administration de la justice;

14 que les baux immobiliers sont généralement régis par des règles particulières, et qu'il est préférable que l'application de ces dispositions ne relève, notamment en raison de leur complexité, que des juges du pays où elles sont en vigueur;

15 que ces considérations expliquent l'attribution en matière de baux d'immeubles proprement dits, c'est-à-dire notamment de contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence ou à l'interprétation de baux ou à la réparation de dégats causés par le locataire et à l'évacuation des locaux, d'une compétence exclusive aux tribunaux du pays où l'immeuble est situé;

16 que les mêmes considérations ne s'appliquent pas lorsque l'objet principal du contrat est d'une nature différente, notamment lorsqu'il concerne l'exploitation d'un fonds de commerce;

17 qu'en outre, l'attribution, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, d'une compétence exclusive aux tribunaux d'un État contractant dans le cadre de l'article 16 de la convention, a pour effet de priver les parties du choix du for qui autrement serait le leur, et, dans certains cas, à les attraire devant une juridiction qui n'est la juridiction propre du domicile d'aucune d'entre elles;

18 que cette considération conduit à ne pas interpréter les dispositions de l'article 16 dans un sens plus étendu que ne requiert leur objectif;

19 que dès lors la notion de «matière ... de baux d'immeubles» dans le cadre de l'article 16 de la convention ne doit pas être interprétée comme incluant le cas d'un contrat relatif à l'exploitation d'un commerce (verpachting van een winkelbedrijf) exercé dans un immeuble pris en location par le bailleur d'un tiers;

20 que, vu la réponse à la première question, la seconde question ne demande pas de réponse;

Sur la troisième question

21 Attendu que, par la troisième question, il est demandé si la réponse aux questions qui précèdent est susceptible de varier selon que le défendeur (exploitant-Pächter) a, au cours de la procédure, contesté ou non l'existence du contrat;

22 qu'il ressort des termes exprès de l'article 16 de la convention qu'une contestation relative à l'existence du contrat qui fait l'objet du litige ne fait pas varier la réponse donnée quant à l'applicabilité dudit article;

Sur les dépens

23 Attendu que les frais exposés par le gouvernement du Royaume-Uni ainsi que par la Commission des Communautés européennes, qui ont soumis des observations à la Cour, ne peuvent faire l'objet d'un remboursement, et que 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,

statuant sur les questions à elle soumises par le Hoge Raad des Pays-Bas par arrêt du 10 juin 1977, dit pour droit:

1) **La notion de «matière ... de baux d'immeubles» dans le cadre de l'article 16 de la convention ne doit pas être interprétée comme incluant le cas d'un contrat relatif à l'exploitation d'un commerce (verpachting van een winkelbedrijf) exercé dans un immeuble pris en location par le bailleur d'un tiers.**

2) **Une contestation relative à l'existence du contrat qui fait l'objet du litige ne fait pas varier la réponse donnée quant à l'applicabilité de l'article 16 de la convention.**

Kutscher Sørensen Bosco

Donner Mertens de Wilmars Pescatore O'Keeffe

Ainsi prononcé en audience publique à Luxembourg le 14 décembre 1977.

Le greffier

A. Van Houtte

Le président

H. Kutscher

CONCLUSIONS DE L'AVOCAT GÉNÉRAL M. HENRI MAYRAS, PRÉSENTÉES LE 23 NOVEMBRE 1977

Monsieur le Président,
Messieurs les Juges,

I — L'affaire au principal qui a donné lieu au présent renvoi préjudiciel s'apparente à un règlement de comptes dans le milieu des sujets néerlandais exerçant la profession de fleuriste dans la Ruhr.

Il ressort du dossier communiqué que le litige est né dans les conditions suivantes:

Aux dires d'un sieur van der Putte, Néerlandais, domicilié à l'époque à Wuppertal-Barmen, déjà propriétaire apparent de deux magasins de fleurs situés l'un à