

Version anonymisée

Traduction

C-497/22 - 1

Affaire C-497/22

Demande de décision préjudicielle

Date de dépôt :

22 juillet 2022

Juridiction de renvoi :

Landgericht Düsseldorf (Allemagne)

Date de la décision de renvoi :

8 juillet 2022

Partie requérante :

EM

Partie défenderesse :

Roompot Service B.V.

[OMISSIS]

Landgericht Düsseldorf (tribunal régional de Düsseldorf, Allemagne)

Ordonnance

Dans le litige opposant

EM, [OMISSIS] Dormagen,

demanderesse et appelante,

[OMISSIS]

contre

Roompot Service B. V., [OMISSIS] Goes, Pays-Bas,

défenderesse et intimée,

[OMISSIS]

ordonne :

Il est sursis à statuer.

La Cour de justice de l'Union européenne est saisie, conformément à l'article 267, premier alinéa, sous b), et à l'article 267, troisième alinéa, TFUE des questions suivantes d'interprétation du droit de l'Union :

L'article 24, point 1, première phrase, du règlement (UE) n° 1215/2012 doit-il être interprété en ce sens que la compétence exclusive des juridictions du lieu de situation de la chose louée s'applique à un contrat, conclu entre une personne privée et un bailleur professionnel de logements de vacances, portant sur la cession d'usage de courte durée d'un bungalow dans un parc de vacances exploité par le bailleur et prévoyant comme autres prestations, en sus de la pure cession d'usage, un nettoyage à la fin du séjour et la mise à disposition de linge de lit, indépendamment de la circonstance que le bungalow de vacances soit la propriété du bailleur ou celle d'un tiers ?

Motivation :

I.

La requérante, EM, domiciliée en Allemagne, a réservé, par confirmation de réservation du 23 juin 2020, via le site Internet en langue allemande www.roompot.de de la défenderesse, un bailleur professionnel néerlandais de logements de vacances, pour la période du 31 décembre 2020 au 4 janvier 2021, pour son cercle d'amis composé de neuf personnes, un bungalow pour 10 personnes, avec linge de lit et nettoyage en fin de séjour, dans le « Waterpark Zwartkruis » à Noardburgum/Pays-Bas, moyennant un loyer s'élevant au total à 1 902,80 euros. Ce cercle d'amis se composait de personnes provenant de plus de deux ménages différents.

Le parc Waterpark Zwartkruis est un parc aquatique avec des maisons de vacances situées directement au bord du lac, chaque logement ayant son propre ponton. Moyennant un supplément de prix, il était possible de louer des bateaux et des canoës.

La demanderesse a intégralement payé le loyer.

Il n'est pas litigieux que la défenderesse a informé la requérante, avant son arrivée et à sa demande, par courrier électronique, de ce que, malgré la pandémie de COVID-19, le parc aquatique Zwartkruis serait ouvert pendant la période de réservation du 31 décembre 2020 au 4 janvier 2021. Toutefois, en vertu des lois néerlandaises relatives à la protection contre l'infection, la demanderesse ne serait

qu'autorisée à résider ensemble avec sa famille et avec au maximum deux personnes d'un autre ménage dans le logement. En outre, il a été proposé à la demanderesse de modifier sa réservation pour un séjour à une date ultérieure.

La demanderesse n'a pas effectué le séjour et n'a pas non plus fait usage de l'offre de modification de la réservation. Le 7 janvier 2021, la défenderesse a remboursé à la demanderesse un montant partiel de 300,00 euros.

Par l'action exercée en l'espèce, la demanderesse demande le remboursement du reste du loyer à hauteur de 1.602,80 euros, outre intérêts et frais.

La défenderesse conteste la compétence internationale des juridictions allemandes.

Par jugement rendu le 1^{er} octobre 2021 [OMISSIS], l'Amtsgericht Neuss (tribunal de district de Neuss) a rejeté l'action pour absence de bien-fondé.

La demanderesse a, dans les formes et délais prescrits, interjeté contre ce jugement de rejet un appel par lequel elle persiste en ses demandes présentées en première instance.

La défenderesse défend le jugement rendu en première instance.

II.

Le succès de l'appel de la demanderesse dépend, de manière pertinente à l'égard de la solution du litige, de la question formulée ci-dessus.

En particulier :

L'action serait d'emblée irrecevable et devrait donc être rejetée s'il n'existe en l'espèce pas de compétence internationale des juridictions allemandes en vertu du règlement (UE) 1215/2012 (dit « règlement Bruxelles Ibis »).

Il se pose la question de savoir s'il existe une compétence internationale exclusive des Pays-Bas en tant que lieu où se situe la chose louée en vertu de l'article 24, point 1, première phrase, du règlement Bruxelles Ibis. Aux termes de celui-ci, en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, les juridictions de l'État membre où l'immeuble est situé sont seules compétentes.

1.

Il existe, jusqu'à présent, trois décisions pertinentes de la Cour relatives à des contrats portant sur des logements de vacances qui ont été rendues au vu de la disposition antérieure, rédigée en des termes quasi identiques, prévue à l'article 16, point 1, de la convention de Bruxelles.

a.

Dans son arrêt du 15 janvier 1985 dans l'affaire Roesler/Rottwinkel, 241/83, la Cour a d'abord constaté que le motif essentiel de la compétence exclusive des juridictions de l'État contractant où l'immeuble est situé qui est visée à l'article 24, point 1, première phrase, du règlement Bruxelles Ibis réside, d'une part, dans le fait que, en raison de la proximité, le tribunal de l'État où est situé l'immeuble est le mieux à même de connaître les faits par des vérifications, des enquêtes et des expertises et, d'autre part, dans le lien étroit entre le bail et le régime juridique de la propriété immobilière et avec les dispositions générales contraignantes, relatives à la protection et à la protection du bail. Il s'ensuit que la compétence exclusive s'applique à tout contrat de location de propriété immobilière quelles que soient ses caractéristiques particulières, et donc également à des contrats de courte durée et à ceux qui portent sur une cession d'usage d'une maison de vacances [OMISSIS]. La Cour a jugé également que tout litige portant sur l'existence ou l'interprétation de baux, leur durée, la restitution de la possession de l'immeuble au bailleur, la réparation des dégâts causés par le locataire, ou le recouvrement du loyer et des autres frais accessoires à payer, tels les frais de consommation d'eau, de gaz, et d'électricité relève de la compétence exclusive des juridictions de l'État dans lequel se situe l'immeuble. Il s'ensuit donc que les litiges qui concernent les obligations respectivement du bailleur et du locataire découlant du contrat de bail tombent dans le domaine de cette compétence exclusive. En revanche, des litiges qui ne se rapportent qu'indirectement à l'usage de la propriété louée, tels ceux concernant la perte du bénéfice des vacances et les frais de voyage, ne relèvent pas le compétence exclusive visée par cet article [OMISSIS].

b.

Dans son arrêt postérieur rendu le 26 février 1992 dans l'affaire Hacker/Euro-Relais GmbH, C-280/90, la Cour a en partie relativisé l'arrêt du 15 janvier 1985 dans l'affaire Roesler/Rottwinkel, 241/83 [OMISSIS]. La compétence exclusive des tribunaux du pays où l'immeuble est situé ne s'appliquerait pas lorsque l'objet principal du contrat est d'une nature différente. L'attribution, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, d'une compétence exclusive aux tribunaux d'un État contractant aurait 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. Cette considération conduirait à ne pas interpréter les dispositions de l'article 24, point 1, première phrase, du règlement Bruxelles Ibis dans un sens plus étendu que ne le requiert leur objectif [OMISSIS]. Un contrat conclu entre un organisateur professionnel de voyages et son client au lieu où ils ont respectivement leur siège et domicile, indépendamment de son intitulé et bien qu'il prévoit une prestation portant sur l'usage d'un logement de vacances pour une courte durée, comporterait 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. Un tel contrat complexe portant sur un ensemble de prestations de services fournies contre un prix global payé par le client se situerait en dehors du domaine dans lequel le principe de la compétence exclusive prévue par l'article 24, point 1, première phrase, du règlement Bruxelles Ibis trouve sa raison d'être, et ne saurait constituer un contrat de bail proprement dit au sens de cet article. Par conséquent, l'article 24, point 1, première phrase, du règlement Bruxelles Ibis ne s'appliquerait pas à un contrat conclu dans un État contractant par lequel un organisateur professionnel de voyages, ayant son siège social dans cet État, s'engage vis-à-vis d'un client, domicilié dans le même État, à procurer à ce dernier, pour quelques semaines, l'usage d'un logement de vacances situé dans un autre État contractant, qui n'est pas la propriété de l'organisateur de voyages, ainsi qu'à assurer la réservation du voyage.

c.

Ces principes (modifiés) ont ensuite été précisés par la Cour dans son arrêt du 27 janvier 2000 dans l'affaire Dansommer A.S./Götz, C-8/98, dans le cas d'une action du bailleur contre le locataire.

La Cour a jugé que l'arrêt du 26 février 1992, Hacker/Euro-Relais GmbH, C-280/90 [OMISSIS] ne s'appliquerait pas en l'espèce. 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. Toutefois, force est de constater que les circonstances dans lesquelles se présente le litige au principal sont différentes de celles de l'affaire Hacker. En effet, le contrat en cause au principal porte exclusivement sur la location d'un immeuble. 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. 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. Enfin, l'article 24, point 1, première phrase, du règlement Bruxelles Ibis 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 la partie demanderesse 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 elle-même et la partie défenderesse. 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, la partie demanderesse n'agit pas en tant qu'organisateur professionnel de voyages, mais comme si elle était le propriétaire de l'immeuble en cause [OMISSIS].

2.

En se basant sur cette jurisprudence de la Cour, le BGH (Cour fédérale de justice allemande) a rendu deux arrêts concernant la compétence internationale en matière de contrats portant sur des maisons de vacances au vu de la norme antérieure quasiment identique prévue à l'article 22, point 1, du règlement Bruxelles I.

Selon la jurisprudence du BGH, ce qui serait déterminant pour que l'article 24, point 1, première phrase, du règlement Bruxelles Ibis s'applique serait de savoir si le cocontractant lui-même, en qualité d'organisateur de voyages, est tenu de mettre à disposition une maison de vacances dont un tiers est propriétaire (il ne s'agit alors pas d'un cas relevant de l'article 24, point 1, première phrase, du règlement Bruxelles Ibis) ou s'il n'est que l'intermédiaire d'un bail conclu avec le propriétaire (auquel cas l'article 24, point 1, première phrase, du règlement Bruxelles Ibis serait applicable). Il importerait peu à cet égard de savoir si l'obligation du bailleur, convenue en sus de la cession d'usage, de fournir d'autres prestations accessoires (telles que le nettoyage à la fin du séjour) serait comparable aux autres prestations que la Cour a énuméré à titre d'exemple dans son arrêt du 26 février 1992 dans l'affaire Hacker/Euro-Relais-GmbH. En effet, dans ledit arrêt, la Cour ne se serait pas basée sur les « autres prestations en tant que telles », mais sur le point de savoir si le contrat, bien qu'il ne porte que sur la cession d'usage temporaire d'une maison de vacances et donc sur une seule prestation de voyage, « comporte » généralement d'autres prestations (accessoires) telles celles énumérées dans cet arrêt. Il ne résulterait rien d'autre de l'arrêt de la Cour du 27 janvier 2000 rendu dans l'affaire Dansommer A.S./Götz, C-8/98. Dans cette affaire, la Cour n'aurait pas renversé, ni même seulement relativisé, la jurisprudence précitée issue de l'arrêt Hacker/Euro-Relais GmbH, mais aurait jugé que les faits du litige au principal seraient différents de ceux dans l'affaire Hacker/Euro Relais-GmbH, C-280/90. L'objet du litige au principal dans l'affaire Dansommer A.S./Götz, C-8/98, aurait été les droits du propriétaire d'une maison de vacances à l'encontre du locataire. L'organisateur professionnel de voyages demandeur ne serait intervenu dans le cadre de la conclusion du contrat en cause dans cette affaire qu'en tant qu'intermédiaire et aurait fait valoir, en tant que subrogé, les droits du propriétaire. Dans l'affaire Dansommer AS/Götz, C-8/98, la Cour aurait expressément mis en exergue que la demanderesse au principal n'aurait pas agi en tant qu'organisateur professionnel de voyages, mais comme si elle avait été elle-même propriétaire de l'immeuble en cause. Il résulterait donc de ce que la Cour a énoncé dans l'affaire Dansommer AS/Götz, C-8/98, que, s'agissant de l'action intentée par le cessionnaire subrogé dans les droits du propriétaire contre le locataire d'une maison de vacances, seule une

compétence exclusive des juridictions du lieu de situation de la chose pouvait exister. En ce qui concerne un litige portant sur les droits du locataire à l'encontre de l'organisateur professionnel de voyages qui est lui-même tenu de céder l'usage d'une maison de vacances appartenant à un tiers, il ne résulterait ainsi de l'arrêt de la Cour dans l'affaire Dansommer AS/Götz, C-8/98, pas de compétence exclusive au profit du lieu de situation de la chose [OMISSIS].

3.

En vertu de la jurisprudence de la Cour évoquée ci-dessus, les contrats portant sur la location de maisons de vacances à l'étranger relèvent en principe de la compétence exclusive des juridictions du lieu de situation de la chose en vertu de l'article 24, point 1, première phrase, du règlement Bruxelles Ibis. Une exception n'existe que lorsque le contrat en cause dans le cas d'espèce est un contrat complexe au sens de la jurisprudence de la Cour en vertu duquel il convient de fournir un ensemble de prestations en contrepartie d'un prix total payé par le client. Selon la Cour, peuvent faire partie des autres prestations, convenues en sus de la cession pour une courte période de l'usage d'une maison de vacances, qui confèrent globalement au contrat un autre caractère que celui d'un pur contrat de bail : 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. La seule conclusion supplémentaire d'une assurance pour l'annulation du voyage et contre l'insolvabilité ne confère toutefois pas au contrat un caractère différent en tant que contrat portant sur un ensemble de prestations.

En l'espèce, les prestations supplémentaires envisageables sont : l'offre de divers bungalows équipés de manière différente sur la page Internet de la défenderesse (« renseignements et conseils »), la réservation pour la demanderesse du bungalow, l'accueil sur place et la remise des clés, la fourniture de linge de lit et la réalisation d'un nettoyage en fin de séjour. Telle que la chambre comprend la jurisprudence de la Cour, les éléments de la prestation doivent avoir, pris dans leur ensemble, un poids suffisant pour conférer un caractère différent au contrat. Selon la thèse défendue par une partie de la doctrine allemande, des prestations accessoires mineures telles que l'entretien du bien ou son nettoyage, le changement de linge de lit ou l'accueil sur place, revêtiraient une moindre importance [OMISSIS]. Il est douteux que les circonstances évoquées ci-dessus suffisent pour pouvoir retenir l'existence d'un contrat complexe au sens de la jurisprudence de la Cour.

À l'opposé, le BGH comprend la jurisprudence précitée de la Cour en ce sens que la délimitation devrait être opérée en fonction de ce que le bailleur de la maison de vacances, en tant qu'organisateur professionnel de voyages, s'engage lui-même à céder l'usage d'une maison de vacances ou de ce qu'il ne sert que d'intermédiaire d'un tel contrat avec le propriétaire. Selon le BGH, le poids des autres prestations convenues en sus de la cession de l'usage ne revêtirait pas d'importance. En effet,

selon lui, en vertu de la jurisprudence de la Cour issue de l'arrêt Hacker/Euro-Relais GmbH, 241/83, il suffirait qu'un tel contrat entre l'organisateur professionnel de voyages et une personne privée emporte en règle générale d'autres prestations de service même si d'autres prestations de service n'ont pas été concrètement convenues dans le cas d'espèce [OMISSIS].

Il paraît douteux que la jurisprudence du BGH évoquée ci-dessus soit compatible avec la jurisprudence de la Cour. En vertu de celle-ci, ce qui est déterminant pour l'examen du champ d'application de l'article 24, point 1, première phrase, du règlement Bruxelles Ibis, est la délimitation entre de purs contrats de bail et des contrats complexes, et non le point de savoir si le cocontractant, en tant qu'organisateur professionnel de voyages, s'engage lui-même à céder l'usage d'une maison de vacances ou s'il est uniquement l'intermédiaire du contrat de cession de l'usage avec le propriétaire du bien immobilier [OMISSIS]. Contrairement à ce que pense le BGH, il importe également peu de savoir s'il s'agit d'un procès intenté par le bailleur contre le locataire ou l'inverse ou encore de savoir si le bailleur intervient en tant qu'organisateur professionnel de voyages [OMISSIS]. De même qu'il devrait être sans importance de savoir si le bailleur est lui-même propriétaire du bien immobilier ou si c'est un tiers qui en est propriétaire. Tout cela ne joue manifestement aucun rôle selon le libellé de l'article 24, point 1, première phrase, du règlement Bruxelles Ibis.

Étant donné que, autant qu'on puisse en juger, ces questions n'ont jusqu'ici pas été tranchées par la Cour, il convient de saisir celle-ci à titre préjudiciel.

III.

[OMISSIS]

[signatures]