

Droit international privé

Introduction à la partie de droit international privé

Sommaire

N

I. Objet du droit international privé	1
II. Notion de contrat de bail international	5

Bibliographie : BARNICH LAURENT, Les droits réels immobiliers et les locations de vacances, *in* Fentiman *et al.* (éd.), L'espace judiciaire européen en matière civile et commerciale, Bruxelles 1999, 85 ss; BONOMI ANDREA, Les contrats conclus par les consommateurs dans la Convention de Lugano révisée, *in* Bonomi/Cashin Ritaine/Romano (éd.), La Convention de Lugano : Passé, présent et devenir – Actes de la 19^e Journée de droit international privé du 16 mars 2007 à Lausanne, Zurich/Bâle/Genève 2007, 65 ss; BUCHER ANDREAS (éd.), Commentaire romand, Loi sur le droit international privé, Convention de Lugano, Bâle 2011 (cité : CR LDIP-AUTEUR); BUCHER ANDREAS/BONOMI ANDREA, Droit international privé, 3^e éd., Bâle 2013; DASSER FELIX *et al.* (éd.), Kommentar zum Lugano-Übereinkommen : Übereinkommen über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen vom 30. Oktober 2007, 2^e éd., Berne 2011 (cité : SHK LugÜ-AUTEUR); DONZALLAZ YVES, La Convention de Lugano du 16 septembre 1988 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, vol. 1-3, Berne 1996/1997/1998; DUTOIT BERNARD, Droit international privé suisse : Commentaire de la loi fédérale du 18 décembre 1987, 5^e éd., Bâle 2016 (cité : Coinmentaire); DUTOIT BERNARD, Guide pratique de la compétence des tribunaux et de l'exécution des jugements en Europe – Les Conventions de Bruxelles et de Lugano, Le règlement « Bruxelles I », FJS, Genève 2007 (cité : Guide pratique); ENDLER MAXIMILIAN, Urlaubsfreuden : Ferienhausvermittlung und Art. 16 Nr. 1 EuGVÜ, IPRax 1992 212 ss; FURRER ANDREAS *et al.*, Internationales Privatrecht, 3^e éd., Zurich/Bâle/Genève 2013; FURRER ANDREAS *et al.* (éd.), Handkommentar zum Schweizer Privatrecht : Internationales Privatrecht, 2^e éd., Zurich/Bâle/Genève 2012 (cité : CHK-AUTEUR); GAUDEMET-TALLON HÉLÈNE, Compétence et exécution des jugements en Europe – Règlement 44/2001, Conventions de Bruxelles (1968) et de Lugano (1988 et 2007), 4^e éd., Paris 2010; GEHRI MYRIAM A., Gerichtsstandsvereinbarungen und Schiedsklauseln bei nationalen und internationalen Grundstückskauf- und Mietverträgen, PJA 2001 1239 ss; GEIMER REINHOLD/SCHÜTZE ROLF A., Europäisches Zivilverfahrensrecht : Kommentar zur EuGVVO, EuEheVO, EuZustellungsVO, EuInsVO, EuVTVO, zum Lugano-Übereinkommen und zum nationalen Kompetenz- und Anerkennungsrecht, 3^e éd., Munich 2010 (cité : EuZVR-AUTEUR); GIRSBERGER DANIEL *et al.* (éd.), Zürcher Kommentar zum IPRG, 2^e éd., Zurich/Bâle/Genève 2004 (cité : ZK IPRG-AUTEUR); HONSELL HEINRICH *et al.* (éd.), Basler Kommentar Internationales Privatrecht, 3^e éd., Bâle 2013 (cité : BSK IPRG-AUTEUR); HUET ANDRÉ, Note concer-

nant l'arrêt Dansommer c. Götz, JDI 2000 550 ss; HÜSSTEGE RAINER, Clubmitgliedschaften und Teilzeitwohnrechte im Anwendungsbereich des Art. 16 Nr. 1 EuGVÜ/Art. 22 Nr. 1 S. 1 EuGVVO, IPRax 2006 124 ss; JAYME ERIK, «Timesharing-Verträge» im Internationalen Privat- und Verfahrensrecht, IPRax 1995 234 ss; KNOEPFLER FRANÇOIS, Que reste-t-il de l'autonomie de la volonté en matière de bail immobilier international ?, in Meier/Siehr (éd.), Rechtskollisionen, Festschrift für Anton Heini zum 65. Geburtstag, Zurich 1995, 239 ss; KNOEPFLER FRANÇOIS/SCHWEIZER PHILIPPE/OTHENIN-GIRARD SIMON, Droit international privé suisse, 3^e éd., Berne 2005; KREN KOSTKIEWICZ JOLANTA, Grundriss des schweizerischen Internationalen Privatrechts, Berne 2012; KROPHOLLER JAN/VON HEIN JAN, Europäisches Zivilprozessrecht: Kommentar zu EuGVO, Lugano-Übereinkommen 2007, EuVTVO, EuMVVO und EuGFVO, 9^e éd., Francfort-sur-le-Main 2011; LAGARDE PAUL, Les locations de vacances dans les conventions européennes de droit international privé, in Etudes offertes à Pierre Bellet, Paris 1991, 281 ss; Message concernant une loi fédérale sur le droit international privé (loi de DIP), du 10 novembre 1982, FF 1983 I 255 (cité: Message LDIP); Message relatif à l'arrêté fédéral portant approbation et mise en œuvre de la Convention de Lugano révisée concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, du 18 février 2009, FF 2009 1497 (cité: Message CL); OETIKER CHRISTIAN/WEIBEL THOMAS (éd.), Basler Kommentar Lugano Übereinkommen, 2^e éd., Bâle 2016 (cité: BSK LugÜ-AUTEUR); SCHNYDER ANTON K. (éd.), Lugano-Übereinkommen (LugÜ) zum internationalen Zivilverfahrensrecht: Kommentar, Zurich/Saint-Gall 2011 (cité: LugÜ-AUTEUR); SCHWANDER IVO, Grundstückkauf: Internationales Privatrecht und Internationales Zivilprozessrecht, in Koller (éd.), Der Grundstückkauf, Berne 2001, 435 ss; SPÜHLER KARL/RODRIGUEZ RODRIGO, Internationales Zivilprozessrecht: Zuständigkeit, Verfahren, LugÜ, Anerkennung und Vollstreckung, Rechtshilfe, Internationales Konkursrecht, Rechtsmittel, 2^e éd., Zurich/Bâle/Genève 2013; TEIXEIRA DE SOUSA MIGUEL, Der Anwendungsbereich von Art. 22 Nr. 1 S. 2 EuGVVO, IPRax 2003 320 ss; VISCHER FRANK/HUBER LUCIUS/OSER DAVID, Internationales Vertragsrecht, 2^e éd., Berne 2000; WALTER GERHARD/DOMEJ TANJA, Internationales Zivilprozessrecht der Schweiz: Ein Lehrbuch, 5 éd., Berne 2012.

I. Objet du droit international privé

- 1 Les règles de droit international privé suisse permettent de déterminer quand les tribunaux suisses sont compétents pour connaître d'une action découlant d'un contrat de bail international, quel est le droit applicable à ce contrat et quelle est la procédure pour obtenir la reconnaissance et l'exécution en Suisse d'une décision rendue à l'étranger en relation avec ce contrat.
- 2 Ces règles se trouvent essentiellement dans la loi fédérale sur le droit international privé du 18 décembre 1987 (LDIP; RS 291). L'application de la LDIP est toutefois exclue pour les questions entrant dans le champ d'application d'une convention internationale ratifiée par la Suisse (art. 1 al. 2 LDIP).

Dans le domaine de la compétence des tribunaux ainsi que de la reconnaissance et de l'exécution des décisions étrangères, la Convention concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale du 30 octobre 2007 (Convention de Lugano, CL; RS 0.275.12) joue un rôle important. Cette convention multilatérale est en vigueur pour la Suisse depuis le 1^{er} janvier 2011. Elle lie également les Etats qui font partie de l'Union européenne, le Danemark, l'Islande et la Norvège. Le texte actuel de la Convention de Lugano est une version révisée de celui de la Convention de Lugano concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale du 16 septembre 1988 (aCL; jadis RS 0.275.11). Cette première Convention de Lugano était parallèle à la Convention de Bruxelles du 27 septembre 1968, laquelle s'appliquait entre les Etats qui faisaient partie de la CEE. La Convention de Bruxelles a été remplacée par le Règlement CE n° 44/2001 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale du 22 décembre 2000 (Règlement Bruxelles I, R44/2001), lequel s'applique depuis le 1^{er} mars 2002 entre les Etats membres de l'Union européenne. La révision de la Convention de Lugano, qui s'inspire très largement du modèle du Règlement Bruxelles I, vise à maintenir le parallélisme entre les textes, et surtout à conserver en Europe un régime de compétence judiciaire et d'exécution des décisions en matière civile et commerciale aussi uniforme que possible. Mais la récente refonte du Règlement Bruxelles I, qui a conduit à l'adoption du Règlement UE n° 1215/2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale du 12 décembre 2012 (Règlement Bruxelles I^{bis}, R1215/2012) a réintroduit quelques différences entre les deux textes, depuis son entrée en vigueur le 10 janvier 2015. Cette refonte n'a cependant pas rompu le parallélisme entre les textes dans le domaine du bail. Le nouvel art. 24 ch. 1 du Règlement Bruxelles I^{bis} correspond en effet toujours au texte de l'art. 22 ch. 1 CL qui est pertinent dans ce domaine.

Lorsqu'un tribunal suisse est saisi d'un litige en relation avec un contrat de bail international portant sur un immeuble situé en Suisse, il doit toujours appliquer la Convention de Lugano pour fonder sa compétence internationale. Cette convention contient en effet une disposition attribuant une compétence exclusive aux tribunaux de l'Etat de situation de l'immeuble (art. 22 ch. 1 CL). Dès lors que la Suisse est un Etat contractant, cette disposition s'applique dans tous les cas pour fixer la compétence directe des tribunaux

suisse, sans égard au domicile des parties. Celui-ci n'est en effet pas pertinent pour déterminer le champ d'application de la Convention de Lugano en matière de bail immobilier (voir art. 22 CL/112-113 LDIP N 7). Il pourra cependant l'être pour déterminer le for au niveau interne (voir art. 22 CL/112-113 LDIP N 9 ss).

II. Notion de contrat de bail international

- 5 Les règles de droit international privé s'appliquent en présence d'un **contrat de bail international**. Sera qualifié d'international tout contrat de bail dont les éléments qui sont pertinents pour rattacher le contrat à un Etat ne sont pas tous situés dans le même Etat. Par conséquent, un contrat de bail est international lorsque le domicile (ou le siège) d'au moins une des parties ne se trouve pas dans le même Etat que celui dans lequel est situé l'immeuble (ATF 134 III 475, JdT 2008 I 239). Par exemple, si un bailleur domicilié en Suisse loue à un locataire domicilié en France un chalet situé à Gstaad, le contrat de bail est international en raison du domicile à l'étranger du locataire. De même, si un bailleur domicilié en Allemagne loue à un locataire aussi domicilié en Allemagne un appartement situé à Genève dans lequel il va passer quelques jours par semaine ou quelques mois par année, le contrat de bail est international en raison du domicile à l'étranger des parties.
- 6 En droit international privé, **tous les contrats de bail immobilier sont soumis au même régime juridique, sans qu'il soit nécessaire de distinguer entre les baux d'habitation et les baux de locaux commerciaux**. En revanche, les contrats de bail portant sur un meuble sont régis par d'autres règles de conflit (not. art. 116 et 117 LDIP ; art. 2 al. 1 et 5 ch. 1 CL). Il en va de même des baux sur des meubles enregistrés dans un registre public : les contrats de bail portant sur un avion ou sur un bateau ne tombent pas dans le champ d'application des règles de droit international privé applicables aux contrats de bail sur les immeubles. Ces contrats sont régis par les mêmes règles de conflit que les meubles.
- 7 Les règles de droit international privé régissant les contrats conclus avec les consommateurs (not. art. 120 LDIP ; art. 15 ss CL) ne sont en principe pas applicables aux contrats de bail sur un immeuble (DUTOIT, Commentaire, art. 119 LDIP N 4 ; ZK IPRG-KELLER/KREN KOSTKIEWICZ, art. 119 LDIP N 12 ; SCHWANDER, 447 ; VISCHER/HUBER/OSER, N 677 ; *contra* : CR LDIP-BONOMI, art. 22 CL N 30).

Art. 22 ch. 1 CL

Sont seuls compétents, sans considération de domicile :

- 1. en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, les tribunaux de l'Etat lié par la présente Convention 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 compétents les tribunaux de l'Etat lié par la présente Convention 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 Etat lié par la présente Convention ;

(...)

Ohne Rücksicht auf den Wohnsitz sind ausschliesslich zuständig :

- 1. für Klagen, welche dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen sowie die Miete oder Pacht von unbeweglichen Sachen zum Gegenstand haben, die Gerichte des durch dieses Übereinkommen gebundenen Staates, in dem die unbewegliche Sache belegen ist.**

Jedoch sind für Klagen betreffend die Miete oder Pacht unbeweglicher Sachen zum vorübergehenden privaten Gebrauch für höchstens sechs aufeinander folgende Monate auch die Gerichte des durch dieses Übereinkommen gebundenen Staates zuständig, in dem der Beklagte seinen Wohnsitz hat, sofern es sich bei dem Mieter oder Pächter um eine natürliche Person handelt und der Eigentümer sowie der Mieter oder Pächter ihren Wohnsitz in demselben durch dieses Übereinkommen gebundenen Staat haben ;

(...)

Indipendentemente dal domicilio, hanno competenza esclusiva :

- 1. in materia di diritti reali immobiliari e di contratti d'affitto di immobili, i giudici dello Stato vincolato dalla presente convenzione in cui l'immobile è situato.**

Tuttavia in materia di contratti d'affitto di immobili ad uso privato temporaneo stipulati per un periodo massimo di sei mesi consecutivi, hanno competenza anche i giudici dello Stato vincolato dalla presente convenzione in cui è domiciliato il convenuto, purché l'affittuario sia una persona fisica e il proprietario e l'affittuario siano domiciliati nel medesimo Stato vincolato dalla presente convenzione ;

(...)

The following courts shall have exclusive jurisdiction, regardless of domicile :

1. in proceedings which have as their object rights in rem in immovable property or tenancies of immovable property, the courts of the State bound by this Convention in which the property is situated.

However, in proceedings which have as their object tenancies of immovable property concluded for temporary private use for a maximum period of six consecutive months, the courts of the State bound by this Convention in which the defendant is domiciled shall also have jurisdiction, provided that the tenant is a natural person and that the landlord and the tenant are domiciled in the same State bound by this Convention ;

(...)

Art. 112 LDIP

I. Compétence

1. Domicile et établissement

¹ Les tribunaux suisses du domicile ou, à défaut de domicile, ceux de la résidence habituelle du défendeur sont compétents pour connaître des actions découlant d'un contrat.

² Les tribunaux suisses du lieu où le défendeur a son établissement sont aussi compétents pour connaître des actions relatives à une obligation découlant de l'exploitation de cet établissement.

I. Zuständigkeit

1. Wohnsitz und Niederlassung

¹ Für Klagen aus Vertrag sind die schweizerischen Gerichte am Wohnsitz des Beklagten oder, wenn ein solcher fehlt, diejenigen an seinem gewöhnlichen Aufenthalt zuständig.

² Für Klagen aufgrund der Tätigkeit einer Niederlassung in der Schweiz sind überdies die Gerichte am Ort der Niederlassung zuständig.

I. Competenza

1. Domicilio e stabile organizzazione

¹ Per le azioni derivanti da contratto sono competenti i tribunali svizzeri del domicilio o, in mancanza di domicilio, della dimora abituale del convenuto.

² Per le azioni fondate sull'attività di una stabile organizzazione in Svizzera sono inoltre competenti i tribunali del luogo dell'organizzazione medesima.

I. Jurisdiction

1. Domicile and place of business

¹ Swiss courts at the domicile or, in the absence of a domicile, at the habitual residence of the defendant have jurisdiction to entertain actions arising out of a contract.

² Swiss courts at the defendant's place of business also have jurisdiction to entertain actions relating to an obligation arising out of the operation of such place of business.

Art. 113 LDIP

2. Lieu d'exécution	Lorsque la prestation caractéristique du contrat doit être exécutée en Suisse, l'action peut aussi être portée devant le tribunal suisse du lieu où elle doit être exécutée.
2. Erfüllungsort	Ist die für den Vertrag charakteristische Leistung in der Schweiz zu erbringen, so kann auch beim schweizerischen Gericht am Erfüllungsort dieser Leistung geklagt werden.
2. Luogo di adempimento	Se la prestazione caratteristica del contratto dev'essere eseguita in Svizzera, l'azione può essere proposta anche al tribunale svizzero del luogo di adempimento di tale prestazione.
2. Place of performance	When the characteristic obligation of the contract must be performed in Switzerland, the action may also be brought before the Swiss Court at the place of performance.

Sommaire

N

I. Compétence des tribunaux suisses pour une action découlant d'un contrat de bail international	1
1. Notion de bail international au sens de l'art. 22 ch. 1 CL	2
2. For dans l'Etat de situation de l'immeuble loué (art. 22 ch. 1 1 ^{re} phr. CL)	6
3. Détermination du for en Suisse (art. 112 et 113 LDIP)	9
a) For au domicile du défendeur (art. 112 al. 1 LDIP)	10
b) For au lieu d'exploitation de l'établissement du défendeur (art. 112 al. 2 LDIP)	11
c) For au lieu d'exécution (art. 113 LDIP)	12
d) Articulation des dispositions applicables	16
4. For dans l'Etat du domicile du défendeur pour une action découlant d'un contrat de bail international de courte durée (art. 22 ch. 1 2 ^e phr. CL)	17
5. Election de for	22
6. Schéma de synthèse	26

Bibliographie : Voir bibliographie Intro. DIP.

I. Compétence des tribunaux suisses pour une action découlant d'un contrat de bail international

- 1 La **Convention de Lugano s'applique dans tous les cas pour fonder la compétence d'un tribunal suisse** saisi d'un litige en relation avec un contrat de bail international portant sur un immeuble situé en Suisse (voir Intro. DIP N 4). En vertu de l'art. 22 ch. 1 CL, il y a un for en Suisse si l'immeuble loué est situé en Suisse. S'agissant d'un contrat de bail de courte durée, cette disposition offre également un for en Suisse si l'immeuble est situé dans un autre Etat contractant de la Convention de Lugano, à condition que propriétaire et locataire soient tous deux domiciliés en Suisse et que le locataire soit une personne physique.

1. Notion de bail international au sens de l'art. 22 ch. 1 CL

- 2 La **notion de bail international** est définie de façon autonome pour la Convention de Lugano. Cette notion est par conséquent indépendante de celles existant dans le droit interne des Etats contractants. La jurisprudence de la Cour de Justice a permis de délimiter le champ d'application de l'art. 22 ch. 1 CL.
- 3 Tombent dans le champ d'application de l'art. 22 ch. 1 CL **tous les litiges concernant les obligations respectives du bailleur et du locataire découlant du contrat de bail**, en particulier ceux qui portent sur l'existence ou l'interprétation du contrat, la durée du bail, le recouvrement des loyers et des autres frais accessoires dus par le locataire (notamment les frais de consommation d'eau, de gaz et d'électricité), la réparation des dégâts causés par le locataire, ainsi que la restitution de la possession de l'immeuble au bailleur (CJCE, arrêt du 14.12.1977, aff. 73/77, *Sanders c. van der Putte*, Rec. 1977 2383 ; CJCE, arrêt du 15.01.1985, aff. 241/83, *Rösler c. Rottwinkel*, Rec. 1985 99). Une action en dommages-intérêts pour mauvais entretien des lieux et dégâts causés à un logement de vacances relève de l'art. 22 ch. 1 CL, même lorsqu'elle est intentée par un organisateur professionnel de voyages qui a loué le logement pour le compte du propriétaire (CJCE, arrêt du 27.01.2000, aff. C-8/98, *Dansommer c. Götz*, Rec. 2000 I-393 ; voir HUET, 550 ss).
- 4 L'art. 22 ch. 1 CL ne s'applique pas à un **contrat complexe** par lequel un organisateur professionnel de voyages s'engage à procurer à un client, pour

quelques semaines, l'usage d'un logement de vacances qui n'est pas la propriété de l'organisateur de voyages, ainsi qu'à assurer la réservation du voyage pour un prix global (CJCE, arrêt du 26.02.1992, aff. C-280/90, *Hacker c. Euro-Relais*, Rec. 1992 I-1111). Un tel contrat complexe de fourniture de prestations de services ne peut pas être qualifié de contrat de bail. En revanche, il peut souvent être qualifié de contrat conclu avec un consommateur au sens de l'art. 15 CL (KROPHOLLER/VON HEIN, art. 22 R44/2001 N 30). Dans le cadre de relations juridiques avec un organisateur professionnel de voyages, la distinction entre un simple contrat de bail – entrant dans le champ d'application de l'art. 22 ch. 1 CL – et un contrat complexe de fourniture de prestations de services – n'entrant pas dans le champ d'application de l'art. 22 ch. 1 CL – peut s'avérer délicate en pratique (voir CJCE, arrêt du 27.01.2000, aff. C-8/98, *Dansommer c. Götz*, Rec. 2000 I-393 ; HUET, 553 ; GAUDEMET-TALLON, N 109 ; EuZVR-GEIMER, art. 22 EuGVVO N 111). On peut toutefois admettre de manière générale que l'art. 22 ch. 1 CL est applicable lorsque l'organisateur professionnel de voyages est propriétaire du bien loué ou s'est fait céder tous les droits découlant du contrat de bail par le propriétaire (KROPHOLLER/VON HEIN, art. 22 R44/2001 N 30).

Les litiges qui ne se rapportent qu'indirectement à l'usage de l'immeuble, comme par exemple ceux concernant la perte du bénéfice des vacances et les frais de voyage, ne tombent pas dans le champ d'application de l'art. 22 ch. 1 CL (CJCE, arrêt du 15.01.1985, aff. 241/83, *Rösler c. Rottwinkel*, Rec. 1985 99). En cas de doute, il convient d'interpréter l'art. 22 ch. 1 CL de façon restrictive (GAUDEMET-TALLON, N 102 ; KROPHOLLER/VON HEIN, art. 22 R44/2001 N 9 et 24 ; SHK LugÜ-MÜLLER, art. 22 CL N 8 ; KNOEPFLER, 246).

2. *For dans l'Etat de situation de l'immeuble loué (art. 22 ch. 1 1^{re} phr. CL)*

La Convention de Lugano est toujours applicable pour fonder la compétence des tribunaux suisses pour connaître des litiges en relation avec un contrat de bail international portant sur un immeuble situé en Suisse. Dès lors que la Suisse est un Etat contractant de la Convention de Lugano, les juges helvétiques doivent appliquer cette convention pour fonder leur compétence, **même si les parties ne sont pas domiciliées dans des**

Etats contractants de la Convention de Lugano (KNOEPFLER, 247 s.). L'art. 22 ch. 1 1^{re} phr. CL est en effet applicable sans considération du domicile ou de la nationalité des parties : seul compte le lieu de situation de l'immeuble loué. Par exemple, si un bailleur domicilié en Allemagne conclut un contrat de bail avec un locataire domicilié en Russie pour la location à l'année d'un chalet à Verbier, les tribunaux suisses sont compétents pour une action en paiement du loyer, même si la Russie n'est pas partie à la Convention de Lugano.

- 7 L'art. 22 ch. 1 1^{re} phr. CL est une **règle de compétence exclusive**, ce qui signifie que les tribunaux de l'Etat de situation de l'immeuble sont seuls compétents (GAUDEMET-TALLON, N 99 ; KROPHOLLER/VON HEIN, art. 22 R44/2001 N 2 ; DONZALLAZ, vol. III, N 6146 ; EuZVR-GEIMER, art. 22 EuGVVO N 37 et 101 ; SPÜHLER/RODRIGUEZ, N 255). Il n'est dès lors pas possible de se référer à une autre règle de compétence, comme notamment le for du domicile du défendeur (art. 2 al. 1 CL) ou le for du lieu d'exécution du contrat (art. 5 ch. 1 CL). Par exemple, si deux personnes domiciliées en Allemagne ont conclu un contrat de bail pour la location à l'année d'un appartement à Montreux, les tribunaux suisses sont exclusivement compétents pour une action en paiement du loyer ; il n'est pas possible de déposer une action au for du domicile du défendeur en Allemagne. Si le juge d'un autre Etat que celui dans lequel l'immeuble se trouve est saisi, il doit se déclarer d'office incompétent (art. 25 CL). Une election de for n'est pas non plus autorisée (voir N 22 ss).
- 8 Du caractère exclusif de cette règle de compétence résulte qu'**une décision découlant d'un contrat de bail sur un immeuble situé dans un Etat contractant de la Convention de Lugano rendue par un juge d'un autre Etat contractant ne pourra pas être reconnue et exécutée dans les autres Etats contractants** (art. 35 al. 1 CL ; voir art. 149 LDIP N 24). Par exemple, si un juge allemand statue sur la prétention en paiement du loyer déposée par un bailleur domicilié en Allemagne contre un locataire domicilié en Allemagne en relation avec un appartement situé à Montreux, cette décision ne pourra pas être reconnue ni exécutée en Suisse et n'aura donc aucun effet juridique en Suisse. Cette situation ne posera cependant un problème en pratique que si le locataire a des biens en Suisse – ou dans un autre Etat contractant de la Convention de Lugano – sur lesquels le bailleur pourrait se désintéresser en obtenant l'exécution forcée sur la base de la décision allemande.

3. Détermination du *for* en Suisse (art. 112 et 113 LDIP)

L'art. 22 ch. 1 1^{re} phr. CL est une **règle de compétence internationale**. 9 Cette disposition ne fait qu'aiguiller sur les tribunaux d'un Etat, sans déterminer quels tribunaux sont compétents au sein même de cet Etat. Elle ne peut donc être appliquée que conjointement à une disposition de la LDIP pour déterminer les tribunaux compétents à raison du lieu en Suisse (p. ex. LugÜ-KILLIAS, art. 22 CL – Nr. 1 N 21 ; GEHRI, 1242). On précisera à ce sujet que l'art. 33 CPC n'est pas applicable, dès lors que cette disposition ne saurait s'appliquer en matière internationale (art. 2 CPC ; ATF 134 III 475, JdT 2008 I 239, relatif à l'ancien art. 23 LFors ; CR LDIP-BONOMI, art. 112 LDIP N 6 ; DUTOIT, Commentaire, art. 112 LDIP N 2). La LDIP ne contient pas de règle de compétence spéciale pour les litiges découlant d'un contrat de bail international portant sur un immeuble situé en Suisse. Il n'y a pas pour autant de lacune dans la loi, ce qui exclut l'application de la règle générale de l'art. 2 LDIP. Il convient donc de se référer aux **fors généraux en matière contractuelle** définis aux art. 112 et 113 LDIP (ATF 134 III 475, JdT 2008 I 239). L'application de ces dispositions permet de déterminer le tribunal compétent en Suisse lorsque l'immeuble loué est situé en Suisse.

a) *For* au domicile du défendeur (art. 112 al. 1 LDIP)

En matière contractuelle, les tribunaux suisses du domicile du défendeur 10 sont en principe compétents (art. 112 al. 1 LDIP). Le domicile d'une personne physique est situé dans l'Etat dans lequel elle réside avec l'intention de s'y établir (art. 20 al. 1 lit. a LDIP). A défaut de domicile, les tribunaux suisses de la résidence habituelle ont une compétence subsidiaire (art. 112 al. 1 LDIP). La résidence habituelle d'une personne physique est située dans l'Etat dans lequel elle vit pendant une certaine durée, même si cette durée est de prime abord limitée (art. 20 al. 1 lit. b LDIP). Ce dernier *for* est valable exclusivement pour les personnes physiques, dans la mesure où les personnes morales n'ont pas de résidence (CR LDIP-BONOMI, art. 112 LDIP N 9). Pour les sociétés et pour les trusts, le siège vaut domicile (art. 21 al. 1 LDIP). Le siège d'une société ou d'un trust se trouve en principe au lieu désigné dans les statuts, respectivement dans le *trust deed* et, subsidiairement, au lieu de son administration de fait (art. 21 al. 2 et 3 LDIP).

b) For au lieu d'exploitation de l'établissement du défendeur (art. 112 al. 2 LDIP)

- 11 Si l'action a trait à une obligation découlant de l'exploitation de l'établissement du défendeur, les tribunaux suisses du lieu où le défendeur a son établissement sont aussi compétents (art. 112 al. 2 LDIP). Une personne physique a un établissement dans l'Etat dans lequel se trouve le centre de ses activités professionnelles ou commerciales (art. 20 al. 1 lit. c LDIP), à savoir toute activité déployée en vue d'acquérir un revenu (BUCHER/BONOMI, N 964). Une société ou un trust a un établissement dans l'Etat dans lequel se trouve son siège ou une de ses succursales (art. 21 al. 4 LDIP). Le for au lieu d'exploitation de l'établissement du défendeur est une **compétence alternative**, ce qui signifie que le demandeur peut choisir d'agir au lieu du domicile (ou de la résidence habituelle) du défendeur ou au lieu de son établissement pour toute prétention découlant de l'exploitation de l'établissement concerné. Ce for est utile notamment lorsque le défendeur n'a pas son domicile (ou son siège) ni sa résidence habituelle en Suisse, mais y a un établissement qui exploite l'immeuble loué et par l'intermédiaire duquel le contrat de bail a été signé.

c) For au lieu d'exécution (art. 113 LDIP)

- 12 L'art. 113 LDIP a été modifié suite à la révision de la Convention de Lugano. Cette disposition permet de porter l'action devant le tribunal suisse du lieu où la prestation caractéristique du contrat doit être exécutée. **Le for au lieu d'exécution est alternatif** (Message CL, N 5.2, 1546). Le demandeur a dès lors le choix entre le for au domicile (ou à la résidence habituelle) du défendeur (art. 112 al. 1 LDIP) et celui au lieu d'exécution du contrat (art. 113 LDIP), voire le for au lieu de l'établissement du défendeur si l'action est en relation avec une obligation découlant de l'exploitation de cet établissement (art. 112 al. 2 LDIP).
- 13 Il ressort de la formulation de l'art. 113 LDIP que **le for au lieu d'exécution est situé au lieu d'exécution de la prestation caractéristique du contrat**. Peu importe quelle prestation est litigieuse : le for au lieu d'exécution est ouvert aussi bien pour les actions tendant à obtenir l'exécution d'une prestation contractuelle, que pour celles en réparation du dommage ou en résolution du contrat qui se fondent sur l'inexécution (ou la mauvaise exécution) d'une prestation (BUCHER/BONOMI, N 969 ; CR LDIP-BONOMI, art. 113

LDIP N 8 ; WALTER/DOMEJ, 164). Il en va de même pour celles ayant pour objet l'existence ou la validité du contrat (ATF 135 III 556, JdT 2011 II 558 ; ATF 126 III 334, JdT 2000 I 593).

La **prestation caractéristique** n'est pas définie à l'art. 113 LDIP. En revanche, 14
l'art. 117 al. 3 LDIP détermine la prestation caractéristique de divers types de contrats lorsqu'il s'agit d'identifier le droit régissant la prestation contractuelle. Les notions retenues dans cette disposition sont également pertinentes pour le texte de l'art. 113 LDIP (Message CL, N 5.2, 1547 ; CR LDIP-BONOMI, art. 113 LDIP N 14 ; WALTER/DOMEJ, 165 ; KREN KOSTKIEWICZ, N 1979). Même si la prestation caractéristique d'un contrat de bail n'y est pas expressément définie, la relation découlant d'un tel contrat s'inscrit clairement dans celle décrite à l'art. 117 al. 3 lit. b LDIP, à savoir les contrats portant sur l'usage d'une chose. S'agissant d'un contrat de bail, la prestation du bailleur est par conséquent la prestation caractéristique, en tant que prestation de la personne qui confère l'usage du bien immobilier (CR LDIP-BONOMI, art. 117 LDIP N 34 ; DUTOIT, Commentaire, art. 117 LDIP N 12).

Dès lors que la prestation du bailleur consiste essentiellement à mettre à dispo- 15
sition l'immeuble et à en céder l'usage au locataire (art. 253 CO N 59), elle doit être exécutée au lieu de situation de l'immeuble loué. En instituant un for au lieu d'exécution de la prestation caractéristique du contrat, l'art. 113 LDIP consacre donc *de facto* un **for au lieu de situation de l'immeuble loué** pour les litiges en relation avec un contrat de bail international. Il est ainsi toujours aisé de déterminer la compétence locale des tribunaux suisses lorsque l'immeuble loué est situé en Suisse. A notre avis, la controverse concernant la question de savoir si la prestation caractéristique du contrat, et partant le lieu d'exécution, doivent être interprétés *lege fori* – soit en suivant le droit suisse du for – ou *lege causae* – à savoir selon le droit régissant le contrat – ne fait pas de sens en ce qui concerne le contrat de bail (voir à ce sujet deux arrêts récents dans lesquels le TF a renoncé à trancher cette controverse : TF, arrêt du 21.10.2013, 4A_686/2012 ; ATF 129 III 738 ; sur la controverse, voir WALTER/DOMEJ, 165 ; KREN KOSTKIEWICZ, N 1979).

d) Articulation des dispositions applicables

Pour illustrer l'articulation entre les différentes dispositions applicables, pre- 16
nons l'exemple suivant : un bailleur domicilié en Suisse souhaite déposer une action en paiement contre son ex-locataire, qui vient de prendre domicile en France, pour recouvrer des frais de chauffage dus pendant la location d'un

appartement situé à Neuchâtel. Conformément à l'art. 22 ch. 1 1^{re} phr. CL, les tribunaux suisses sont compétents internationalement dès lors que l'immeuble est situé en Suisse. La compétence locale des tribunaux suisses ne peut pas être située au domicile ou à la résidence habituelle du défendeur, puisqu'il n'est pas domicilié en Suisse (art. 112 al. 1 LDIP). Le for de l'établissement du défendeur (art. 112 al. 2 LDIP) n'est pas non plus applicable en l'espèce. La compétence locale des tribunaux suisses ne peut dès lors qu'être au lieu d'exécution du contrat de bail. Celui-ci correspond au lieu de situation de l'immeuble loué et se trouve, dans l'exemple, à Neuchâtel (art. 113 LDIP).

4. For dans l'Etat du domicile du défendeur pour une action découlant d'un contrat de bail international de courte durée (art. 22 ch. 1 2^e phr. CL)

- 17 Les tribunaux suisses sont aussi compétents pour tout **litige en relation avec un contrat de bail international de courte durée** lorsque le défendeur est domicilié en Suisse (art. 22 ch. 1 2^e phr. CL). Le for de l'Etat du domicile du défendeur est un **for alternatif** à celui de l'Etat de situation de l'immeuble : le demandeur a le choix entre ces deux fors lorsque les conditions d'application de l'art. 22 ch. 1 2^e phr. CL sont remplies.
- 18 Pour pouvoir être appliqué, l'art. 22 ch. 1 2^e phr. CL exige la réunion de **trois conditions cumulatives**. Premièrement, il doit s'agir d'un bail d'immeuble conclu « en vue d'un usage personnel temporaire pour une période maximale de six mois consécutifs » (art. 22 ch. 1 2^e phr. CL). Le texte vise essentiellement les logements de vacances (il a été édicté pour remédier aux problèmes suscités par l'arrêt *Rösler c. Rottwinkel* de la CJCE, du 15.01.1985, aff. 241/83, Rec. 1985 99 ; voir LAGARDE, 281 ss), mais pas uniquement. Il peut aussi s'agir de toute location de courte durée, par exemple pour un séjour d'études, pour un travail de durée limitée, pour suivre un traitement médical, etc. Peu importe le but du séjour, pourvu qu'il s'agisse d'un usage personnel (GAUDEMET-TALLON, N 107) ou privé (BSK LugÜ-GÜNGERICH, art. 22 CL N 38). Deuxièmement, le locataire doit être une personne physique. Troisièmement, le locataire et le propriétaire doivent être domiciliés dans le même Etat, qui ne peut être par hypothèse celui dans lequel l'immeuble est situé. Cet Etat doit être contractant de la Convention de Lugano ; à défaut, seule la règle de l'art. 22 ch. 1 1^{re} phr. CL trouve application (LugÜ-KILLIAS, art. 22 CL – Nr. 1 N 91 et 93).

Lorsque ces trois conditions sont réunies, le demandeur a le **choix entre les tribunaux de l'Etat sur le territoire duquel se trouve l'immeuble et les tribunaux de l'Etat du domicile des parties**. Par exemple, si une personne domiciliée en Suisse loue une maison de vacances située en Italie à une autre personne aussi domiciliée en Suisse, pour une période de trois semaines, et que le locataire ne paie pas l'intégralité du loyer, le propriétaire aura le choix d'intenter son action en paiement du loyer soit en Italie (art. 22 ch. 1 1^{re} phr. CL), soit en Suisse (art. 22 ch. 1 2^e phr. CL). 19

L'art. 22 ch. 1 2^e phr. CL est une **règle de compétence internationale**, si bien que la compétence locale en Suisse doit se déterminer selon les règles de la LDIP. Les règles générales sur les fors en matière contractuelle des art. 112 et 113 LDIP s'appliquent pour déterminer le tribunal compétent en Suisse (voir N 9-15). Par exemple, les tribunaux suisses sont compétents internationalement lorsque le propriétaire, domicilié en Suisse, d'une maison de vacances située en Italie veut introduire une action en paiement du loyer contre le locataire également domicilié en Suisse (art. 22 ch. 1 2^e phr. CL). La compétence locale des tribunaux suisses peut être fondée sur l'art. 112 al. 1 LDIP, lequel désigne les tribunaux du domicile du défendeur, ou éventuellement sur l'art. 112 al. 2 LDIP, lequel désigne les tribunaux du lieu d'exploitation de l'établissement du défendeur. 20

L'art. 22 ch. 1 2^e phr. CL est une **règle de compétence exclusive et impérative**. Cela implique, d'une part, qu'il n'est pas possible de se référer à une autre règle de compétence de la Convention de Lugano (comme notamment l'art. 2 al. 1 ou l'art. 5 ch. 1 CL ; voir N 7 s.) et, d'autre part, qu'une élection de for n'est pas autorisée (voir N 22 ss ; GAUDEMET-TALLON, N 107 ; CR LDIP-BONOMI, art. 22 CL N 37 ; KROPHOLLER/VON HEIN, art. 22 R44/2001 N 32). En revanche, il s'agit d'une **règle de compétence alternative par rapport à l'art. 22 ch. 1 1^{re} phr. CL**, dès lors que le demandeur peut choisir entre le for de l'Etat du lieu de situation de l'immeuble et le for de l'Etat du domicile du défendeur si les conditions d'application de ce second for sont réunies. 21

5. Election de for

L'art. 22 ch. 1 CL est une **règle de compétence impérative**, ce qui signifie que les parties ne peuvent **pas déroger au for prescrit par cette disposition** en désignant les tribunaux d'un autre Etat au moyen d'une élection de for (art. 23 al. 5 CL ; GAUDEMET-TALLON, N 99 ; KROPHOLLER/VON HEIN, 22

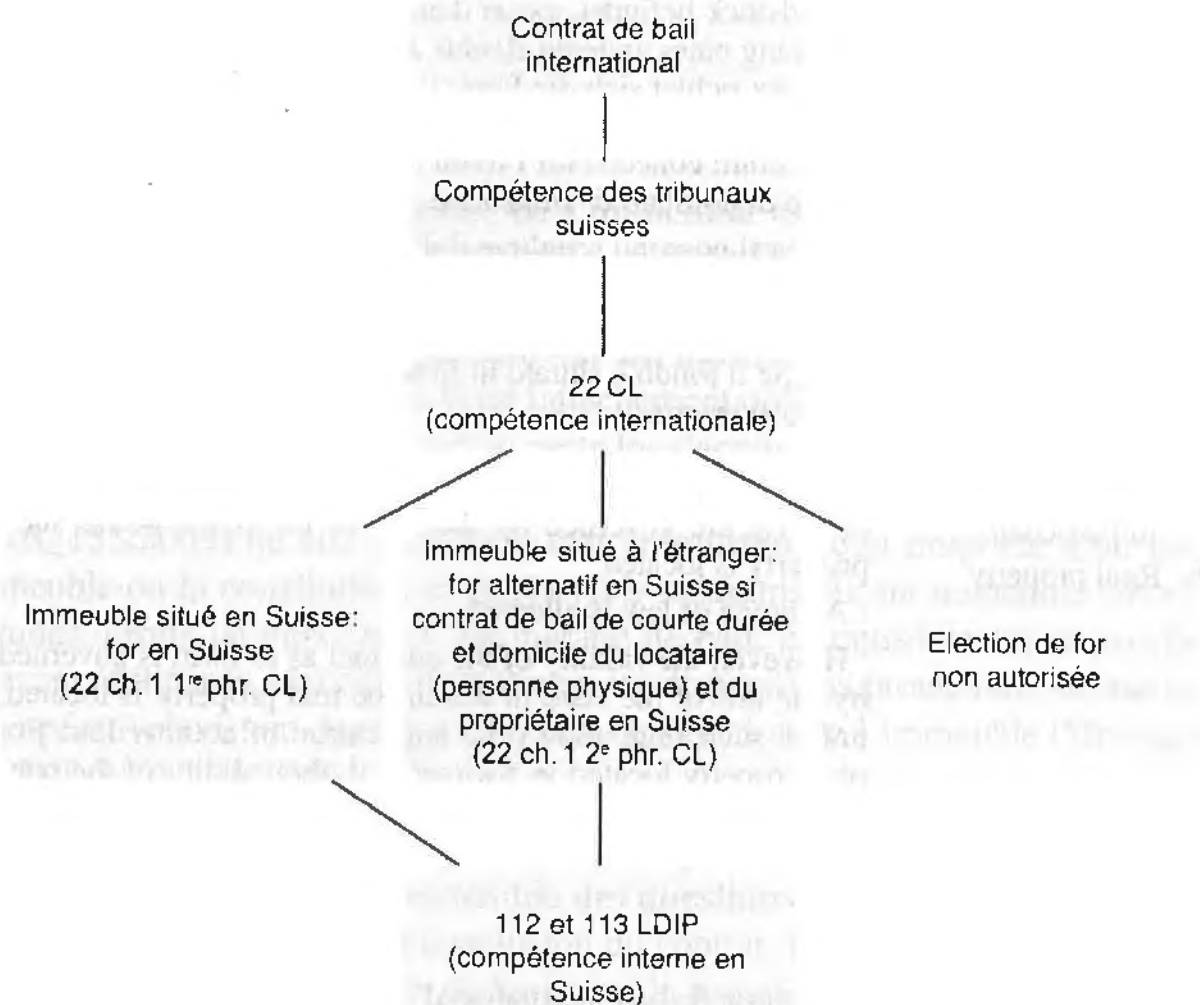
art. 22 R44/2001 N 3 ; LugÜ-KILLIAS, art. 22 CL – Nr. 1 N 5). Le défendeur ne peut pas non plus se soumettre volontairement à la compétence d'un tribunal d'un autre Etat au moyen d'une acceptation tacite de compétence (art. 24 2^e phr. CL). En outre, un juge d'un Etat contractant autre que celui désigné par l'art. 22 ch. 1 CL doit **d'office se déclarer incompetent** lorsqu'il est saisi d'un litige relatif à un contrat de bail (art. 25 CL ; DONZALLAZ, vol. III, N 6159 ; DUTOIT, Guide pratique, N 134 ; KNOEPFLER, 246).

- 23 Si une décision découlant d'un contrat de bail sur un immeuble situé dans un Etat contractant de la Convention de Lugano est rendue par un juge d'un autre Etat contractant que celui désigné par l'art. 22 ch. 1 CL, elle ne pourra **pas être reconnue et exécutée** dans les autres Etats contractants (art. 35 al. 1 CL ; voir art. 149 LDIP N 24).
- 24 **Le caractère exclusif de la compétence fixée par l'art. 22 ch. 1 1^{re} phr. CL ne s'oppose pas pour autant à ce que les parties choisissent le tribunal compétent en Suisse lorsque cette disposition désigne les tribunaux helvétiques.** Pareille élection de for n'a cependant un effet que dans l'hypothèse où l'art. 22 ch. 1 1^{re} phr. CL désigne un for en Suisse, dans la mesure où elle ne saurait en aucun cas déroger à la compétence internationale fixée par cette disposition. L'élection de for ne concernerait ainsi que la compétence interne des tribunaux helvétiques, et ne ferait que déroger aux art. 112 et 113 LDIP (et non pas à l'art. 22 ch. 1 1^{re} phr. CL). Ces deux dispositions n'étant en effet ni exclusives, ni impératives, il est possible d'y déroger en faveur d'un autre tribunal en Suisse au moyen d'une élection de for dont la validité doit être examinée au regard de l'art. 5 LDIP (en ce sens, CR LDIP-BONOMI, art. 22 CL N 29 ; SPÜHLER/RODRIGUEZ, N 169 ; voir aussi, *mutatis mutandis*, un arrêt du TF du 6.05.1997, reproduit in SJ 1998 441, concernant un contrat de travail). Ce raisonnement suppose bien entendu que la désignation du tribunal faite par les parties permette effectivement d'identifier le canton localement compétent (compétence intercantonale). Si tel n'est pas le cas, il faut considérer que l'élection de for est nulle (du même avis : CR LDIP-BONOMI, art. 22 CL N 29). On rappellera à ce sujet que le for élu doit avoir un lien avec la cause, lequel peut se matérialiser soit par l'application du droit suisse (voir art. 119 LDIP), soit par la présence du domicile, de la résidence habituelle ou de l'établissement de l'une des parties dans le canton du tribunal choisi (art. 5 al. 3 LDIP). Faute de quoi, les parties courent le risque que ce dernier décline sa compétence.

Lorsque le demandeur applique l'art. 22 ch. 1 2^e phr. CL pour ouvrir action en Suisse, dans le cadre d'un contrat de bail international de courte durée, il peut également se référer à une élection de for désignant un tribunal en Suisse pour déterminer le canton dans lequel il doit agir. Une telle élection de for figurant dans le contrat de bail doit en effet être interprétée comme précisant le tribunal helvétique compétent dans l'hypothèse où l'art. 22 ch. 1 2^e phr. CL désigne un for en Suisse. Le for élu déroge ainsi aux art. 112 et 113 LDIP (et non pas à l'art. 22 ch. 1 2^e phr. CL).

6. Schéma de synthèse

Compétence des tribunaux suisses pour une action découlant d'un contrat de bail international



Art. 119 LDIP

II. Droit applicable

2. En particulier b. Immeubles

¹ Les contrats relatifs aux immeubles ou à leur usage sont régis par le droit du lieu de leur situation.

² L'élection de droit est admise.

³ Toutefois, la forme du contrat est régie par le droit de l'Etat dans lequel l'immeuble est situé, à moins que celui-ci n'admette l'application d'un autre droit. Pour l'immeuble sis en Suisse, la forme est régie par le droit suisse.

II. Anwendbares Recht

2. Im Besonderen b. Grundstücke

¹ Verträge über Grundstücke oder deren Gebrauch unterstehen dem Recht des Staates, in dem sich die Grundstücke befinden.

² Eine Rechtswahl ist zulässig.

³ Die Form untersteht dem Recht des Staates, in dem sich das Grundstück befindet, es sei denn, dieses Recht lasse die Anwendung eines anderen Rechts zu. Für ein Grundstück in der Schweiz richtet sich die Form nach schweizerischem Recht.

II. Diritto applicabile

2. In particolare b. Fondi

¹ I contratti concernenti i fondi o il loro uso sono regolati dal diritto dello Stato di situazione.

² Le parti possono scegliere il diritto applicabile.

³ La forma è regolata dal diritto dello Stato di situazione del fondo, eccetto ch'esso consenta l'applicazione di un altro diritto. Se il fondo è situato in Svizzera, la forma è regolata dal diritto svizzero.

II. Applicable law

2. In particular b. Real property

¹ Agreements relating to real property or to the use of real property are governed by the law of the place where such property is located.

² A choice of law is allowed.

³ However, the validity of the contract as to form is governed by the law of the state in which the real property is located, unless such state allows the application of another law. For real property located in Switzerland, the validity of the contract as to form is governed by Swiss law.

Sommaire

N

I. Droit applicable au contrat de bail international	1
1. Droit du lieu de situation de l'immeuble (art. 119 al. 1 LDIP)	2
2. Possibilité de faire une élection de droit (art. 119 al. 2 LDIP)	5
3. Forme du contrat de bail (art. 119 al. 3 LDIP)	7

	N
4. Contrat de time-sharing	9
5. Schéma de synthèse	13

Bibliographie : Voir bibliographie Intro. DIP.

I. Droit applicable au contrat de bail international

Le droit applicable au contrat de bail international est le droit du lieu de situation de l'immeuble, sauf élection de droit faite par les parties (art. 119 al. 1 et 2 LDIP). La forme du contrat de bail est en principe régie par le droit du lieu de situation de l'immeuble ; si l'immeuble est situé en Suisse, la forme du contrat de bail est toujours régie par le droit suisse (art. 119 al. 3 LDIP). 1

1. Droit du lieu de situation de l'immeuble (art. 119 al. 1 LDIP)

Le **droit du lieu de situation de l'immeuble** est applicable aux contrats portant sur l'usage de cet immeuble en l'absence d'une élection de droit faite par les parties (art. 119 al. 1 LDIP). **Le droit suisse est donc applicable aux contrats de bail portant sur un immeuble situé en Suisse.** L'application de la *lex rei sitae* est un rattachement ordinaire en matière immobilière en droit international privé : cette loi s'applique aussi bien aux contrats de bail (TF, arrêt du 13.07.2007, 4A_230/2007 ; TF, arrêt du 27.01.2010, 4A_155/2009) qu'aux contrats visant le transfert de la propriété d'un immeuble ou la constitution de droits réels restreints sur un immeuble (servitudes, droits de gage, etc.). En matière de bail, ce rattachement se justifie avant tout par la nécessité d'appliquer les dispositions protectrices de nature impérative existant dans la loi du lieu de situation de l'immeuble (Message LDIP, N 282.24, 399). 2

Le droit applicable au contrat de bail régit tous les aspects de fond du contrat, et en particulier **l'ensemble des questions liées à l'accord des parties**. Il régit notamment la conclusion du contrat, la durée du bail, les droits et obligations du bailleur et du locataire, la sous-location, la fin du bail, etc. L'art. 119 LDIP s'applique également à la promesse de bail à loyer pour un local commercial (TF, arrêt du 28.09.2012, 4A_362/2012). 3

- 4 Lorsque le contrat de bail n'a manifestement qu'un lien très lâche avec le droit du lieu de situation de l'immeuble et qu'il se trouve dans une relation beaucoup plus étroite avec un autre droit, le rattachement peut être corrigé en appliquant ce dernier droit (art. 15 al. 1 LDIP). Le droit du lieu de situation de l'immeuble ne peut toutefois être écarté qu'à la suite d'un examen de l'ensemble des circonstances permettant de conclure que l'application de ce droit serait inadéquate en l'espèce. Tel pourrait être le cas, par exemple, si deux personnes domiciliées en Suisse concluent un contrat de bail en Suisse portant sur un logement de vacances situé à l'étranger. Dans ce cas, le droit étranger peut éventuellement être écarté au profit du droit suisse (TF, *obiter dictum*, arrêt du 11.07.2002, 4C.99/2002 ; CR LDIP-BONOMI, art. 119 LDIP N 8 ; DUTOIT, Commentaire, art. 119 LDIP N 4 ; BSK IPRG-PANNATIER-KESSLER, art. 119 LDIP N 17 ; ZK IPRG-KELLER/KREN KOSTKIEWICZ, art. 119 LDIP N 11). Pareille correction du rattachement à la *lex rei sitae* ne peut cependant intervenir que si tous les éléments de la relation contractuelle (résidence habituelle ou établissement des parties, conclusion du contrat, paiement du prix, remise des clés ou autres actes de transfert de la possession, etc.) – ou au moins la plupart – convergent vers un seul et même Etat, différent de celui de la situation de l'immeuble (CR LDIP-BONOMI, art. 119 LDIP N 8). Plus la durée de la location sera courte, plus ténus seront les liens avec l'Etat du lieu de situation de l'immeuble. Si en outre les parties au contrat de bail sont domiciliées dans le même Etat, il peut paraître justifié d'appliquer à leur relation contractuelle le droit de cet Etat à la place du droit du lieu de situation de l'immeuble. Une telle exception à l'application de la *lex rei sitae* peut être admise plus facilement en matière de bail qu'en matière de vente, dès lors que le contrat de bail ne produit pas d'effets de nature réelle. Pour cette raison, le TF a admis que sa jurisprudence en matière de vente internationale d'immeubles – très restrictive – n'est pas transposable en matière de bail international (TF, arrêt du 11.07.2002, 4C.99/2002).

2. Possibilité de faire une élection de droit (art. 119 al. 2 LDIP)

- 5 Les parties au contrat de bail peuvent écarter le droit du lieu de situation de l'immeuble en choisissant un autre droit pour régir leurs relations contractuelles (art. 119 al. 2 LDIP). **L'élection de droit** est libre en cela que les parties peuvent choisir n'importe quel droit. Toutefois, il n'y a en principe pas de place pour une élection de droit portant sur la forme des contrats relatifs aux immeubles ou à leur usage (art. 119 al. 3 LDIP ; voir N 7 s.).

En tout état de cause, les parties ne peuvent en aucun cas écarter l'application de dispositions impératives qui sont applicables quel que soit le droit régissant le contrat de bail. Ainsi, les **lois d'application immédiate** (ou lois de police) du lieu de situation de l'immeuble sont applicables, même si les parties ont choisi de soumettre leur contrat de bail à un autre droit. Les lois d'application immédiate figurant dans le droit suisse s'appliquent pour tout immeuble situé en Suisse (art. 18 LDIP). Sont qualifiées de lois d'application immédiate les dispositions impératives qui ne visent pas uniquement à protéger les intérêts des particuliers, mais également des intérêts fondamentaux étatiques, économiques ou sociopolitiques. Toutes les dispositions impératives du droit suisse en matière de bail ne sont par conséquent pas des lois d'application immédiate (DUTOIT, Commentaire, art. 18 LDIP N 8 ; ZK IPRG-KELLER/KREN KOSTKIEWICZ, art. 119 LDIP N 28 ; SCHWANDER, 447 ; KNOEPFLER, 253). A notre avis, peuvent être qualifiés de lois d'application immédiate l'art. 254 CO relatif à la nullité des transactions couplées, l'art. 269 CO concernant les loyers abusifs (à appliquer en relation avec son interprétation faite par la jurisprudence et la doctrine), l'art. 269b CO et l'art. 17 OBLF en ce qui concerne la référence à l'indice suisse des prix à la consommation, ainsi que les art. 272 à 272d CO quant à la prolongation du bail à loyer (dans le même sens pour ce dernier cas : KNOEPFLER/SCHWEIZER/OTHENIN-GIRARD, N 381). S'agissant d'un bail à ferme agricole, les art. 21a, 31, 36 et 42 LBFA peuvent être qualifiés de lois d'application immédiate. Il en va de même de l'art. 169 CC concernant la protection du logement s'agissant d'un bail portant sur la maison ou l'appartement familial (du même avis : CR LDIP-BUCHER, art. 18 LDIP N 4). Si l'immeuble est situé à l'étranger, le juge suisse peut prendre en considération les lois d'application immédiate du droit du lieu de situation de l'immeuble (art. 19 LDIP ; ZK IPRG-KELLER/KREN KOSTKIEWICZ, art. 119 LDIP N 29).

3. *Forme du contrat de bail (art. 119 al. 3 LDIP)*

La **forme du contrat de bail** relève en principe de la *lex rei sitae* (art. 119 al. 3 1^{re} phr. LDIP). Il est toutefois possible d'appliquer un autre droit si le droit international privé du lieu de situation de l'immeuble le permet (art. 119 al. 3 1^{re} phr. *i.f.* LDIP). Si cette option existe, le juge suisse appliquera le droit désigné par le droit international privé étranger dans l'hypothèse où l'application de ce droit permet de sauver un contrat de bail qui aurait été nul quant à la forme selon la *lex rei sitae*. Il s'agit d'une illustration du

principe *favor negotii* (KREN KOSTKIEWICZ, N 2275). Le juge suisse peut ainsi être amené à vérifier la validité formelle d'un contrat de bail au regard du droit du lieu de conclusion du contrat, du droit applicable au contrat, voire du droit choisi par les parties si le droit international privé du lieu de situation de l'immeuble autorise l'élection de droit pour la forme du contrat de bail.

- 8 **S'agissant d'un immeuble situé en Suisse, la forme du contrat de bail est impérativement régie par le droit suisse** (art. 119 al. 3 2^e phr. LDIP). Dès lors que le droit suisse ne prévoit pas d'exigence de forme particulière pour le contrat de bail, il peut être passé en la forme orale ou écrite (art. 253 CO N 51).

4. Contrat de time-sharing

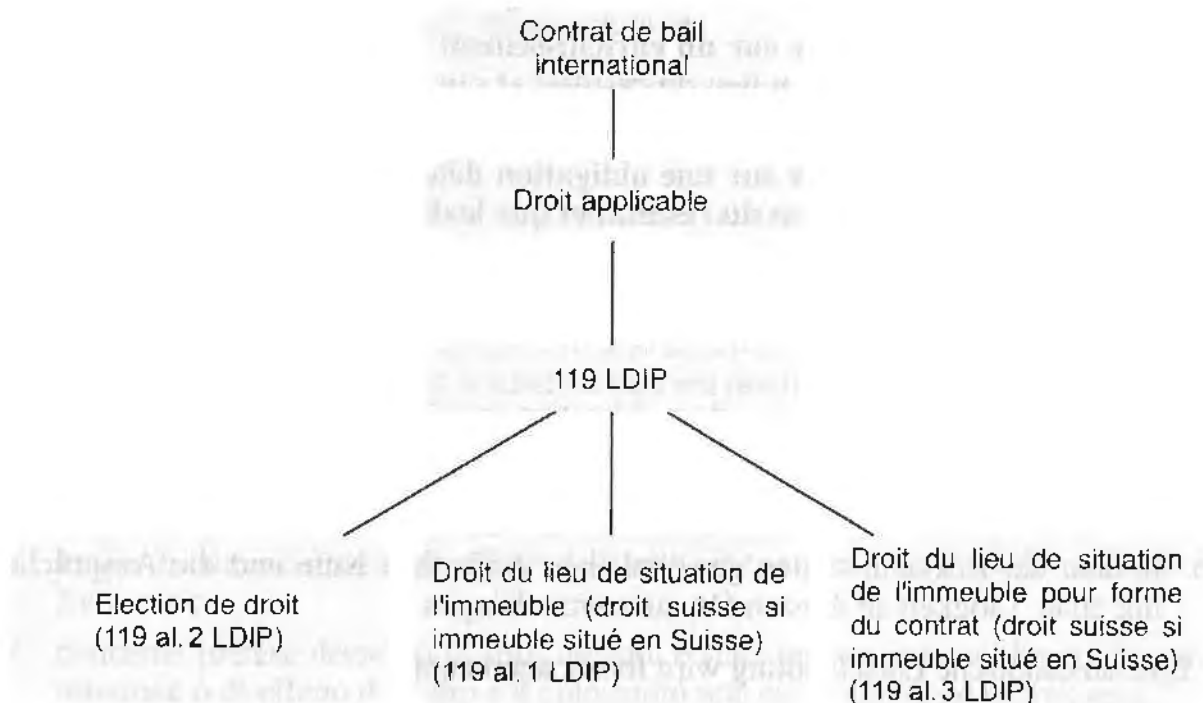
- 9 **Le contrat de time-sharing** est un contrat portant sur l'acquisition d'un droit de jouissance d'un immeuble à temps partiel (*Teilzeiteigentum*). Un tel contrat peut être qualifié de contrat de bail, dès lors que le « vendeur » reste en réalité le vrai propriétaire de l'immeuble et ne transfère qu'un droit de jouissance limité de l'immeuble à plusieurs « acquéreurs » (JAYME, 234 ss).
- 10 **La compétence des tribunaux** pour une action découlant d'un contrat de time-sharing international est fondée sur l'art. 22 ch. 1 CL. La Cour de Justice a implicitement admis que cette disposition peut s'appliquer si le contrat porte « seulement sur le droit d'utilisation d'un immeuble à temps partiel » (CJCE, arrêt du 13.10.2005, aff. C-73/04, *Klein c. Rhodos Management*, Rec. 2005 I-866). En effet, s'agissant d'un droit d'utilisation de nature personnelle, un tel contrat doit être assimilé à un bail, de sorte que toutes les prétentions qui en découlent entrent dans le champ d'application de l'art. 22 ch. 1 CL (CR LDIP-BONOMI, art. 22 CL N 20 ; KROPHOLLER/VON HEIN, art. 22 R44/2001 N 17 ; DONZALLAZ, vol. III, N 6146 ; *contra* : GAUDEMET-TALLON, N 103 ; SHK LugÜ-MÜLLER, art. 22 CL N 50).
- 11 **Le contrat de time-sharing est régi par le droit du lieu de situation de l'immeuble** (art. 119 al. 1 LDIP ; DUTOIT, Commentaire, art. 119 LDIP N 3 ; ZK IPRG-KELLER/KREN KOSTKIEWICZ, art. 119 LDIP N 10), sauf élection de droit faite par les parties (art. 119 al. 2 LDIP). Toutefois, un juge suisse appliquera d'office les lois d'application immédiate du droit suisse, nonobstant une élection de droit des parties en faveur d'un droit étranger (art. 18 LDIP). De même, si les circonstances de l'affaire paraissent l'exiger pour protéger des intérêts légitimes et manifestement prépondérants au regard de la conception suisse du droit, un juge suisse pourra prendre en considération

des dispositions impératives d'un droit étranger (art. 19 LDIP), à savoir les lois d'application immédiate du droit du lieu de situation de l'immeuble. On mentionnera à cet égard la Directive 2008/122/CE du Parlement européen et du Conseil, du 14 janvier 2009, relative à la protection des consommateurs en ce qui concerne certains aspects des contrats d'utilisation de biens à temps partagé, des contrats de produits de vacances à long terme et des contrats de revente et d'échange (JOUE n° L 033 du 3.2.2009 10 ss).

Lorsque le contrat de time-sharing prévoit que l'acquéreur devient membre d'une **société de time-sharing**, l'acquisition de la qualité de membre de la société est soumise au droit régissant la société (art. 154 et 155 LDIP). En outre, la compétence des tribunaux ne peut pas être fondée dans ce cas sur l'art. 22 ch. 1 CL (CJCE, arrêt du 13.10.2005, aff. C-73/04, *Klein c. Rhodos Management*, Rec. 2005 I-8667) et les règles ordinaires de compétence sont applicables (not. art. 2 al. 1 et 5 ch. 1 CL ; HÜSTEGER, 126 ; EuZVR-GEIMER, art. 22 EuGVVO N 112).

5. Schéma de synthèse

Droit applicable au contrat de bail international



Art. 149 LDIP

¹ Les décisions étrangères relatives à une créance relevant du droit des obligations seront reconnues en Suisse :

- a. lorsqu'elles ont été rendues dans l'Etat du domicile du défendeur, ou
- b. lorsqu'elles ont été rendues dans l'Etat de la résidence habituelle du défendeur, pour autant que les créances se rapportent à une activité exercée dans cet Etat.

² Elles sont en outre reconnues :

- a. lorsque la décision porte sur une obligation contractuelle, qu'elle a été rendue dans l'Etat de l'exécution de la prestation caractéristique et que le défendeur n'était pas domicilié en Suisse ;
- b. lorsque la décision porte sur une prétention relative à un contrat conclu avec un consommateur, qu'elle a été rendue au domicile ou à la résidence habituelle du consommateur et que les conditions prévues à l'art. 120, al. 1, sont remplies ;
- c. lorsque la décision porte sur une prétention relevant d'un contrat de travail et qu'elle a été rendue, soit au lieu de l'exploitation, soit au lieu de travail, et que le travailleur n'était pas domicilié en Suisse ;
- d. lorsque la décision porte sur une prétention résultant de l'exploitation d'un établissement et qu'elle a été rendue au siège de l'établissement ;
- e. lorsque la décision porte sur un enrichissement illégitime, qu'elle a été rendue au lieu de l'acte ou au lieu du résultat et que le défendeur n'était pas domicilié en Suisse, ou
- f. lorsque la décision porte sur une obligation délictuelle, qu'elle a été rendue au lieu de l'acte ou au lieu du résultat et que le défendeur n'était pas domicilié en Suisse.

¹ Ausländische Entscheidungen über obligationenrechtliche Ansprüche werden in der Schweiz anerkannt, wenn sie im Staat ergangen sind :

- a. in dem der Beklagte seinen Wohnsitz hatte, oder
- b. in dem der Beklagte seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte und die Ansprüche mit einer Tätigkeit an diesem Ort zusammenhängen.

² Eine ausländische Entscheidung wird ferner anerkannt :

- a. wenn sie eine vertragliche Leistung betrifft, im Staat der Erfüllung der charakteristischen Leistung ergangen ist und der Beklagte seinen Wohnsitz nicht in der Schweiz hatte ;

- b. wenn sie Ansprüche aus Verträgen mit Konsumenten betrifft und am Wohnsitz oder am gewöhnlichen Aufenthalt des Konsumenten ergangen ist, und die Voraussetzungen von Artikel 120 Absatz 1 erfüllt sind ;
- c. wenn sie Ansprüche aus einem Arbeitsvertrag betrifft, am Arbeits- oder Betriebsort ergangen ist und der Arbeitnehmer seinen Wohnsitz nicht in der Schweiz hatte ;
- d. wenn sie Ansprüche aus dem Betrieb einer Niederlassung betrifft und am Sitz dieser Niederlassung ergangen ist ;
- e. wenn sie Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung betrifft, am Handlungs- oder am Erfolgsort ergangen ist und der Beklagte seinen Wohnsitz nicht in der Schweiz hatte, oder
- f. wenn sie Ansprüche aus unerlaubter Handlung betrifft, am Handlungs- oder am Erfolgsort ergangen ist und der Beklagte seinen Wohnsitz nicht in der Schweiz hatte.

¹ Le decisioni straniere concernenti pretese in materia di obbligazioni sono riconosciute in Svizzera se sono state pronunciate :

- a. nello Stato in cui il convenuto era domiciliato o
- b. nello Stato in cui il convenuto dimorava abitualmente, sempreché le pretese siano connesse con un'attività svolta in tale Stato.

² La decisione straniera è inoltre riconosciuta se :

- a. concerne una prestazione contrattuale, è stata pronunciata nello Stato di adempimento della prestazione caratteristica e il convenuto non era domiciliato in Svizzera ;
- b. concerne pretese derivanti da contratti con consumatori, è stata pronunciata nel domicilio o nella dimora abituale del consumatore e sono adempiute le condizioni di cui all'articolo 120 capoverso 1 ;
- c. concerne pretese derivanti da un contratto di lavoro, è stata pronunciata nel luogo di lavoro o dell'azienda e il lavoratore non era domiciliato in Svizzera ;
- d. concerne pretese derivanti dall'esercizio di una stabile organizzazione ed è stata pronunciata nella sede della medesima ;
- e. concerne pretese derivanti da indebito arricchimento, è stata pronunciata nel luogo di commissione o di effetto dell'atto e il convenuto non era domiciliato in Svizzera o
- f. concerne pretese derivanti da atto illecito, è stata pronunciata nel luogo di commissione o di effetto dell'atto e il convenuto non era domiciliato in Svizzera.

¹ Foreign decisions relating to a right pertaining to the law of obligations shall be recognized in Switzerland :

- a. if they were rendered in the state of the defendant's domicile ; or
- b. if they were rendered in the state of the defendant's habitual residence, insofar as the rights relate to an activity carried out in such state.

² They shall also be recognized :

- a. if the decision pertains to a contractual obligation, was rendered in the State of performance of the characteristic obligation and the defendant was not domiciled in Switzerland ;
- b. if the decision pertains to a claim relating to a contract made with a consumer, was rendered at the consumer's domicile or habitual residence, and the requirements provided in Article 120(1) are met ;
- c. if the decision pertains to a claim under an employment contract and was rendered either at the place of the enterprise or at the place of work, and the employee was not domiciled in Switzerland ;
- d. if the decision pertains to a claim arising out of the operation of a place of business and was rendered at the location of such place of business ;
- e. if the decision pertains to unjust enrichment, was rendered at the place where the act or result occurred, and the defendant was not domiciled in Switzerland ; or
- f. if the decision pertains to an obligation in tort, was rendered at the place where the act or the result occurred, and the defendant was not domiciled in Switzerland.

Sommaire

N

I. Reconnaissance et exécution d'une décision étrangère	1
1. Décision rendue dans un Etat non contractant de la Convention de Lugano	2
a) Procédure de reconnaissance et d'exequatur	3
b) Conditions de reconnaissance	8
2. Décision rendue dans un Etat contractant de la Convention de Lugano	12
a) Principe de la reconnaissance automatique	13
b) Procédure de reconnaissance et d'exequatur	16
c) Conditions de reconnaissance	24
3. Schéma de synthèse	27

Bibliographie : Voir bibliographie Intro. DIP.

I. Reconnaissance et exécution d'une décision étrangère

Pour qu'une décision étrangère rendue dans une affaire relative à un contrat de bail puisse déployer des effets juridiques en Suisse, elle doit faire l'objet d'une procédure de reconnaissance et d'exequatur en Suisse. Toute décision étrangère reconnue déploiera en Suisse les mêmes effets juridiques que dans son Etat d'origine. La procédure diffère selon que la décision a été rendue dans un Etat contractant de la Convention de Lugano ou dans un Etat qui n'est pas partie à cette convention. 1

1. Décision rendue dans un Etat non contractant de la Convention de Lugano

Lorsqu'une décision a été rendue dans un Etat qui n'est pas partie à la Convention de Lugano, la LDIP est applicable à la procédure de reconnaissance et d'exequatur (CR LDIP-UCHER, art. 25-32 LDIP ; DUTOIT, Commentaire, art. 25-29 LDIP ; BSK IPRG-DÄPPEN/MABILLARD, art. 25-29 LDIP ; ZK IPRG-VOLKEN, art. 25-29 LDIP). 2

a) Procédure de reconnaissance et d'exequatur

La décision étrangère doit en principe faire l'objet d'une **procédure de reconnaissance** devant un juge suisse pour être reconnue en Suisse (art. 29 LDIP). A la requête de la partie intéressée, elle peut en outre être **déclarée exécutoire** en Suisse (art. 28 LDIP). Cette formalité est nécessaire si la décision étrangère ordonne la fourniture d'une prestation, car elle permet d'obtenir l'exécution de la décision étrangère en Suisse selon la même procédure que celle applicable à l'exécution d'une décision suisse. 3

En général, la décision étrangère est **reconnue** dans le cadre de la procédure visant à obtenir son exécution en Suisse. Ainsi, le juge suisse reconnaît la décision étrangère et, sur cette base, la déclare exécutoire en Suisse. 4

Une décision étrangère peut aussi être **reconnue à titre préalable (ou incident)** lorsqu'elle est invoquée par une partie devant une autorité saisie d'une autre affaire au principal (art. 29 al. 3 LDIP). 5

La requête en reconnaissance ou en exequatur doit être adressée à l'autorité compétente du canton où la décision étrangère est invoquée, accompagnée des **documents** énumérés à l'art. 29 al. 1 LDIP. 6

- 7 La procédure est **contradictoire** : la partie contre laquelle la reconnaissance ou l'exequatur est demandée peut faire valoir ses moyens de défense (art. 29 al. 2 LDIP). Pour le surplus, les règles de la procédure civile sont applicables (art. 335 ss CPC).

b) Conditions de reconnaissance

- 8 Pour pouvoir être reconnue en Suisse, la décision étrangère doit remplir les **conditions de reconnaissance** fixées aux art. 25 à 27 LDIP. Premièrement, la décision doit émaner d'une autorité juridictionnelle jouissant d'un pouvoir inhérent à l'exercice de la souveraineté d'un Etat étranger. Deuxièmement, elle doit être définitive ou non susceptible d'un recours ordinaire (art. 25 lit. b LDIP). Troisièmement, elle ne doit pas être incompatible avec l'ordre public suisse (art. 25 lit. c *cum* art. 27 LDIP). La compatibilité de la décision étrangère sera vérifiée avec l'ordre public matériel suisse (art. 27 al. 1 LDIP), avec l'ordre public formel suisse (art. 27 al. 2 lit. a et b LDIP) et avec d'autres décisions (art. 27 al. 2 lit. c LDIP). Quatrièmement, l'autorité qui a rendu la décision devait être compétente du point de vue du droit international privé suisse (art. 25 lit. a LDIP).
- 9 L'art. 26 LDIP définit les cas dans lesquels le droit international privé suisse considère que l'autorité étrangère qui a rendu la décision concernant un litige découlant d'un contrat de bail était compétente. La **compétence indirecte** de l'autorité étrangère est donnée si elle était fondée sur une élection de for valable (art. 26 lit. b LDIP), si le défendeur a fait une acceptation tacite de compétence en procédant au fond sans faire de réserve (art. 26 lit. c LDIP), s'il s'agit d'une demande reconventionnelle connexe à la demande principale qui a été traitée par un juge compétent pour cette dernière (art. 26 lit. d LDIP), ou si elle résulte de l'art. 149 LDIP (art. 26 lit. a LDIP). En vertu de l'art. 149 LDIP, la compétence internationale indirecte de l'autorité étrangère est donnée notamment si le défendeur était domicilié dans l'Etat dans lequel la décision a été rendue (art. 149 al. 1 lit. a LDIP), si la décision a été rendue dans l'Etat de la résidence habituelle du défendeur lorsque la créance se rapporte à une activité exercée dans cet Etat (art. 149 al. 1 lit. b LDIP), si la décision a été rendue dans l'Etat de l'exécution de la prestation caractéristique du contrat de bail (soit l'Etat du lieu de situation de l'immeuble) et que le défendeur n'était pas domicilié en Suisse (art. 149 al. 2 lit. a LDIP), ou si la décision en relation avec une obligation découlant de l'exploitation d'un établissement a été rendue au siège de cet établisse-

ment (art. 149 al. 2 lit. d LDIP) (CR LDIP-BONOMI, art. 149 LDIP ; DUTOIT, Commentaire, art. 149 LDIP ; BSK IPRG-DÄPPEN/MABILLARD, art. 149 LDIP ; ZK IPRG-VOLKEN, art. 149 LDIP ; CHK-SCHNYDER/DOSS, art. 149 LDIP).

Si toutes ces conditions sont remplies, le juge suisse prononce la reconnaissance de la décision étrangère en Suisse et la déclare exécutoire s'il en a été requis. 10

La décision étrangère ne peut en aucun cas faire l'objet d'une révision au fond par le juge suisse (art. 27 al. 3 LDIP). Ce dernier ne peut donc pas revoir le contenu du jugement étranger quant au fond, s'agissant aussi bien des règles de droit international privé que des règles de droit matériel appliquées par le juge étranger. 11

2. *Décision rendue dans un Etat contractant de la Convention de Lugano*

La Convention de Lugano s'applique pour déterminer la procédure de reconnaissance et d'exequatur d'une décision rendue dans un Etat contractant (CR LDIP-BUCHER, art. 32-56 CL ; SHK LugÜ-WALTHER, art. 32-37 CL ; SHK LugÜ-STAEHELIN/BOPP, art. 38-46 et 48-51 CL ; SHK LugÜ-STAEHELIN, art. 47 CL ; SHK LugÜ-NAEGELI, art. 53-58 CL ; GAUDEMET-TALLON, N 353 ss ; KROPHOLLER/VON HEIN, art. 32-58 R44/2001). 12

a) Principe de la reconnaissance automatique

La Convention de Lugano prévoit un régime de **reconnaissance automatique** des décisions rendues dans un Etat contractant dans tous les autres Etats contractants (art. 33 al. 1 CL). Les décisions sont donc reconnues de plein droit dans tous les Etats contractants de la Convention de Lugano, sans qu'une procédure de reconnaissance soit nécessaire. Autrement dit, les décisions rendues dans les Etats contractants sont présumées remplir les conditions de reconnaissance fixées aux art. 34 et 35 CL. 13

Malgré le principe de la reconnaissance automatique, **toute partie intéressée peut introduire une procédure dans un Etat contractant tendant à faire constater que la décision rendue dans un autre Etat contractant remplit (ou ne remplit pas) les conditions pour y être reconnue** (art. 33 al. 2 CL). Cette question peut tout aussi bien constituer l'objet principal de 14

la procédure (art. 33 al. 2 CL) qu'un objet incident soumis à l'examen d'une autorité saisie d'une autre affaire au principal (art. 33 al. 3 CL).

- 15 En revanche, **les décisions émanant d'un Etat contractant n'ont pas automatiquement force exécutoire dans les autres Etats contractants**. La partie intéressée doit donc toujours requérir une déclaration de force exécutoire dans l'Etat dans lequel elle entend obtenir l'exécution de la décision (art. 38 al. 1 CL). Cette déclaration de force exécutoire ne peut être obtenue que si la décision étrangère est exécutoire dans son Etat d'origine.

b) Procédure de reconnaissance et d'exequatur

- 16 La procédure de reconnaissance et d'exequatur se déroule selon les règles prévues aux art. 38 à 56 CL. Elle s'applique lorsqu'une partie requiert une **déclaration de force exécutoire** de la décision étrangère (art. 38 al. 1 CL) ou lorsqu'une partie requiert – à titre exceptionnel – la **reconnaissance** de la décision étrangère (art. 33 al. 2 CL).
- 17 La requête en reconnaissance et en exequatur est adressée à l'autorité compétente du domicile de la partie contre laquelle l'exécution est demandée, respectivement celle du lieu où l'exécution est requise (art. 39 CL), accompagnée des **documents** énumérés à l'art. 53 CL (cf. art. 40 al. 3 CL). En Suisse, la requête doit être déposée devant le **tribunal cantonal de l'exécution** (art. 39 al. 1 CL *cum* Annexe II CL ; voir cependant N 22).
- 18 **La Convention de Lugano prescrit plusieurs règles de procédure spécifiques**, lesquelles dérogent aux règles nationales de procédure civile. Les art. 335 ss CPC ne sont ainsi applicables que dans la mesure où la Convention de Lugano n'impose pas de règle particulière.
- 19 Le juge de l'exécution n'est pas autorisé à vérifier que les **conditions de la reconnaissance** sont réunies (art. 41 1^{re} phr. CL ; voir cependant N 22). Il peut simplement se fonder sur l'expédition de la décision établissant son authenticité, laquelle doit être fournie par la partie qui requiert la reconnaissance ou l'exequatur (art. 53 CL).
- 20 Le juge saisi de la requête rend sa décision sans entendre la partie contre laquelle l'exécution est demandée (art. 41 2^e phr. CL ; voir cependant N 22). **La procédure n'est donc pas contradictoire en première instance.**
- 21 Les parties disposent d'un **droit de recours** contre la décision de reconnaissance et d'exequatur. Le défendeur peut ainsi faire valoir ses arguments dans

le cadre de la procédure de recours, laquelle est contradictoire (art. 43 al. 1 et 3 CL). Le **délai de recours** est d'un mois, respectivement de deux mois si la décision de reconnaissance et d'exequatur a été rendue dans un Etat autre que celui du domicile du défendeur, dès la notification de la décision au défendeur (art. 43 al. 5 CL). En Suisse, la procédure de recours se déroule devant le tribunal cantonal supérieur (art. 43 al. 2 CL *cum* Annexe III CL), dont la décision peut faire l'objet d'un recours devant le TF (art. 44 CL *cum* Annexe IV CL). L'art. 45 al. 1 CL précise que seules les conditions de reconnaissance énoncées aux art. 34 et 35 CL peuvent être invoquées comme motifs de recours (voir N 24 ss). Pendant la procédure de recours contre la décision de reconnaissance et d'exequatur, des **mesures conservatoires** peuvent être prises sur les biens de la partie contre laquelle l'exécution est demandée (art. 47 al. 3 CL).

Lorsque la procédure de reconnaissance concerne une décision étrangère portant condamnation au paiement d'une somme d'argent ou à la fourniture de sûretés, la requête est en principe faite directement devant le **juge de la mainlevée** dans le cadre de la procédure de mainlevée de l'opposition (art. 39 al. 1 CL *cum* art. 33 al. 3 CL). Dans cette procédure particulière, le juge de la mainlevée examine les conditions de la reconnaissance prescrites aux art. 34 et 35 CL (cf. art. 81 al. 3 LP ; Message CL, N 2.7.1.3, 1527). Si ces conditions sont remplies, le juge de la mainlevée doit reconnaître la décision étrangère et la déclarer exécutoire (à titre incident), et prononcer la mainlevée définitive de l'opposition (à titre principal). 22

Par ailleurs, la requête en reconnaissance et en exequatur de la décision étrangère peut être soumise directement au **juge du séquestre** (art. 271 al. 3 et al. 1 ch. 6 LP). Ce cas particulier de séquestre est régi par des conditions spécifiques découlant de l'application de la Convention de Lugano (cf. not. art. 47 al. 2 CL). Le juge du séquestre n'est pas autorisé à vérifier que les conditions de la reconnaissance sont réunies (art. 41 1^{re} phr. CL) et doit rendre sa décision sans entendre la partie contre laquelle l'exécution est demandée (art. 41 2^e phr. CL). Il doit ainsi reconnaître la décision étrangère et la déclarer exécutoire (à titre incident), et prononcer le séquestre des biens du débiteur en Suisse (à titre principal). Cette procédure est la plus efficace pour ménager l'effet de surprise. 23

c) Conditions de reconnaissance

Les **conditions de reconnaissance** d'une décision rendue dans un Etat contractant de la Convention de Lugano sont fixées essentiellement aux art. 34 et 35 CL. Premièrement, il doit s'agir d'une décision émanant d'une ju- 24

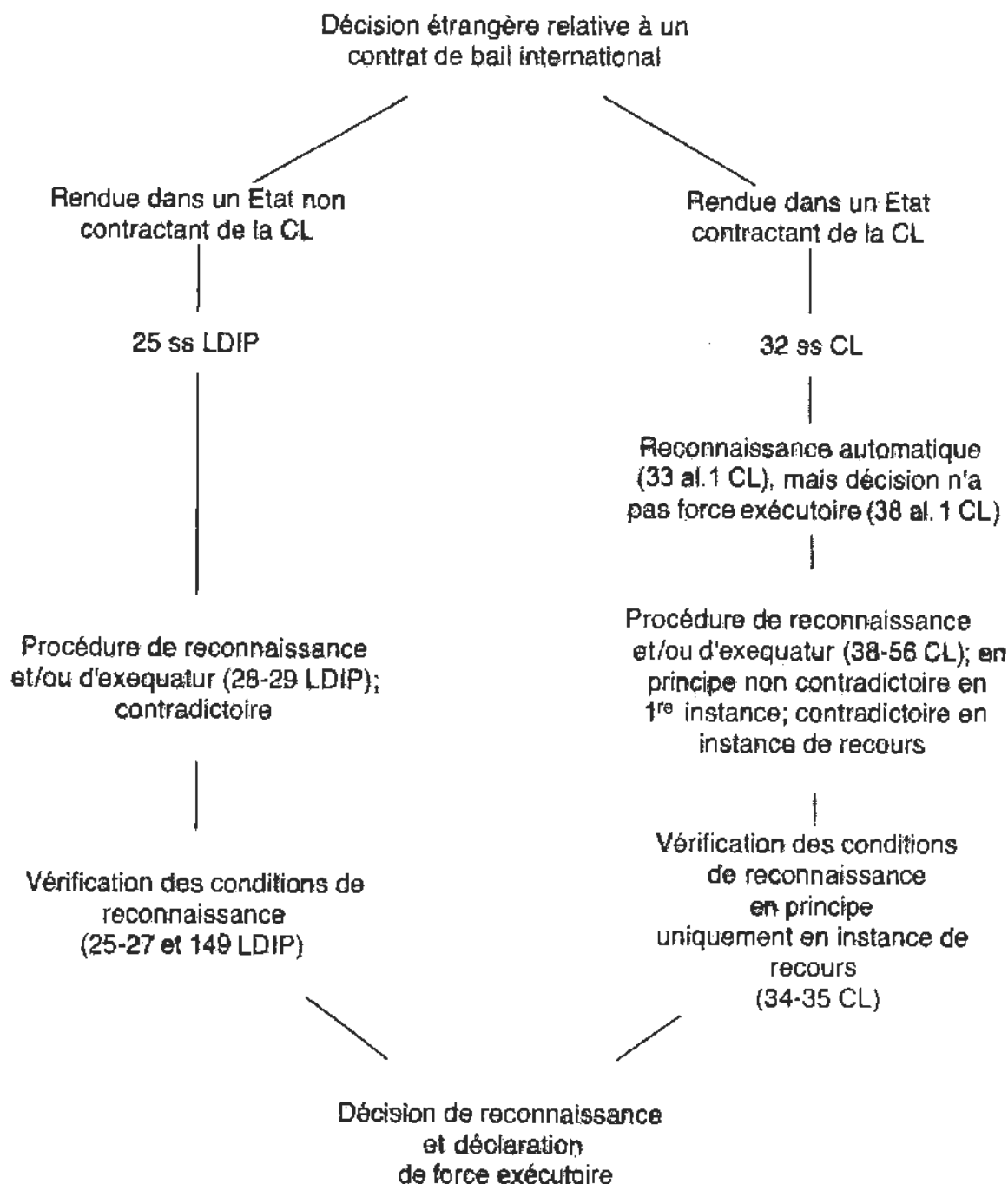
ridiction d'un Etat contractant (art. 32 CL). La décision n'a pas besoin d'être définitive pour pouvoir être reconnue et exécutée. Toutefois, si la reconnaissance est demandée alors qu'un recours ordinaire est pendant contre la décision, le juge de la reconnaissance peut surseoir à statuer (art. 37 CL). Deuxièmement, la décision ne doit pas être incompatible avec l'ordre public de l'Etat dans lequel la reconnaissance est requise. La compatibilité de la décision étrangère est vérifiée avec l'ordre public matériel (art. 34 ch. 1 CL), avec l'ordre public formel (art. 34 ch. 2 CL), et avec d'autres décisions (art. 34 ch. 3 et 4 CL). Troisièmement, s'agissant d'une décision concernant un litige découlant d'un contrat de bail, **la compétence indirecte du juge qui a rendu la décision doit être vérifiée d'office** (art. 35 al. 1 CL). Il s'agit de s'assurer que la décision a été rendue par un tribunal de l'Etat dans lequel l'immeuble est situé conformément à l'art. 22 ch. 1 1^{re} phr. CL, respectivement de l'Etat du domicile du défendeur dans le cas particulier de l'art. 22 ch. 1 2^e phr. CL. Le contrôle de la compétence internationale indirecte du juge qui a rendu la décision est une exception dans le système de reconnaissance instauré par la Convention de Lugano. Il est justifié par le fait que l'art. 22 ch. 1 CL fixe une compétence exclusive, dont le non-respect doit entraîner la non-reconnaissance de la décision dans les autres Etats contractants. Lorsque le juge de la reconnaissance procède au contrôle du respect de la compétence fixée à l'art. 22 ch. 1 CL, il est lié par les constatations de fait sur lesquelles le juge qui a rendu la décision a fondé sa compétence (art. 35 al. 2 CL).

- 25** Les conditions de reconnaissance sont examinées à titre préalable dans le cadre d'une procédure de reconnaissance et d'exequatur visant à obtenir une déclaration de force exécutoire de la décision étrangère (art. 38 al. 1 CL). Si elles sont toutes remplies, la décision étrangère est exécutoire en Suisse. La procédure d'exécution à proprement parler de la décision pourra ensuite avoir lieu conformément aux règles du droit suisse. Dans le cadre d'une procédure visant à faire constater que la décision étrangère remplit les conditions pour être reconnue (art. 33 al. 2 CL), les conditions de reconnaissance sont examinées à titre principal.
- 26** Dans le cadre de son examen des conditions de reconnaissance, le juge suisse ne peut en aucun cas procéder à une révision au fond de la décision étrangère (art. 36 et 45 al. 2 CL).

3. Schéma de synthèse

Reconnaissance et exécution de décisions étrangères

27



Information bibliographique de la Deutsche Nationalbibliothek

La Deutsche Nationalbibliothek a répertorié cette publication dans la Deutsche Nationalbibliografie ; les données bibliographiques détaillées peuvent être consultées sur Internet à l'adresse <http://dnb.d-nb.de>.

Mode de citation proposé : CPra Bail-[AUTEUR], art. ... CO N ...

Tous droits réservés pour tous pays. L'œuvre et ses parties sont protégées par la loi. Appartiennent exclusivement à la maison d'édition notamment les droits de reproduction, de représentation, de diffusion, de traduction ou d'adaptation, intégrales ou partielles, ainsi que de transfert et d'enregistrement de l'œuvre, par quelque procédé que ce soit (graphique, technique, électronique et/ou digital, y compris la photocopie et le téléchargement). De telles utilisations de l'œuvre en dehors des limites de la loi sont strictement interdites et requièrent l'accord préalable écrit de la maison d'édition.

Etat de la législation dans cette édition : 1^{er} octobre 2016

Les textes de loi ne sont pas une publication officielle.
Seule la publication opérée par la Chancellerie fédérale fait foi.

Version anglaise des textes légaux :

CO, CPC et CP: Chancellerie fédérale, www.admin.ch

LDIP: Texte tiré de Bernard Dutoit, Commentaire de la loi fédérale du 18 décembre 1987, 5^e éd., © 2016 Helbing Lichtenhahn

CL: Version officielle anglaise publiée au JO L 339 du 21.12.2007, 3 ss.

L'anglais n'est pas une langue officielle de la Confédération suisse. Les traductions anglaises des textes légaux ne sont proposées qu'à titre informatif et n'ont pas force de loi.

© 2017 Helbing Lichtenhahn, Bâle

ISBN 978-3-7190-3567-9

www.helbing.ch



COMMENTAIRE PRATIQUE

François Bohnet
Blaise Carron
Marino Montini
Editeurs

Droit du bail à loyer et à ferme

CO et OBLF
Contrats-cadres
Procédure civile
Droit international privé
Dispositions pénales

2^e édition

Helbing Lichtenhahn