

**Droit international privé**  
**Année 2006-2008**  
**Editions Pedone, Paris 2009**

**REFLEXIONS**  
**SUR LE RATTACHEMENT DES IMMEUBLES**  
**EN DROIT INTERNATIONAL PRIVE**

**Communication de M. Thierry VIGNAL**

Séance du 24 novembre 2006  
Présidence de M. DELAPORTE

S'il est une question qui, traditionnellement, ne soulève guère de controverses, et encore moins de passion, en droit international privé, c'est bien celle du rattachement de l'immeuble. On considère en effet que son rattachement à la loi du lieu de sa situation – la *lex rei sitae* – est admis par l'ensemble des Etats du monde, pour des raisons de simplicité et de sécurité juridique ; cela semble exclure, dès lors, le renvoi, puisque ce dernier suppose une divergence de rattachements qui ne pourrait se produire ici. Dans le même ordre d'idées, l'universalité du rattachement à la *lex rei sitae* tout comme le caractère relativement technique des questions à traiter rendent peu vraisemblable une intervention de l'exception d'ordre public : certes, dans l'absolu, il n'est pas inimaginable que ce dernier soit opposé à une loi de situation d'un immeuble dont les dispositions seraient considérées comme choquantes par l'ordre juridique du for, mais force est de constater que l'on n'en trouve aucun exemple en jurisprudence, au moins en France. En outre, la nature même de l'immeuble – l'impossibilité de son déplacement – rend sans objet certains mécanismes traditionnels du droit international privé, qui ne peuvent jouer qu'à l'égard de rattachements susceptibles de modification, comme le conflit mobile et la fraude à la loi<sup>1</sup>.

On ajoutera que ce qu'il est convenu d'appeler la « force d'attraction »<sup>2</sup> du *situs* de l'immeuble n'a évidemment pas de raison logique de se limiter à la loi applicable ; elle vaut également pour le *tribunal compétent* pour statuer sur le sort de l'immeuble. Même si cela peut alors être fondé sur des considérations propres au conflit de juridictions, en particulier la bonne administration de la justice, il n'en demeure pas moins que l'immeuble semble être une des rares catégories du droit international privé à propos de laquelle la distinction du conflit de lois et du conflit de juridictions n'a plus de réelle portée<sup>3</sup>. Au demeurant, on aura en effet l'occasion de constater qu'au moins dans une majorité de cas, il est opportun de lier le *forum* et le *jus*.

THIERRY VIGNAL

Les Etats ont en effet tendance à ne considérer que la situation de l'immeuble sur leur territoire, sans prendre en compte le fait que cet immeuble pourrait être impliqué dans un rapport de droit international. Ce n'est pas sans raison qu'un auteur a fait observer que l'immeuble mettait à l'épreuve le caractère *international* du droit international privé<sup>4</sup>, dans la mesure où, bien souvent, il y a de la part des Etats un refus, ou au moins une ignorance, de l'internationalité du rapport de droit. On comprend alors que la question n'ait pas soulevé une passion débordante en doctrine.

Peut-être ce désintérêt est-il dû également au fait que les questions soulevées par les immeubles en droit international privé sont généralement – sans jeu de mots – des questions de *frontière*. En d'autres termes, il s'agit de délimiter le statut réel immobilier, ou plus précisément la place exacte de la *lex rei sitae*, par rapport à d'autres statuts ou catégories de rattachement ; on peut songer plus particulièrement aux successions – qui sont le véritable cœur de la matière – ou aux contrats. En revanche, on ne rencontre pour ainsi dire jamais en droit international privé de questions spécifiques aux droits réels sur l'immeuble pris en eux-mêmes : on peut penser en particulier aux procédés spécialisés d'acquisition de la propriété immobilière comme l'accession ou l'usucapion, ou aux droits réels propres aux relations de voisinage comme les servitudes. La raison en est simple : c'est que ces questions se posent très rarement dans un contexte international. Lorsque l'on prétend acquérir un immeuble par usucapion, le plus souvent, cet immeuble se situera entièrement sur le même territoire, et il n'y aura alors aucune difficulté à appliquer la loi de ce territoire<sup>5</sup>. Certes, il n'est pas impossible, *stricto sensu*, que l'on cherche à acquérir par usucapion un immeuble – par exemple un terrain agricole – situé de part et d'autre d'une frontière ; ou qu'existe une servitude – de passage, d'aqueduc, d'écoulement des eaux ... – entre deux fonds situés, là aussi, de part et d'autre d'une frontière. Ce n'est toutefois pas, alors, l'application de la *lex rei sitae* en soi qui peut s'avérer problématique, mais plutôt celle de savoir quelle *lex rei sitae* appliquer. Ainsi, on aura souvent tendance, pour éviter un morcellement fâcheux, à appliquer la loi de la partie la plus importante du fonds<sup>6</sup>, une telle solution pouvant convenir par exemple à l'usucapion ; ou, en matière de servitudes, à appliquer la loi du fonds servant dans la mesure où c'est sur ce fonds que la servitude s'exerce matériellement<sup>7</sup>. La tendance générale sera donc à la recherche d'une loi unique, ce qui s'est également vérifié en matière de contrat, par le recours à la loi d'autonomie<sup>8</sup>. D'où cette observation paradoxale : en droit international privé, les difficultés soulevées par les immeubles ne touchent quasiment jamais au statut des biens au sens où l'entend le droit civil, mais à d'autres catégories de rattachement.

Il convient toutefois de tempérer ce constat sur un point particulier : celui de la qualification. La question est bien connue : avant d'appliquer la loi de sa situation à un immeuble, il faut déterminer s'il s'agit bien d'un immeuble ... ou d'un meuble. La question est célèbre et controversée. Elle est apparue en jurisprudence notamment dans les affaires *Stroganoff-Scherbatoff*<sup>9</sup> et *Fresques de Casenoves*<sup>10</sup> ; rappelons que, dans cette dernière affaire<sup>11</sup>, des fresques qui ornaient les murs d'une chapelle en Roussillon avaient été arrachées et

TRAVAUX DU COMITE FRANÇAIS DE DROIT INTERNATIONAL PRIVE 2006-2008

emportées en Suisse par un antiquaire ; il s'agissait, afin de régler la question de compétence juridictionnelle – entre les tribunaux français et les tribunaux suisses – de savoir si ces fresques devaient être considérées comme des meubles ou comme des immeubles. Ce qu'il faut retenir de l'espèce, c'est que la Cour de cassation a qualifié ces fresques – de meubles, du fait de leur arrachement de leur support – en ne se référant qu'à la loi française, mais sans préciser si celle-ci était appliquée en tant que *lex fori* ou en tant que *lex rei sitae*<sup>12</sup>. Or, on sait qu'en la matière, un courant doctrinal non négligeable, dont l'initiateur a été Martin, se montrait partisan d'une exception à la qualification *lege fori* au profit d'une qualification *lege rei sitae*. On sait également que le droit positif ne va pas dans ce sens, ne concédant la qualification à la *lex rei sitae* que lorsqu'elle constitue une qualification « secondaire » ou en sous-ordre, sans incidence sur la loi applicable, ce qui serait le cas au demeurant du statut réel *stricto sensu*, puisque les meubles et les immeubles sont tous soumis à la loi du lieu de leur situation ; en revanche, la *lex fori* retrouverait tout son empire lorsqu'il s'agirait d'une qualification ayant une incidence directe sur la loi applicable, notamment en matière successorale, où les immeubles sont soumis à la loi du lieu de leur situation et les meubles à celle du dernier domicile du *de cuius*<sup>13</sup>. Mais les choses ne sont pas toujours aussi simples : l'affaire des fresques l'a bien montré, puisqu'il s'agissait en l'espèce de régler une question de compétence juridictionnelle, et que dans ce cas, contrairement au conflit de lois, meubles et immeubles ne reçoivent pas un traitement uniforme : les immeubles relèvent bel et bien du tribunal de leur situation, mais les meubles peuvent relever d'un autre tribunal, par exemple celui du domicile du défendeur. Peut-être est-ce la raison pour laquelle le droit positif a évolué dans la période récente : plusieurs lois étrangères – en particulier la loi suisse de 1987 – ont admis qu'il revenait à la loi du lieu de situation et à elle seule de déterminer si un bien était un meuble ou un immeuble. Cette admission limitée de la qualification *lege rei sitae* s'accompagnerait d'une utilisation raisonnée du *renvoi de qualification* : si la loi étrangère de situation considère comme un meuble un bien que la *lex fori* aurait qualifié d'immeuble, on admettrait ce renvoi, qui aboutirait à l'application de la loi du dernier domicile – en admettant que l'on se situe en matière successorale<sup>14</sup>.

En toute hypothèse, cette question de qualification, si intéressante soit-elle sur le plan théorique, n'a pas vocation à se présenter très souvent, ne serait-ce que parce que, dans la grande majorité des cas, la nature immobilière ou mobilière d'un bien ne fait strictement aucun doute. Faut-il alors s'en tenir là et considérer que, décidément, il n'y a rien d'intéressant à dire sur le rattachement des immeubles en droit international privé ?

Fort heureusement, la réponse sera négative, pour de nombreuses raisons. Tout d'abord parce que le statut réel, soit en général soit plus spécifiquement à propos des immeubles, suscite à nouveau l'intérêt de la jeune doctrine, la preuve en résidant dans plusieurs thèses soutenues ces dernières années<sup>15</sup>, qui démontrent bien que la question n'est peut-être pas aussi vermoulue qu'il y paraît au premier abord. Ensuite parce que l'immeuble, ce pôle apparent de stabilité, n'échappe pas non plus aux vents de l'extérieur, notamment lorsqu'ils sont de source européenne. Certes, ces bouleversements n'atteignent pas encore le cœur du

THIERRY VIGNAL

statut réel immobilier, qui demeure – pour le moment – une question de droit international privé « national »<sup>16</sup> mais ils ont inévitablement une incidence sur les *contrats portant sur des immeubles*, dont nous verrons par la suite qu'ils sont d'une très grande variété ; et cette influence s'exerce au double point de vue des conflits de lois et des conflits de juridictions. Au demeurant, même le noyau dur du statut réel immobilier n'est pas entièrement à l'abri de quelques frémissements. Pour en avoir une idée plus précise, il convient toutefois de s'interroger sur les fondements du rattachement au *situs* de l'immeuble. On en invoque habituellement trois : la souveraineté, la proximité et l'effectivité.

La *souveraineté* est la justification la plus traditionnelle, résultant en quelque sorte de la nature de l'immeuble, qui n'est pas seulement un bien, mais aussi un élément du territoire, dont l'Etat, par conséquent, ne peut se désintéresser<sup>17</sup>. Cet élément justifierait à la fois l'application de la loi du lieu de situation – qui peut aboutir, ne l'oublions pas, au morcellement d'une succession – et la compétence exclusive des tribunaux du *situs* en matière immobilière. On en a même inféré que les règles relatives aux immeubles étaient des règles de droit public<sup>18</sup> y compris au regard du droit international privé, ce que l'on peut, certes discuter, car s'il ne fait pas de doute qu'un certain nombre de règles du droit interne en la matière sont des règles de droit public – règles d'urbanisme, relatives à la protection de l'environnement...– cela ne signifie en rien qu'elles le soient toutes, ni surtout que la méthode suivie actuellement par le droit international privé soit une méthode de droit public. Cette présentation a toutefois le grand mérite de mettre l'accent sur le particularisme de la matière, qui se caractérise en effet par un certain refus de l'internationalité<sup>19</sup>, ce qui peut faire songer à la méthode des *lois de police*<sup>20</sup> ; et, de fait, dans de nombreuses hypothèses, la manière dont s'appliquent les règles du lieu de situation les apparente à des lois de police, ou à des lois d'application territoriale. Le fondement de souveraineté est alors très net, et il conduit à un certain exclusivisme du rattachement.

Dans le même ordre d'idées, on a également cherché à fonder le rattachement au *situs* de l'immeuble sur l'effectivité, l'idée étant que d'éventuelles mesures à prendre relativement à cet immeuble ne pourront s'exécuter qu'au lieu de son emplacement, car si l'Etat en cause refuse cette exécution, nul ne pourra le forcer à prendre une position contraire. On verra plus loin ce que l'on peut penser de cette justification<sup>21</sup> ; ce qu'il importe de retenir à ce stade, c'est que ces deux justifications, souveraineté et effectivité, ont – la première plus encore que la seconde – un aspect fortement politique. Pour utiliser la terminologie de M. Patocchi<sup>22</sup>, il s'agit sans doute, derrière une façade classique de règles de conflit bilatérale, d'un rattachement à caractère substantiel<sup>23</sup>, même si le résultat recherché – protection des intérêts de l'Etat, du crédit public, des tiers, bonne administration de la justice...– n'est pas expressément énoncé. Cela peut expliquer également que ces fondements puissent être invoqués aussi bien en matière de conflit de lois qu'à l'égard du conflit de juridictions.

En revanche, lorsque l'on invoque, en tant que fondement du rattachement, l'argument de proximité et de certitude du *situs* – puisqu'il est tout de même

TRAVAUX DU COMITE FRANÇAIS DE DROIT INTERNATIONAL PRIVE 2006-2008

relativement facile de connaître l'emplacement exact d'un immeuble – et alors même que ce fondement n'est pas utilisé séparément, mais à l'appui des deux autres, il n'a en rien la même nature, car il manifeste l'autre face de la règle de conflit de lois, son caractère classiquement *localisateur*, ou savignien. Certes, on pourra répondre que ces arguments ne sont pas incompatibles, puisqu'ils sont habituellement invoqués de façon conjointe pour justifier la compétence absolue du *situs* de l'immeuble ; mais, ce que révèle l'observation du droit positif, c'est que l'importance de ces considérations varie suivant la catégorie de rattachement envisagée. Tantôt ce sont les considérations de souveraineté et d'effectivité qui l'emportent, et l'on se situera alors dans les cas où le *situs* de l'immeuble joue véritablement le rôle d'un rattachement exclusif, aussi bien au regard des conflits de lois que des conflits de juridictions ; tantôt c'est l'aspect simplement localisateur, et le *situs* n'est alors plus qu'un simple *indice* de localisation, qui peut certes parfois s'avérer prépondérant, mais n'est ni impératif, ni exclusif par rapport aux autres critères pertinents de rattachement. Telle est la démarche que nous suivrons dans la suite de cet exposé.

**I - LE LIEU DE SITUATION DE L'IMMEUBLE  
EN TANT QUE RATTACHEMENT EXCLUSIF OU IMPERATIF**

On examinera ici les cas où les considérations de souveraineté et accessoirement d'effectivité confèrent un rôle exclusif, ou impératif – les deux n'allant pas nécessairement de pair, car les règles du lieu de situation peuvent s'appliquer de façon impérative alors même qu'une autre loi s'applique à titre principal – au *situs* de l'immeuble (A). Mais on aura aussi l'occasion de voir que cet exclusivisme n'est pas toujours aussi fort qu'il y paraît, et qu'il peut être atténué voire purement et simplement contourné (B).

**A. Le principe de l'exclusivisme**

Le caractère substantiel – et non localisateur – du rattachement au *situs* de l'immeuble apparaît ici de façon particulièrement évidente. La matière successorale, qui constitue le cœur de la question, en donne un exemple frappant. Il suffit en effet qu'un immeuble soit situé en France pour que la loi française régie cet immeuble en tant que loi successorale, alors même que tous les autres éléments de la succession sont localisés à l'étranger : dernier domicile du *de cuius*, autres immeubles dont ce dernier était éventuellement propriétaire... On ne peut alors sérieusement soutenir que l'immeuble situé en France constitue le centre de gravité du rapport de droit<sup>24</sup>. Si la loi française s'applique tout de même, c'est pour d'autres raisons : principe de souveraineté, plus grande commodité pour assurer la transmission de cet immeuble... C'est le caractère exclusif du rattachement au lieu de situation de l'immeuble qui aboutit au morcellement successoral, toujours en vigueur en France, puisque, au contraire, les meubles successoraux, quel que soit leur emplacement effectif, font l'objet d'une localisation fictive au dernier domicile du *de cuius*. Un exemple le montrera : dans un arrêt du 4 décembre 1990<sup>25</sup> où il s'agissait d'un *de cuius* américain, décédé aux Etats-Unis, dont l'essentiel des biens se situaient sur le