

**Université de Yaoundé II
FSJP**

Année académique 2019/2020

Master 1 : Dpr : CJ - DAf

Cours de : **Droit International
Privé 2**

(Application des règles générales)

Cours du Pr Banamba

Titre 3 : Le statut réel

C'est l'ensemble des droits réels portant sur les biens de l'individu. Le statut réel couvre en principe le droit de propriété et ses démembrements. A ce titre, les biens d'une personne peuvent être considérés isolément ou individuellement, c'est-à-dire ut singuli. On vise tel ou tel bien de la personne. Ils peuvent être considérés dans leur universalité. Ici ; on considère le patrimoine de l'individu dans son ensemble, par exemple en cas de liquidation des biens, ou encore en cas de succession.

En droit international privé, les biens considérés individuellement sont soumis à la loi du lieu de situation du bien (lex rei sitae) : c'est le principe. Mais, comme pour les autres catégories de rattachement, le choix d'un principe de compétence légale ne résout pas toutes les difficultés que soulève la solution des conflits de lois relatifs au statut réel. Il est donc important de déterminer la loi de la situation (**Chapitre 1**) et surtout d'en circonscrire le champ d'application quant aux différentes matières relevant de la compétence de ladite loi (**Chapitre 2**).

Chapitre 1 : Détermination de la loi de la situation

Elle s'effectue, naturellement, par le rattachement du bien ou la localisation de celui-ci (**Section 1**). Pourtant malgré une telle évidence, on ne peut manquer de s'interroger sur l'effectivité du système (**Section 2**).

Section 1 : La localisation du bien

L'article 3 al.2 C. civ. dispose que « les immeubles, même ceux possédés par les étrangers, sont régis par la loi camerounaise ». Ce texte est logiquement le siège de la règle de conflit en matière de biens à savoir, la loi du lieu de situation ou lex rei sitae.

Dès 1837, ce texte a été généralisé et compris comme posant un principe général applicable aux immeubles de la loi du lieu de leur situation, par un arrêt de la Cour de cassation (Civ., 14 mars 1837, **Arrêt Stewart**, GAJDIP, N°3, p. 23). Par la suite, cette règle a connu une extension en deux sens. D'une part, elle a été étendue aux meubles par un arrêt de la Chambre des Requêtes de la Cour de cassation de 1933 (Req, 24 mai 1933, **Arrêt Kantoort de Mas** : S. 1933, I, 253, note

Batiffol). Selon cet arrêt, la loi française est « seule applicable aux droits réels dont sont l'objet les biens mobiliers situés en France ».

D'autre part, elle a été bilatéralisée, en ce sens que les biens sis à l'étranger, même appartenant à des Camerounais, sont régis par la loi étrangère de leur lieu de situation.

Il suffit donc de situer le bien (meuble et immeuble) dans un pays donné, pour trouver la loi applicable. Pourtant, des difficultés peuvent apparaître au cours de l'identification du lieu de situation. En effet, certaines localisations sont complexes (**Parag. 1**) ; d'autres sont inexistantes (**Parag. 2**)

Paragraphe 1- Localisations complexes

Plusieurs ordres de difficultés peuvent se présenter au juge[^] ; elles sont liées à la pluralité de statuts réels ou la pluralité de rattachements. C'est le cas d'immeuble plurilocalisé ou multilocalisé (**A**), ou de meubles plurilocalisés (**B**).

A- Immeuble plurilocalisé

Elle implique un immeuble, qui en raison de sa situation de part et d'autre d'une frontière, peut être soumis à plusieurs lois. Pratiquement, on a dans cette hypothèse deux lois de situations. Il s'agit bien d'une hypothèse vraisemblable, que la jurisprudence a eu à trancher.

La Cour de justice de l'Union européenne a eu à statuer dans une pareille hypothèse, mais sous l'angle de la mise en œuvre de la compétence exclusive reconnue par le droit européen à la juridiction du lieu de situation de l'immeuble. En effet, dans un arrêt du 6 juillet 1988 (**Affaire Sherrens**, Revue crit. 1989, p. 545, note Gaudemet-Tallon), elle a jugé que chaque juridiction devait se voir accorder la compétence exclusive pour connaître des droits immobiliers relatifs à la portion d'immeuble située sur son territoire : c'est la consécration de la règle de l'éclatement du contentieux relatif à un même immeuble. Indirectement, cette distribution des compétences judiciaires entraîne une application distributive des lois de situation (chaque juridiction applique sa loi pour la portion de l'immeuble situé sur son territoire).

Pour sa part, dans un litige portant sur une promesse de vente d'un immeuble transfrontalier, la Cour de cassation a opté pour l'application de la loi choisie par les parties pour régir l'acte (Civ. 1^{re}, 21 juillet, 1987, Revue crit., 1988, p. 699, note Héron). En fait, elle a évité de prendre position sur la question, en privilégiant la qualification contractuelle.

B- Meubles plurilocalisés

On distingue le cas des meubles en déplacement ou meubles en transit (**1**) et le cas des meubles ayant fait l'objet d'un changement définitif d'emplacement ou biens déplacés (**2**).

1- Meubles en déplacement (*ou meubles en transit*)

Lorsque des meubles, tels les marchandises se trouvent en cours de transfert, il est parfois difficile de connaître le lieu exact de leur situation au moment où ils font l'objet d'une opération juridique

(vente, saisie, nantissement...). On applique parfois la loi du lieu de destination. Lorsque les biens sont transportés à bord des navires ou aéronefs, c'est la loi du pavillon qui est compétente. Mais si en dépit de son déplacement le meuble peut être localisé lors de l'opération juridique qui s'y rapporte (conclusion du contrat, mesure d'exécution), c'est la *lex rei sitae*

2- Meubles déplacés (*Conflits mobiles*)

Le déplacement occasionnel d'un meuble dans un nouveau pays fait naître un conflit entre la loi de situation ancienne du bien et la loi de la situation nouvelle. La difficulté de choix entre les deux rattachements possibles a parfois conduit la doctrine à proposer une solution inspirée du droit transitoire interne : application de la loi de situation du bien au moment de l'acquisition du bien, quant au problème de l'acquisition du droit ; application immédiate de la loi nouvelle, c'est-à-dire de la loi situation actuelle du bien, quant à la détermination du contenu du droit.

Comme en droit interne, l'acquisition d'un droit réel reste en Dip, soumise à la loi applicable au moment où elle est intervenue. On sait qu'un meuble acquis au Cameroun a non domino (du non propriétaire. Acheteur qui a traité avec un non propriétaire) par un possesseur de bonne foi devient la propriété de l'acquéreur en vertu de l'article 2279 du code civil. Si ce meuble vient à être transporté dans un pays dont la loi ne comporte pas la même règle, aucune contestation ne sera admise dans le pays de la nouvelle situation du meuble, sur la base de sa loi. La loi ancienne, confère un droit acquis à l'individu. C'est elle qui est compétente pour apprécier la validité de l'acquisition du meuble.

Toutefois, cette solution peut être écartée par l'intervention de la loi de la nouvelle situation à titre de loi de police ; les intérêts que cette loi protège, l'emportent sur les droits acquis. La Cour de cassation a ainsi jugé qu'un gage sans dépossession constitué dans un pays qui en admet la validité (Allemagne) ne peut être opposé aux créanciers qui saisissent le même bien en France (Civ., 8 juillet 1970, Rev. crit 1971, p. 75, note Fouchard).

L'étendue des droits réels ou le contenu des droits réels est soumis à la loi réelle, entendue comme loi de la situation actuelle du bien. Le contenu du droit réel vise les prérogatives du titulaire du droit réel, la délimitation des droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire... .

Paragraphe 2- Localisations inexistantes

La localisation est juridiquement inexistante lorsque le statut réel est absent (**A**) ; elle est matériellement inexistante lorsque le bien visé est un bien incorporel (**B**).

A- Absence de statut réel

Certains biens sont juridiquement impossibles à localiser, parce que le bien meuble ou immeuble en cause se trouve situé sur un territoire où ne s'exerce aucune souveraineté étatique, donc législative. En d'autres termes, la localisation matérielle du bien ne permet pas de désigner la loi d'un Etat comme loi applicable.

Dans la pratique, le problème ne s'est posé que pour les navires évoluant en haute mer (au-delà des eaux territoriales) ou pour les aéronefs, lorsqu'ils sont situés dans un espace aérien sur lequel ne s'exerce aucune souveraineté.

La difficulté est résolue en droit international privé par la technique de localisation fictive, en considérant l'immatriculation de ces biens. Le navire ou l'aéronef étant immatriculé dans un pays, le rattachement s'effectue alors en faveur de la loi du pays de l'immatriculation ou « loi du pavillon ».

B- Les biens incorporels

Le caractère immatériel des biens composant cette catégorie rend difficile l'application de la *lex rei sitae*. Car il n'y a pas de véritable localisation de ces biens. On y rassemble, les créances et les droits de propriété incorporelle qui regroupent la propriété littéraire, artistique ou industrielle. Cependant, on ne peut pas avoir pour ces biens un rattachement unique propre à tous les biens incorporels ; c'est pour cela que le sort des créances doit être dissocié de celui des propriétés incorporelles.

En ce qui concerne les créances et face à la difficulté de les situer dans l'espace, on propose de tenir compte de la source qui a engendré la créance. On appliquera alors la loi de l'acte juridique ou du contrat, si la créance est à son origine dans un contrat, ou alors la loi du délit ou du quasi-délit si la créance est née d'un délit, d'un quasi-délit ou d'un quasi-contrat. D'autres rattachements ont été proposés :

Pour certains auteurs, en tant qu'elles constituent des éléments du patrimoine, les créances peuvent être rapprochées des biens corporels et rattachées à un statut réel qui déterminera leur caractère meuble ou immeuble. **Exemple** : une créance de loyer d'un immeuble pourrait être considérée comme une créance immobilière et se voir soumise à la *lex rei sitae*.

La propriété incorporelle (hormis le fonds de commerce) prise en tant que propriété littéraire, artistique ou industrielle, ne permet d'envisager le recours à la *lex rei sitae*. En matière de propriété littéraire et artistique, les conventions internationales applicables retiennent le principe de l'application de la loi du pays où la protection est sollicitée. Mais, la loi du pays où la première publication de l'œuvre a eu lieu, peut néanmoins être consultée.

Les droits de propriété industrielle concernent le droit des brevets d'invention, des dessins et modèles, des marques. Il existe aussi pour ces matières des conventions internationales et la règle générale est celle de l'application de la loi de l'Etat où la protection est demandée, la tendance étant aujourd'hui dans l'affirmation d'une indépendance des droits des différents pays, les uns par rapport aux autres.

Le fonds de commerce est un bien incorporel de nature très différente de ceux que l'on vient de citer. Il est beaucoup plus facile à localiser car il est composé d'éléments qui occupent une position dans l'espace. On peut donc le traiter comme un bien corporel et lui appliquer la loi de sa situation. Ainsi au cas où une entreprise comprend des succursales disséminées dans plusieurs pays, on considère qu'il y a un fonds de commerce par succursale et la loi réelle s'appliquera au fonds et à ses biens corporels.

Section 2 : Effectivité de la localisation du bien par le lieu de situation

Le rattachement du bien à la loi du lieu de situation est une question qui, en général, ne soulève pratiquement pas de débats, en droit international privé. On considère en effet que, s'agissant surtout de l'immeuble, 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.

On invoque habituellement comme fondement de ce rattachement deux arguments, celui de la souveraineté et celui de l'effectivité. La souveraineté est une justification traditionnelle qui résulte de la nature même de l'immeuble, qui n'est pas seulement un bien, mais aussi un élément du territoire, dont l'Etat ne peut se désintéresser. Cet élément expliquerait à la fois l'application de la loi du lieu de situation et la compétence exclusive des tribunaux du lieu de situation en matière immobilière. Dans le même ordre d'idées, on a également cherché à fonder le rattachement au lieu de situation de l'immeuble sur l'effectivité. L'idée est que les éventuelles mesures à prendre relativement à cet immeuble ne pourront s'effectuer 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.

Par ailleurs, comme conséquence de l'exclusivisme de ce rattachement, la préférence pour la seule *lex rei sitae* rend sans objet certains mécanismes du droit international privé.

On pense en principe au renvoi de la loi du lieu de situation à la loi du for ou à une loi tierce, puisque ce dernier suppose un conflit négatif des règles de conflit qui ne peut pas se produire ici, ou à une intervention de l'exception d'ordre public. 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'en présence de critères de rattachements susceptibles de modification ou de déplacement, comme le conflit mobile et la fraude à la loi.

Plus généralement, la compétence de la *lex rei sitae* s'explique par des considérations de convenance. D'abord, c'est la loi la mieux adaptée, car elle porte directement sur un bien. Ensuite l'application de la loi de situation est celle qui protège le mieux les tiers, car c'est la loi dont la compétence est la plus évidente. Enfin, la *lex rei sitae* est souvent appliquée à titre de loi de police ; le droit des biens concerne en effet directement l'organisation économique de l'Etat sur le territoire duquel les biens se situent. D'ailleurs, les Etats ont 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.

Pourtant, si le rattachement à la loi du lieu de situation est universel, au moins en matière immobilière, il peut être mis en cause. Il arrive parfois que l'Etat du lieu de situation ne revendique pas nécessairement une compétence exclusive qu'il s'agisse de compétence juridictionnelle que de la compétence législative. C'est dire que l'atténuation de l'exclusivisme est envisageable. Il convient de rappeler à ce sujet l'arrêt Ballestrero (Civ., 1^{ère} 21 mars 2000, *Revue crit. DIP.* 2000 p. 399 note Ancel) dans lequel la Cour de cassation a admis le renvoi en matière immobilière. A l'occasion de la détermination de la loi applicable à une succession portant sur un immeuble situé en Italie, la Cour de cassation a admis le renvoi fait par la loi italienne, loi du lieu de situation à la

loi nationale du défunt, la loi française. Si le renvoi a été possible, c'est parce qu'il est apparu que l'Etat italien, en l'espèce, ne revendiquait pas de compétence exclusive.