

Texte pseudonymisé

**Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.**

Rép. fiscal  
No. 920/20

Audience publique du onze mars deux mille vingt

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

SOCIETE1.) s.a., société anonyme, ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse au principal

comparant par Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

SOCIETE2.) s.a., société anonyme, ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

partie demanderesse sur intervention volontaire

comparant par Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

SOCIETE3.), S.C.A., SICAV-FIS, société d'investissement à capital variable – fond d'investissement spécialisé, organisée sous la forme d'une société en commandite par actions, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), agissant pour le compte du compartiment 1 « (...) », représentée par son associé- gérant commandité SOCIETE4.) s.a., société anonyme établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), elle-même représentée par son administrateur-délégué actuellement en fonctions

### partie défenderesse

représentée par l'étude ALLEN & OVERY, société en commandite simple, établie et ayant son siège social à L-1855 LUXEMBOURG, 5, avenue J.F. Kennedy, inscrite à la liste V du barreau de Luxembourg, étant représentée pour les besoins de la présente procédure par Maître Thomas BERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Me Raymond NTWALI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

## F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 28 août 2019.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 30 septembre 2019.

Lors de la prédite audience, la société en commandite simple ALLEN & OVERY se présenta pour la partie défenderesse et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 7 octobre 2019, puis au 2 décembre 2019 et finalement au 3 février 2020.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Me Ferdinand BURG et Me Raymond NTWALI, en remplacement de Me Thomas BERGER, ce dernier en représentation de l'étude ALLEN & OVERY, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

### le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 28 août 2019, la société anonyme SOCIETE1.) s.a. (ci-après : SOCIETE1.)) a sollicité la convocation de la société d'investissement à capital variable - fonds d'investissement spécialisé SOCIETE3.), S.C.A., SICAV-FIS (ci-après : SOCIETE3.)) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 320.424,72.- euros à titre de loyers et frais relatifs au contrat de bail du 6 septembre 2012 conclu entre la requérante et la société anonyme SOCIETE5.) s.a., avec les intérêts légaux à partir des décaissements respectifs, sinon de la demande en justice jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, il est réclamé la condamnation de la défenderesse à cette somme sur base de la non-exécution sinon l'exécution défailante du mandat de louer les locaux sis à ADRESSE3.) à de nouveaux preneurs.

La partie requérante réclame encore la condamnation de la partie défenderesse à une indemnité de procédure de 15.000.- euros et à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire sans caution du jugement quant à la condamnation pécuniaire.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

La requérante expose ce qui suit :

Suivant contrat de bail du 17 mai 2018, SOCIETE3.) a donné en location à la société anonyme SOCIETE2.) s.a. (ci-après : SOCIETE2.)) deux immeubles sis à L-ADRESSE1.).

L'article 10.2 du contrat de bail du 17 mai 2018 stipule que :

*« La filiale "SOCIETE1.)" du Preneur est actuellement localisée dans l'immeuble ADRESSE4.) à ADRESSE3.) et va également déménager dans les nouveaux lieux loués dans le cadre du présent bail alors que son bail existant au ADRESSE4.) court encore jusqu'au 30 novembre 2021. Par rapport à ce bail, les parties conviennent de ce qui suit :*

*Le Bailleur confirme avoir reçu une copie de bail en question et confirme avoir reçu mandat pour louer les locaux à de nouveaux preneurs par sous-location ou cession de bail.*

*Sur demande du Bailleur, le Preneur fera que SOCIETE1.) émet une confirmation du mandat au Bailleur.*

*Le Bailleur prend à sa charge tous les loyers et frais de quelque nature qu'ils soient qui découleront de ce bail après le 31.12.2018, respectivement d'une sous-location ou d'une cession. »*

La requérante en conclut qu'en application de cette clause, tous les loyers et frais résultant du contrat de bail du 6 septembre 2012 conclu entre elle et la société anonyme SOCIETE5.), relativement à des bureaux et parkings dans le complexe « ADRESSE4.) » sis à L-ADRESSE3.), sont à charge de SOCIETE3.) à partir du 31 décembre 2018.

Or, malgré plusieurs demandes de la requérante, la défenderesse refuserait de rembourser lesdits loyers (la requérante en ayant fait l'avance), de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience du 3 février 2020, SOCIETE1.) a augmenté sa demande au montant de 549.438,74.- euros du chef de loyers et frais échus depuis la demande en justice jusqu'au mois de février 2020.

Il y a lieu de lui donner acte de l'augmentation de sa demande.

SOCIETE3.) soulève l'incompétence du tribunal pour connaître de la demande, sinon l'irrecevabilité de celle-ci au motif que les contestations entre SOCIETE1.) et SOCIETE3.) ne relèveraient pas de la compétence du juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer.

Elle conclut au débouté des revendications de la requérante quant au fond.

Finalement, elle réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 10.000.- euros.

Suite au moyen d'incompétence/d'irrecevabilité soulevé par SOCIETE3.) à l'audience, le mandataire de SOCIETE1.) a demandé acte, à titre subsidiaire, de l'intervention volontaire de la société anonyme SOCIETE2.) dans le litige et a fait siennes les revendications de SOCIETE1.).

Il y a lieu de lui en donner acte.

SOCIETE3.) soulève l'irrecevabilité de l'intervention volontaire de SOCIETE2.).

Quant à la demande de SOCIETE1.)

SOCIETE3.) soulève en premier lieu l'incompétence du présent tribunal pour connaître de la demande introduite par SOCIETE1.) alors que ne relevant pas d'un litige entre un bailleur et un locataire.

Aux termes de l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Il est constant en cause que SOCIETE3.) et SOCIETE2.) ont conclu un contrat de bail en date du 17 mai 2018 (relatif à des bureaux sis à ADRESSE5.)).

SOCIETE1.) a pour sa part conclu un contrat de bail avec la société anonyme SOCIETE5.) (relatif à des bureaux à ADRESSE3.)) en date du 6 septembre 2012.

Si SOCIETE1.) fonde sa demande sur base d'une clause figurant dans le contrat de bail du 17 mai 2018, force est de constater qu'un contrat de bail entre SOCIETE1.) (qui serait devenue locataire) et SOCIETE3.) (en sa qualité de bailleuse) fait défaut.

Il en découle que le litige entre SOCIETE1.) et SOCIETE3.) ne relève pas de contestations entre bailleur et preneur d'un même bail/immeuble.

SOCIETE1.) se prévaut pour autant que de besoin du principe de la stipulation pour autrui ; ainsi SOCIETE2.) aurait demandé à SOCIETE3.) de prendre à sa charge les loyers relatifs à l'immeuble ADRESSE4.) à ADRESSE3.) au profit de SOCIETE1.).

Suivant l'article 1165 du Code civil, les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes, elles ne nuisent point au tiers et elles ne lui profitent que dans les cas prévus par l'article 1121 du même code.

Le principe de l'effet relatif signifie que le contrat ne saurait faire naître un droit au profit ou à l'encontre d'un tiers. Seules les parties au contrat peuvent devenir créancières ou débitrices par l'effet de celui-ci. Les tiers ne peuvent pas invoquer l'application d'une clause d'un contrat auquel ils ne sont pas partie (cf. Jurisclasseur Art. 1165 Code civil, Fasc. 10, n° 79).

Cependant, il existe des exceptions. Certains contrats sont conclus entre deux personnes, mais dans l'intérêt d'un tiers.

En vertu de l'article 1165 du Code civil, on peut stipuler au profit d'un tiers lorsque telle est la condition d'une stipulation que l'on fait pour soi-même.

La stipulation pour autrui est un contrat en vertu duquel une personne, appelée stipulant, demande à une autre personne, appelée promettant, de s'engager envers une troisième personne, le tiers bénéficiaire. Au lieu de limiter ses effets aux seules parties contractantes, le contrat ainsi conclu les étendra à un tiers qui deviendra créancier en vertu d'un contrat à la conclusion duquel il n'a pas participé.

La stipulation pour autrui est une opération à trois personnes qui a pour objet de créer immédiatement au profit d'une personne qui n'est pas partie au contrat conclu entre le stipulant et le promettant, un droit direct contre le promettant.

Il n'y a pas besoin de l'acceptation par le tiers pour former la stipulation pour autrui. L'acceptation permet juste de rendre irrévocable la stipulation (cf. Jurisclasseur, Article 1165 Code civil, Fasc. 30, n° 23)

En l'espèce, indépendamment du fait qu'il ne résulte pas des éléments de la cause que SOCIETE2.) soit à considérer comme partie stipulante, l'existence d'une éventuelle stipulation pour autrui ne saurait attribuer à SOCIETE1.) la qualité de locataire à l'égard de SOCIETE3.).

Le moyen est partant à écarter.

Il s'ensuit que le présent tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est incompétent pour connaître de la demande de SOCIETE1.) à l'encontre de SOCIETE3.).

Quant à la demande de SOCIETE2.)

A l'audience du 3 février 2020, SOCIETE2.) a déclaré intervenir volontairement dans le litige et faire siennes les revendications de SOCIETE1.) (pour autant que la demande de cette dernière ne devait pas relever de la compétence du tribunal et/ou devait être déclarée irrecevable).

SOCIETE3.) conclut tout d'abord à l'irrecevabilité de cette intervention volontaire pour avoir été présentée oralement à l'audience ; la demande est également contestée quant au fond.

A noter pour autant que de besoin que le tribunal est compétent pour connaître de la demande de SOCIETE2.) contre SOCIETE3.), alors que se mouvant ente un preneur et un bailleur d'un même contrat.

Quant à la recevabilité :

L'intervention volontaire n'est soumise à aucune forme particulière. Elle peut donc intervenir par simples conclusions prises à l'audience.

L'intervention volontaire est le fait pour une personne qui, de son propre mouvement, se mêle à une instance qu'elle n'a pas introduite ou qui n'est pas dirigée contre elle, soit pour faire déclarer que le droit litigieux lui appartient, soit pour s'assurer la conservation de ses droits qui pourraient être compromis par le résultat de l'instance (Précis Dalloz, Procédure civile, 23ème éd., no 1152).

L'intervenant doit donc avoir un intérêt personnel suffisant pour agir en conservation de ses droits.

En l'espèce, SOCIETE2.) a un intérêt à agir alors que faisant état d'une créance à l'encontre de SOCIETE3.).

L'intervention volontaire est dès lors recevable.

Quant au fond de la demande :

SOCIETE2.) a repris à son compte les revendications formulées initialement par SOCIETE1.).

En d'autres termes, SOCIETE2.) réclame le remboursement par SOCIETE3.) des loyers payés par SOCIETE1.) à l'encontre de son bailleur (la société anonyme SOCIETE5.)).

A noter que SOCIETE2.) n'a pas autrement motivé la base légale lui permettant de justifier de la créance alléguée.

L'article 10.2 du contrat de bail du 17 mai 2018 ne laisse aucun doute sur le fait que SOCIETE3.) s'est engagée à supporter les loyers redus par SOCIETE1.) ; SOCIETE2.), entité juridique distincte, n'est pas à considérer comme bénéficiaire respectivement créancière en vertu de l'article 10.2 précité.

SOCIETE1.) étant redevable des loyers à l'égard de la société anonyme SOCIETE5.), elle a seule qualité pour en réclamer le remboursement à SOCIETE3.).

Il s'ensuit que la demande de SOCIETE2.) est à rejeter pour être non fondée.

Quant aux demandes accessoires

Il faut admettre que SOCIETE2.) réclame implicitement l'indemnité de procédure, réclamée initialement par SOCIETE1.).

Comme SOCIETE2.) a été déboutée de ses prétentions, cette demande est à rejeter.

SOCIETE3.) réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 10.000.- euros ; cette demande, non contestée en sa régularité, est à déclarer recevable.

SOCIETE3.) n'ayant cependant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, il ne saurait être fait droit à cette demande.

SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ayant succombé au litige, ils sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

se d é c l a r e incompetent pour connaître de la demande de la société anonyme SOCIETE1.) s.a. ;

d o n n e acte à la société anonyme SOCIETE2.) s.a. de son intervention volontaire ;

se d é c l a r e compétent pour en connaître ;

d é c l a r e recevable la demande de la société anonyme SOCIETE2.) s.a. ;

l a d i t non fondée et en d é b o u t e ;

d i t non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) s.a. en allocation d'une indemnité de procédure et en d é b o u t e ;

d o n n e acte à la société d'investissement à capital variable - fonds d'investissement spécialisé SOCIETE3.), S.C.A., SICAV-FIS de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et la d é c l a r e recevable ;

d i t non fondée la demande de la société d'investissement à capital variable - fonds d'investissement spécialisé SOCIETE3.), S.C.A., SICAV-FIS en allocation d'une indemnité de procédure et en d é b o u t e ;

c o n d a m n e la société anonyme SOCIETE1.) s.a. et la société anonyme SOCIETE2.) s.a. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous, Robert WORRÉ, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Robert WORRÉ

(s.) Martine SCHMIT