

## **Audience publique du quinze juillet deux mille quinze**

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre

I)

**la société à responsabilité limitée CAPESIUS & REDING S. à r. l.**, établie et ayant son siège social à L-5852 Hesperange, 10, rue d'ltzig, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 27.368, représentée par son (ou ses) gérant(s) actuellement en fonctions,

**partie demanderesse originaire,**  
**partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Marc WAGNER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

**A.**), commerçante, née le (...) à (...) (Allemagne) demeurant actuellement à D-(...),

**partie défenderesse originaire,**  
**partie demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Stéphane SANter, avocat, en remplacement de Maître Nico SCHAEFFER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

II)

**A.**), commerçante, née le (...) à (...) (Allemagne) demeurant actuellement à D-(...),

**partie demanderesse en intervention,**

comparant par Maître Stéphane SANTER, avocat, en remplacement de Maître Nico SCHAEFFER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

**TUPPERWARE DEUTSCHLAND GmbH**, établie et ayant son siège social à D-60488 Frankfurt, Praunheimer Landstrasse 70, inscrite auprès de l'Amtsgericht Frankfurt-am-Main sous le numéro HRB 31.654,

**partie défenderesse en intervention,**

comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

Les affaires furent introduites par requêtes - annexées à la minute du présent jugement - déposées le 18 février 2015 et le 28 avril 2015 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, la requête principale fut appelée à l'audience publique du lundi, 16 mars 2015 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15.

Après deux remises l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 29 juin 2015 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15.

Sur convocations émanant du greffe, la requête en intervention fut appelée à l'audience publique du lundi, 1<sup>er</sup> juin 2015 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15. A cette date elle fut refixée à l'audience publique du lundi 29 juin 2015.

En date du lundi 29 juin 2015 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15 Maître Marc WAGNER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Alex PENNING, se présentant pour la société à responsabilité limitée CAPESIUS & REDING S. à r. l., Maître Stéphane SANTER, avocat, en remplacement de Maître Nico SCHAEFFER, avocat à la Cour, se présentant pour **A.)** et Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, se présentant pour la société TUPPERWARE DEUTSCHLAND GMBH 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 :

### Exposé du litige

Suivant contrat de bail commercial signé entre parties en date du 2 juillet 2013, la société à responsabilité limitée CAPESIUS & REDING S.à r.l. a donné en location à **A.)** un local commercial, sis à Hesperange, 10, rue d'Iltzig, pour un loyer mensuel initial HTTC de 1.500.- euros et des avances sur charges mensuelles de 200.- euros.

Suivant courrier du 23 décembre 2014, **A.)** a résilié le contrat de bail avec effet au 30 juin 2015.

**A.)** a quitté les lieux fin avril 2015.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 18 février 2015, la société à responsabilité limitée CAPESIUS & REDING S. à r. l. a demandé la convocation de **A.)**, devant le tribunal de paix de Luxembourg pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 4.131,87.- euros, à titre de non-indexation du loyer concernant les mois de juillet à décembre 2014 et d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de janvier 2015 à février 2015 inclus avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. En outre elle requiert encore le paiement d'une indemnité de relocation de trois mois de loyers.

Elle demande finalement la résiliation du bail, la condamnation de la locataire au déguerpissement, une indemnité de procédure de 750.- euros, l'exécution provisoire du jugement à intervenir, ainsi que la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 28 avril 2015, **A.)** a demandé la convocation de la société à responsabilité limitée de droit allemand TUPPERWARE DEUTSCHLAND GmbH (ci-après la société TUPPERWARE) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation le cas échéant prononcée contre elle dans le cadre de la demande principale et s'entendre condamner à payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

**A.)** sans contester le quantum des revendications financières de la société CAPESIUS, conclut à voir dire que le contrat de bail commercial serait caduc à partir du jour où son contrat de distribution avec la société TUPPERWARE fut résilié, soit à partir du 8 janvier 2015. Au soutien de son argumentaire, elle invoque la théorie de l'interdépendance des contrats.

En concluant à la régularité de sa requête de mise en intervention et à la compétence du tribunal de céans pour en connaître, elle demande à voir dire que le véritable preneur du bail est la société TUPPERWARE qui

devra ainsi la tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir contre elle dans le cadre de l'affaire principale.

La société TUPPERWARE soulève le libellé obscur de la requête de mise en intervention et conclut à l'incompétence *ratione loci* et *ratione materiae* du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour toiser le bienfondé de la requête de mise en intervention.

Elle réclame une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### **Motivation**

Dans un souci d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux rôles pour cause de connexité.

#### **- quant à la demande principale**

Lors des plaidoiries de l'affaire, la société CAPESIUS augmente sa demande en paiement au montant de 12.174,21.- euros du chef des arriérés de loyers des mois de mars à juin 2015 inclus, échus suite au dépôt de la requête.

La demande, ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

**A.)** et la société à responsabilité limitée de droit allemand TUPPERWARE DEUTSCHLAND GmbH étaient liés par un « *Tupperware Bezirkshaenlder-Vertrag* » ; ce contrat a été résilié avec effet immédiat en date du 8 janvier 2015 par la société TUPPERWARE.

**A.)** a en nom personnel conclu et signé le contrat de bail commercial avec la société CAPESIUS en date du 2 juillet 2013.

Le fait que le document « *Ubergabeprotokoll fuer Geschaeftraeume* », signé le 24 avril 2015, mentionne la firme TUPPERWARE n'est pas de nature à enlever la qualité de locataire à **A.)** (« *Frau A.) ist persoendlich haftbar fuer die sachgemaesse Ausfuehrung des Mietvertrages* », voir première page du contrat de bail commercial) qui a d'ailleurs aussi résilié le contrat de bail en son nom personnel avec un préavis de 6 mois.

De même le fait que la société TUPPERWARE a versé le montant du loyer à **A.)** n'enlève pas à cette dernière la qualité de locataire. Ces virements sont étrangers à la relation entre la société CAPESIUS et **A.)**.

Pour se soustraire à son obligation de paiement, **A.)** soulève la théorie de l'interdépendance des contrats. Elle invoque son contrat avec la société TUPPERWARE, qui fut résilié, pour se décharger de ses obligations envers la société CAPESIUS.

La question qui se pose en l'espèce est de savoir si le contrat de distribution entre **A.)** et la société TUPPERWARE «*Tupperware Bezirkshaenlder-Vertrag*» sert de cause au contrat de location et si la résiliation avec effet immédiat du premier doit entraîner celle du second.

Afin de répondre à cette question, il faut définir la notion d'interdépendance contractuelle.

L'interdépendance contractuelle est la caractéristique d'un ensemble de contrats dont l'imbrication des prestations donne naissance à l'opération globale voulue par les parties, de telle sorte que l'opération globale ne peut pas se réaliser si un seul des contrats fait défaut et que, réciproquement, chaque contrat perd sa raison d'être en cas d'échec de l'opération globale (Juris-classeur civil, fasc 130, Obligations au profit des tiers). Dans l'esprit des parties, toutes impliquées dans une même opération économique, les contrats sont liés.

Le tribunal apprécie souverainement l'existence de liens indivisibles entre les éléments d'un ensemble contractuel.

Il est admis que, pour justifier des conséquences aussi importantes que l'anéantissement en cascade de contrats, la poursuite d'un objectif économique commun, même si elle constitue l'indice de leur éventuelle association dans l'esprit des parties, n'est pas suffisante. A l'échelle de groupes de contrats, comme à celle du contrat, il n'y a pas fusion des intérêts des parties. La notion de cause ne peut, sous le qualificatif de clause globale du contrat ou d'un groupe de contrats, servir de fondement à l'anéantissement en cascade des contrats de ce groupe. Seule la prise en considération de la volonté commune des parties en ce sens peut justifier une telle solution (voir TAL, 19 mai 2010, rôle numéro 229611).

C'est à partir d'une interprétation de la commune volonté des parties que la jurisprudence constate l'indivisibilité qui unit deux contrats et en déduit ensuite les conséquences (cf. décision précitée).

Or, en l'espèce, ni les stipulations contractuelles du bail commercial, ni le comportement des parties ne mettent en évidence l'indivisibilité entre les deux contrats.

Au contraire, il n'y est pas stipulé que les lieux loués serviront exclusivement au commerce des produits Tupperware ; le contrat entre **A.)** et la société TUPPERWARE n'y est pas expressément mentionné.

Si la société CAPESIUS n'ignorait certainement pas que **A.)** louait les lieux pour y exercer son commerce « Tupperware », cette connaissance par le bailleur ne suffit pas pour faire application de la théorie de l'interdépendance des contrats.

Un accord de volonté des parties quant à l'indivisibilité des deux contrats n'est pas établi.

A noter à ce sujet encore que **A.)** n'a pas résilié le contrat de bail avec effet immédiat mais en respectant elle-même le préavis contractuel de 6 mois ; par ailleurs la locataire a continué à occuper les lieux, donc à avoir une contrepartie, jusque fin avril 2015.

Comme la jouissance des lieux par **A.)** est la cause du contrat de bail et que la cause de ce dernier n'est pas le contrat de distribution, la résiliation du contrat de distribution en date du 8 janvier 2015 n'entraîne pas de jure une disparition de la cause du contrat de bail.

Voilà pourquoi, la résiliation du contrat de distribution entre **A.)** et la société TUPPERWARE est sans influence sur la viabilité du contrat de bail commercial conclu entre la société CAPESIUS et **A.)**, les deux contrats n'étant pas interdépendants.

La société CAPESIUS est partant en droit de réclamer les loyers échus pendant le délai de préavis.

Au vu des pièces versées au dossier et en l'absence de contestations de **A.)** quant au quantum de la demande, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société CAPESIUS pour la somme de 12.174,21.- euros (4.131,87 + 8.042,34).

La bailleuse a sollicité également la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la défenderesse au déguerpissement, demandes actuellement devenues sans objet alors que **A.)** a quitté les lieux.

La requérante principale réclame encore une indemnité de relocation de trois mois de loyers.

Concernant l'indemnité de relocation, l'article 1760 du Code civil dispose qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail, pendant le temps nécessaire à la relocation.

D'après la condamnation à intervenir, la société CAPESIUS touche le loyer pendant tout le préavis, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Cependant, en l'état, il n'est pas possible de déterminer la durée nécessaire à la relocation de l'immeuble. Il n'est pas à exclure que l'objet du bail puisse être reloué prochainement dès le mois de juillet. Tendant à la réparation d'un dommage futur, non établi à l'heure actuelle et qui ne saurait être considéré comme la prolongation nécessaire de la situation actuelle, la demande en paiement d'une indemnité de relocation est prématurée de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

- *quant à la demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative*

A l'audience publique du 29 juin 2015 le mandataire de **A.)** a demandé reconventionnellement la restitution de la caution de 9.000.- euros

déposée en début de contrat de bail entre les mains de la société CAPESIUS.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou de charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie sur les derniers loyers, puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue du parfait et entier règlement (M. Harles : *Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence*, n° 65, Pasirisie 31, page 320).

En date du 24 avril 2015, les parties ont signé un état des lieux de sortie et **A.)** a remis les clés à la bailleuse. ("Übergabeprotokoll für Geschäftsräume")

Cet état des lieux ne mentionne pas de dégâts dans les lieux loués.

De même à l'audience, la société CAPESIUS n'établit ni même allègue qu'elle aurait encore de quelconques revendications à faire valoir à l'encontre de son locataire (mis à part les loyers, objet du présent litige).

En s'opposant à la restitution de la garantie au seul motif que le contrat courrait encore jusqu'au 30 juin 2015 inclus, la société CAPESIUS évoque la finalité de la garantie locative en théorie sans préciser quelles obligations du locataire ne seraient actuellement pas encore exécutées respectivement seraient encore en germe après la signature de l'état des lieux de sortie et la remise des clés.

**A.)** est partant en droit de revendiquer la garantie locative et de compenser le montant de 12.174,21.- euros avec la garantie locative déposée en début de bail (9.000.- euros).

- quant à la demande de mise en intervention

L'exception de libellé obscur est à écarter si la description des faits dans l'acte introductif d'instance est suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour le mettre en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

Contrairement à la position soutenue par la société TUPPERWARE, l'objet et la cause de la demande de **A.)** ressortent clairement de la requête introductive d'instance. Suivant requête de mise en intervention, **A.)** argue de ce qu'elle n'aurait pas conclu et signé le contrat de bail en son nom propre mais au nom et pour le compte de la société TUPPERWARE (« ...dass die Antragstellerin **A.)** nicht in ihrem eigenen Namen und fuer

*ihr eigenes Konto handelte, sondern fuer Konto der Firma TUPPERWARE... »).* Elle demande à être tenue quitte et indemne de toute condamnation à intervenir contre elle le cas échéant dans le cadre de l'affaire principale.

Le moyen de nullité tiré du libellé obscur n'étant pas fondé, il y a lieu de le rejeter.

L'article 3 point 3° du Nouveau Code de procédure civile donne notamment compétence au juge de paix pour connaître «*de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles*».

Cette disposition établit une règle de compétence d'exception et est de ce fait d'interprétation stricte. Les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article ne tombent pas sous la compétence du juge de paix (cf. M. Harles, *Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence*, n°216, P. 31, p. 390).

En matière de bail à loyer, la compétence du juge de paix est ainsi limitée (par la disposition légale précitée) aux actions ayant pour objet des contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles.

Le différend entre **A.)** et la société TUPPERWARE n'est pas une contestation entre bailleur et preneur, mais une contestation de nature civile.

Il s'ensuit que le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, est incompétent pour connaître de la demande en garantie engagée **A.)**, contre la société TUPPERWARE dans le cadre d'une procédure de recouvrement de loyers lancée par le demandeur principal, la société CAPESIUS.

- *quant aux demandes en obtention d'une indemnité de procédure*

La société CAPESIUS sollicite encore une indemnité de procédure de 750.- euros.

La société TUPPERWARE demande également une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Les demandes en allocation d'une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées.



Au vu de l'issue du litige, la demande en paiement d'une indemnité de procédure de **A.)** est à déclarer non fondée.

- quant à la demande en exécution provisoire

La requérante conclut encore à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, «l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Faute par la partie demanderesse de justifier de la condition du péril en la demeure à laquelle est subordonné l'octroi de l'exécution provisoire, il convient de ne pas faire droit à ce volet de la demande.

**Par ces motifs :**

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**j o i n t** les rôles n° L-BAIL 140/15 et L-BAIL 350/15 ;

**d i t** la demande principale de la société à responsabilité limitée CAPESIUS & REDING S. à r. l. contre **A.)** fondée pour le montant de 12.174,21.- euros;

**d i t** la demande reconventionnelle de **A.)** contre la société à responsabilité limitée CAPESIUS & REDING S. à r. l. recevable et fondée pour le montant de 9.000.- euros ;

**c o n d a m n e A.)** à payer à la société à responsabilité limitée CAPESIUS & REDING S. à r. l. le montant de 3.174,21.- euros (12.174,21 - 9.000) avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

**d i t** la demande en paiement d'une indemnité de relocation dirigée par la société à responsabilité limitée CAPESIUS & REDING S. à r. l. contre **A.)** non fondée et en déboute ;

**r e j e t t e** le moyen de libellé obscur et dit la requête de mise en intervention dirigée par **A.)** contre la société à responsabilité limitée de droit allemand TUPPERWARE DEUTSCHLAND GmbH régulière ;

**s e d é c l a r e** incompetent *ratione materiae* pour connaître de la demande de mise en intervention dirigée par **A.)** contre la société à responsabilité limitée de droit allemand TUPPERWARE DEUTSCHLAND GmbH ;

**d i t** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire ;

**d é b o u t e** les parties de leurs demandes en paiement d'une indemnité de procédure ;

**c o n d a m n e A.)** aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Françoise HILGER, Juge de Paix, assistée du greffier Patrick KELLER, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.