Texte pseudonymisé

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

Rép. n°2557/25
du 14.07.2025
L-BAIL-428/24
L-BAIL-550/24
L-BAIL-79/25

Audience publique du quatorze juillet deux mille vingt-cinq

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 entre

I) (L-BAIL-428/24)

la société anonyme SOCIETE1.) SA,

établie et 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,

ne comparant pas,

et

1) PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.), et

2) PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE3.)

parties défenderesses,

comparant par Maître Giulio RICCI, avocat à la Cour, en remplacement de Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

II) (L-BAIL-550/24)

1) PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.), et

2) PERSONNE2.),
demeurant à L-ADRESSE3.)

parties défenderesses originaire,
parties demanderesses sur intervention,

comparant par Maître Giulio RICCI, avocat à la Cour, en remplacement de Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

et

la société anonyme SOCIETE2.) SA,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse en intervention,

comparant à l'audience par Maitre Julien FLAMANT, avocat, en remplacement de Maître Renault LE SQUEREN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

III) (L-BAIL-79/25)

1) PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.), et

2) PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE3.)

parties défenderesses originaire,
parties demanderesses en intervention,

comparant par Maître Giulio RICCI, avocat à la Cour, en remplacement de Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

et

le syndicat des copropriétaires de la résidence «ALIAS1.)»,

sise à L-ADRESSE5.), représentée par la société anonyme SOCIETE2.) SA**,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse sur intervention,

comparant à l'audience par Maitre Julien FLAMANT, avocat, en remplacement de Maître Renault LE SQUEREN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

---

Faits

Les faits et rétroactes de la présente affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu le 6 mai 2025 par le Tribunal de paix de Luxembourg, inscrit au répertoire (fiscal) sous le numéro 1696/25.

Sur requête en rectification d'une erreur matérielle déposée le 23 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, l'affaire fut réappelée à l'audience publique du mardi, 1 er juillet 2025 à 9 heures, en la salle d'audience JP 0.15, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ladite requête, annexée au présent jugement.

A l'audience précitée du 1er juillet 2025, l'affaire fut utilement retenue.

La partie demanderesse sur requête en rectification d'erreur matérielle, comparant par Maître Julien FLAMANT, avocat, en remplacement de Maître Renaud LE SQUEREN, avocat à la Cour, et la partie défenderesse originaire, comparu par Maître Giulio RICCI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, tandis que la partie demanderesse originaire ne comparut pas.

Les mandataires des parties sur requête en rectification d'erreur matérielle furent entendus en leurs explications 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,

JUGEMENT QUI SUIT :

Revu le jugement n°1696/25 rendu le 20 mai 2025 par le tribunal de céans.

Vu la requête en rectification d'erreur matérielle déposée le 23 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Aux termes de sa requête, Maître LE SQUEREN fait valoir que le jugement n°1696/25 rendu le 20 mai 2025 par le tribunal de céans serait affecté d'une erreur matérielle, en ce que la partie « appréciation » et le dispositif dudit jugement contiendraient une inversion entre, d'une part, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) et, d'autre part, le Syndicat des copropriétaires de la

résidence « ALIAS1.) » au niveau des indemnités allouées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Elle explique qu'étant donné que le tribunal se serait déclaré incompétent pour connaître de la demande dirigée contre le Syndicat des copropriétaires de la résidence « ALIAS1.) » par PERSONNE2.) et PERSONNE1.), il y aurait une erreur en ce que le jugement condamnerait Syndicat des copropriétaires de la résidence « ALIAS1.) » au paiement d'une indemnité de procédure au profit de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.).

Il fait encore valoir que le jugement précité indiquerait de manière erronée que Maître Eriona PRENCI, aurait comparu en remplacement de Maître Renault LE SQUEREN, alors qu'il aurait été remplacé par MaîtreUgné DAVAINYTE.

Enfin, la page 10 du jugement contiendrait mention un paragraphe sans lien avec le litige.

Maître KAUHHOLD s'est opposé à la demande en rectification au motif que le Syndicat des copropriétaires de la résidence « ALIAS1.) » aurait eu un seul et même avocat pour plusieurs procédures, de sorte qu'il ne serait pas justifié de lui allouer une indemnité de procédure pour chacune des procédures.

<u>Appréciation</u>

Aux termes de l'article 638-2 du nouveau code de procédure civile, les erreurs et omissions matérielles qui affectent un jugement, même passé en force de chose jugée, peuvent toujours être réparées par la juridiction qui l'a rendu ou par celle à laquelle il est déféré, selon ce que le dossier révèle ou, à défaut, ce que la raison commande. Le juge est saisi par simple requête de l'une des parties, ou par requête conjointe ; il peut aussi se saisir d'office.

La faculté de procéder à une rectification d'un jugement est subordonnée à une double condition:

- la rectification doit avoir pour objet une omission ou une erreur purement matérielle ; aucune difficulté ne doit s'élever sur le sens et la portée de la décision ;
- la rectification ne doit pas être un moyen détourné de modifier la décision et de porter atteinte à l'autorité de chose jugée (E. Glasson, A. Tissier et R. Morel : Traité théorique et pratique de procédure civile, éd. Sirey T3 n°747 ; Encyclopédie Dalloz Procédure Civile et Commerciale, V° jugement, n° 390 et ss.).

En l'espèce, le tribunal constate qu'il ressort de la motivation reprises aux pages 10 et 11 du jugement n°1696/25 rendu le 20 mai 2025, qu'il s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) dirigée contre le Syndicat des copropriétaires de la résidence « ALIAS1.) ».

Au vu de l'issue du litige se muant entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.), d'une part, et le Syndicat des copropriétaires de la résidence « ALIAS1.) », d'autre part, il appert que le jugement n°1696/25 précité contient effectivement une erreur en ce qu'il a inversé les parties dans la partie relative aux demandes accessoires (page 12 de la motivation et dans le dispositif).

En l'espèce, l'inversion du nom des parties dans la motivation ainsi que dans le dispositif du jugement susvisé relève d'une erreur matérielle.

Le tribunal ne saurait analyser l'argument soulevé par les parties de Maître KAUFHOLD alors que celui-ci relève du fond du litige.

Par conséquent, il y a lieu à rectification du jugement susvisé.

Il y a encore lieu de rectifier le jugement n°1696/25 précité en ce qu'il indique erronément dans l'entête que Maître Eriona PRENCI a comparu en remplacement de Maître Renault LE SQUEREN.

Enfin, il y a lieu d'ordonner la suppression du paragraphe 6 de la page 10 du jugement précité, alors que l'insertion de celui-ci relève également d'une erreur purement matérielle.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement,

reçoit la requête en rectification en la pure forme,

la **dit** fondée,

constate que le jugement No. 1696/25 rendu en date du 20 mai 2025 par le tribunal de paix de Luxembourg renferme des erreurs matérielles,

ordonne la rectification du jugement No. 1696/25 rendu en date du 20 mai 2025 en ce que l'entête soit libellé comme suit:

«

II) (L-BAIL-550/24)

1) PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.), et

2) PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE3.)

parties défenderesses originaire,
parties demanderesses sur intervention,

comparant par Maître Giulio RICCI, avocat à la Cour, en remplacement de Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

et

la société anonyme SOCIETE2.) SA,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse en intervention,
comparant à l'audience par Maître Ugné DAVAINYTE, avocat, en remplacement de Maître Renault LE SQUEREN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

III) (L-BAIL-79/25)

1) PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.), et

2) PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE3.)

parties défenderesses originaire,
parties demanderesses en intervention,

comparant par Maître Giulio RICCI, avocat à la Cour, en remplacement de Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

et

le syndicat des copropriétaires de la résidence «ALIAS1.)»,

sise à L-ADRESSE5.), représentée par la société anonyme SOCIETE2.) SA**,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse sur intervention,

comparant à l'audience par Maître Ugné DAVAINYTE, avocat, en remplacement de Maître Renault LE SQUEREN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg »,

ordonne la rectification du jugement No. 1696/25 rendu en date du 20 mai 2025 en ce que la motivation soit libellé comme suit:

- à la page 10 le paragraphe 6, dont la teneur est la suivante est supprimé

« Il résulte de l'exploit d'assignation du 11 mai 2022 ainsi que du corps de conclusion notifié le 15 décembre 2022, dûment versés en cause, qu'il s'agit d'une demande introduite devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par le même demandeur, PERSONNE3.), à l'encontre d'un co-actionnaire de la société SOCIETE3.) SARL et qui tend également à la détermination du prix de cession des actions « SOCIETE4.) SA » sur base du même contrat de cession d'actions conclu le 19 janvier 2017 entre PERSONNE3.), cédant, et les quatre

actionnaires-cessionnaires (sur base des conclusions notifiées le 15 décembre 2022, il y a lieu de retenir que les cessionnaires contestent la méthode de calcul du chiffre d'affaires retenu par le cédant et invoquent une méthode différente) »,

- à la page 12 les paragraphes 4 à 5 se lisent comme suit :

« Au vu de l'issue du litige se muant entre les consort GROUPE1.) et le Syndicat, la demande du Syndicat n'est pas fondée.

Comme il paraît toutefois inéquitable de laisser à la charge du Syndicat les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 300 euros »

ordonne la rectification du jugement No. 1696/25 rendu en date du 20 mai 2025 en ce que le dispositif soit libellé comme suit:

« Par ces motifs

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

ordonne la jonction des rôles inscrits sous les numéros L-BAIL-428/24, L-BAIL550/24 et L-BAIL-79/25,

reçoit les demandes en la forme,

dit fondée la demande dirigée par la société anonyme SOCIETE1.) SA contre PERSONNE2.) et PERSONNE1.),

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 9.113,21 euros avec les intérêts légaux à partir du 14 juin 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit la demande dirigée par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) contre la société anonyme SOCIETE2.) SA irrecevable,

se **déclare** incompétent pour connaître de la demande dirigée par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) contre le Syndicat des copropriétaires de la résidence « ALIAS1.) »,

dit non fondées les demandes de la société anonyme SOCIETE2.) SA et du Syndicat des copropriétaires de la résidence « ALIAS1.) » en indemnisation des frais et honoraires d'avocats,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en obtention d'une indemnité de procédure jusqu'à concurrence du montant de 300 euros,

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 300 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en obtention d'une indemnité de procédure jusqu'à concurrence du montant de 300 euros,

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 300 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en obtention d'une indemnité de procédure jusqu'à concurrence du montant de 300 euros,

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA la somme de 300 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit fondée la demande du Syndicat des copropriétaires de la résidence « ALIAS1.) » en obtention d'une indemnité de procédure jusqu'à concurrence du montant de 300 euros,

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer au Syndicat des copropriétaires de la résidence « ALIAS1.) » la somme de 300 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

pour le surplus **dit** non fondée les demandes en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance les opposant à la société anonyme SOCIETE1.) SA et la société anonyme SOCIETE2.) SA,

condamne le Syndicat des copropriétaires de la résidence « ENSEIGNE1.) » aux frais et dépens de l'instance l'opposant à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.). »

ordonne que mention du présent jugement soit faite aux diligences de Monsieur le greffier en chef en marge de la minute du jugement rectifié,

dit qu'il ne sera plus délivré d'expédition ni d'extrait du jugement No. 1696/25 rendu en date du 20 mai 2025 par le Tribunal de Paix de et à Luxembourg sans la présente rectification,

laisse les frais des présentes à charge de l'Etat.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER **Michel BLOCK**

Juge de paix **Greffier**