

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 1306/25**

**Dossier no. L-BAIL-622/24 et L-BAIL-805/24**

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 3 AVRIL 2025**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

### **I.**

#### **ENTRE**

**SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, comparant par la société anonyme LUTHER SA, établie et ayant son siège social à L-1736 Senningerberg, 1B, Heienhaff, immatriculée au RCSL sous le numéro B195777, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Nicolas DUCHESNE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Aurélien LATOUCHE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

#### **ET**

**L'SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse**, comparant par la société à responsabilité limitée ALMA LED LUX SARL, établie et ayant son siège social à L-1219 Luxembourg 11, rue Beaumont, immatriculée au RCSL sous le numéro B 280881, représentée aux fins des présentes par Maître Frederico VENTURINI, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse,

### **II.**

#### **ENTRE**

**L'SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, comparant par la société à responsabilité limitée ALMA LED LUX SARL, établie et ayant son siège social à L-1219 Luxembourg 11, rue Beaumont, immatriculée au RCSL sous le numéro B 280881, représentée aux fins des présentes par Maître Frederico VENTURINI, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse,

## **ET**

**SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse**, comparant par la société anonyme LUTHER SA, établie et ayant son siège social à L-1736 Senningerberg, 1B, Heienhaff, immatriculée au RCSL sous le numéro B195777, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Nicolas DUCHESNE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Aurélien LATOUCHE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

## **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 19 mars 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

A l'audience publique du 26 mars 2025 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Nicolas DUCHESNE, en remplacement de Maître Aurélien LATOUCHE, se présenta pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, tandis que Maître Maître Frederico VENTURINI comparut pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

## **LE JUGEMENT QUI SUIVIT**

Vu le jugement n° 590/25 rendu le 13 février 2025 par le Tribunal de Paix de Luxembourg entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL.

Vu la requête en interprétation, sinon en difficultés d'exécution déposée le 19 mars 2025 par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) demande au juge de paix ayant prononcé le prédit jugement de préciser ce qu'il faut comprendre par « les documents originaux établissant les dépenses visées dans le décompte de charges de 2022 » tel que mentionné dans le dispositif du

jugement rendu entre parties en date du 13 février 2025 et subsidiairement de constater et résoudre les difficultés d'exécution du jugement en question et plus particulièrement la consultation des charges locatives de 2022. Elle demande encore à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

Pour qu'une demande en interprétation soit recevable, il faut que la décision, qui en fait l'objet, présente réellement une disposition obscure ou ambiguë devant résulter du dispositif et nécessitant la détermination exacte de ce qui a été la volonté du juge. A défaut d'une telle ambiguïté, toute interprétation est inutile, et la demande ne peut, en réalité, que servir de prétexte à couvrir une demande en modification. Interpréter c'est rendre clair ce qui ne l'est pas. C'est donc au juge qui a rendu la décision qu'appartient en principe le pouvoir de l'interpréter (Cass. franç., 2e chambre civ., 27 juin 1978, Bull. II, n° 167).

Il faut, en second lieu, que l'interprétation demandée présente un intérêt pour les parties qui la sollicitent. Une interprétation qui ne présenterait qu'un intérêt de doctrine ou de satisfaction personnelle n'est pas recevable.

Or, le droit à interpréter se trouve limité par l'interdiction absolue de restreindre, d'étendre ou de modifier les droits que les décisions consacrent. Il ne doit en effet pas devenir un moyen détourné pour obtenir du juge qu'il modifie sa décision première et il n'est possible d'y apporter ni retranchement, ni addition.

Sous couvert d'interprétation, le juge ne doit ainsi pas modifier la décision précédente, même si les dispositions précises de la décision interprétée sont erronées (Cass. fr., 2e civ., 20 novembre 1996, JCP 1997, II, 22782).

Le jugement interprétatif doit, en effet, se borner à expliquer les dispositions du jugement interprété, à en fixer le sens et la portée sans les dénaturer.

Il convient ensuite de relever qu'il faut entendre par difficultés d'exécution toutes les mesures qu'il peut être utile d'ordonner ainsi que toutes les contestations qui peuvent être soulevées au fond ou en la forme entre les parties ou par des tiers. Le terme exécution vise non seulement la saisie et la vente de meubles et d'immeubles et la distribution de deniers qui en proviennent, mais encore l'exécution directe d'un jugement, c'est à dire l'accomplissement des mesures y ordonnées.

Les difficultés d'exécution naissent d'un obstacle de fait ou de droit soulevé par les parties dans le but d'arrêter ou de suspendre l'exécution judiciaire.

A l'audience du 26 mars 2026, les parties se mettent d'accord à voir instituer avant tout autre progrès en cause une expertise avec la mission suivante :

*« concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :*

*1. vérifier si le décompte des charges locatives pour 2022 mis à la charge de SOCIETE2.) par facture du 24 novembre 2023 est juste et justifié ;*

*2. dire que, pour ce faire, SOCIETE1.) devra mettre à disposition de l'expert, le cas échéant à sa demande, l'ensemble des documents justificatifs des charges imputées à SOCIETE2.) II au titre du décompte des charges locatives pour l'exercice 2022, notamment les factures émises par les divers fournisseurs et prestataires concernés et les contrats conclus avec ces derniers, ensemble avec les preuves de paiement correspondantes et les pièces comptables précisant les modalités de calcul des prédites charges locatives et les quotes-parts appliquées à SOCIETE2.) ;*

*3. dire le cas échéant quels sont les postes ou les montants non justifiés dans le prédit décompte et, le cas échéant, ajuster le décompte en conséquence ».*

Les parties sont également d'accord à avancer chacune la moitié des frais d'expertise.

La charge définitive des frais et honoraires liés à l'expertise sera tranchée dans le jugement à venir suite à la continuation des débats prévue par le jugement 590/25 du 13 février 2025.

Au vu de l'accord des parties, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, de nommer un expert avec la mission telle que définie au dispositif du présent jugement.

Dans l'attente de l'accomplissement de la mesure d'instruction, il y a lieu de réserver le surplus et les dépens.

## **PAR CES MOTIFS**

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

**revu** le jugement rendu par le tribunal de céans le 13 février 2025 sous le numéro 590/25,

**reçoit** la requête en interprétation, sinon en difficultés d'exécution en la forme,

avant tout progrès en cause,

**ordonne** une expertise et nomme expert,

Monsieur Didier OLIVERA, demeurant à L-2432 Luxembourg, 5, place de Roedgen,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit et motivé :

*« 1. vérifier si le décompte des charges locatives pour 2022 mis à la charge de SOCIETE2.) par facture du 24 novembre 2023 est juste et justifié ;*

*2. dire que, pour ce faire, SOCIETE1.) devra mettre à disposition de l'expert, le cas échéant à sa demande, l'ensemble des documents justificatifs des charges imputées à SOCIETE2.) II au titre du décompte des charges locatives pour l'exercice 2022, notamment les factures émises par les divers fournisseurs et prestataires concernés et les contrats conclus avec ces derniers, ensemble avec les preuves de paiement correspondantes et les pièces comptables précisant les modalités de calcul des prédites charges locatives et les quotes-parts appliquées à SOCIETE2.) ;*

*3. dire le cas échéant quels sont les postes ou les montants non justifiés dans le prédit décompte et, le cas échéant, ajuster le décompte en conséquence » ;*

**dit** que l'expert pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre des tierces personnes,

**dit** que l'expert devra en toutes circonstances informer le tribunal de paix de la date des opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

**fixe** la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert à la somme de 1.000 euros,

**ordonne** à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL d'avancer chacune la somme de 500 euros à titre de provision à l'expert, au plus tard le 23 avril 2025,

**dit** que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

**dit** qu'en cas d'empêchement du juge commis ou de l'expert, il sera procédé à son remplacement par ordonnance de Monsieur le juge de paix,

**dit** que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Justice de Paix le 2 juillet 2025 au plus tard,

**sursoit** à statuer pour le surplus,

**réserve** les droits des parties et les dépens et frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI