

Texte pseudonymisé

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

(Jugement rectificatif)

Jugement Bail commercial (Ile chambre)
2023TALCH03/00193

Audience publique du mardi, vingt-huit novembre deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-03252

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cynthia WOLTER, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

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.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 13 avril 2023,
intimée sur appel incident,

comparant par la société anonyme SCHILTZ&SCHILTZ SA, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

E T :

1) la société à responsabilité limitée M.M.L.C. Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

2) PERSONNE1.), commerçant, demeurant à L- ADRESSE3.),

3) PERSONNE2.), commerçant, demeurant à L- ADRESSE4.),

intimés 1) 2) et 3) aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA,
appelants par appel incident,

comparant par Maître Olivier WIES, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu le 17 octobre 2023 sous le numéro 2023TALCH03/00160 dans la cause entre les parties ci-avant mentionnées et dont le dispositif est conçu comme suit :

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en instance d'appel,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur accord quant à la résiliation judiciaire du contrat de bail entre parties,

dit l'appel principal partiellement fondé

dit l'appel incident fondé,

par réformation du jugement entrepris du 9 mars 2023,

décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la condamnation au montant de 20.000.- euros à titre de constitution de la garantie locative,

prononce la résiliation judiciaire du contrat de bail entre parties,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de huit (8) jours à partir de la signification du présent jugement ;

au besoin, autorise la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande en arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris,

la dit recevable et fondée,

en conséquence de ce qui précède,

*dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en arriérés de loyers et charges fondée pour **la somme totale** de 54.291,92 euros,*

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 54.291,92 euros, à augmenter des intérêts au taux légal à compter du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en obtention d'une indemnité de relocation,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel,

rejette la demande en distraction au profit de l'étude SCHILTZ & SCHILTZ S.A.

Par requête déposée le 20 octobre 2023 au greffe du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, la société SCHILTZ&SCHILTZ, représentée par Maître Franz SCHILTZ, avocat, a demandé pour le compte de sa mandante la rectification d'erreurs ou omissions matérielles contenues dans le jugement précité.

L'affaire a été fixée à l'audience publique du 7 novembre 2023 afin de voir statuer sur la requête en rectification d'erreur matérielle. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

La société SCHILTZ&SCHILTZ, représentée par Maître Caroline SCHILTZ, avocat, comparant pour la partie appelante, résuma la requête.

Maître Olivier WIES, avocat, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le Tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 28 novembre 2023, le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Vu le jugement 2023TALCH03/00160 rendu par le tribunal de céans en date du 17 octobre 2023 entre les parties ci-avant mentionnées.

Vu la requête en rectification d'erreurs ou omissions matérielles de l'étude SCHILTZ&SCHILTZ du 20 octobre 2023, requête qui est annexée au présent jugement pour en faire partie intégrante et aux termes de laquelle il est expressément renvoyé par le tribunal de céans.

Vu les débats menés à l'audience du 7 novembre 2023 lors desquels le mandataire de la société anonyme SOCIETE1.) SA a demandé à ce que la requête en rectification présentée soit déclarée recevable et fondée. Le mandataire des parties intimées s'est rapporté à prudence en ce qui concerne les rectifications sollicitées par la société anonyme SOCIETE1.) SA.

Aux termes du dispositif de la requête en rectification du jugement du 20 octobre 2023, et ce sur base des explications et motifs développés dans ladite requête, la société anonyme SOCIETE1.) SA sollicite la rectification d'erreurs matérielles, erreurs matérielles telles que spécifiées à suffisance dans ladite requête, dans le jugement numéro 2023TALCH03/00160 précité (ci-après désigné comme « jugement à rectifier »).

I) Quant aux textes légaux et principes régissant les demandes en rectification

Les articles 638-2 et 638-3 du nouveau code de procédure civile applicables en matière de recours en rectification d'erreurs ou omissions matérielles se lisent comme suit :

« ...Art. 638-2.

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.

Le juge statue après avoir entendu les parties ou celles-ci appelées. Toutefois, lorsqu'il est saisi par requête conjointe, il statue sans audience, à moins qu'il n'estime nécessaire d'entendre les parties.

La décision rectificative est mentionnée sur la minute et sur les expéditions du jugement. Elle est signifiée ou notifiée comme le jugement.

Si le jugement rectifié est passé en force de chose jugée, la décision rectificative ne peut être attaquée que par la voie du recours en cassation.

Art. 638-3.

La requête, dont il est fait mention aux articles 638-1 et 638-2, indique les noms, prénoms, professions et domiciles des parties, ainsi que les qualités en lesquelles elles

agissent. Elle énonce l'objet de la demande et contient l'exposé sommaire des moyens. Elle est datée et signée par le demandeur ou son fondé de pouvoir et doit être déposée au greffe de la juridiction qui a rendu le jugement ou de celle à laquelle il est déferé.

Cette requête, si elle est conjointe, est l'acte commun par lequel les parties soumettent au juge leurs prétentions respectives, les points sur lesquels elles sont en désaccord ainsi que leurs moyens respectifs.

Les demandes visées aux articles 638-1 et 638-2 sont portées à l'audience par voie de convocations du greffe opérées conformément à l'article 170. Les jugements rendus à la suite des demandes visées aux articles 638-1 et 638-2 sont signifiés ou notifiés dans les formes applicables à la matière concernée... »

Il y a ensuite lieu de rappeler qu'il est de principe que la requête tend à la rectification d'une erreur matérielle et que la question de savoir si la modification demandée se ramène à la rectification d'une erreur matérielle est une question de fond.

Ainsi, une erreur matérielle peut être rectifiée lorsqu'elle résulte des termes mêmes du jugement, des motifs ou des qualités ; la rectification doit pouvoir se faire à l'aide d'éléments fournis par la décision même (R.P.D.B., V° Jugements et arrêts, n° 560; Glasson et Tissier, T. III, n° 767).

La faculté de procéder à une rectification de jugement est donc subordonnée à une double condition. Il faut, d'une part, que l'erreur à rectifier soit une erreur purement matérielle, et d'autre part, que la rectification ne conduise pas à une véritable réformation du jugement (Encyclopédie Dalloz, Proc. civ. et com., verbo jugement, nos 470 et s.).

Toute erreur ou omission n'est partant pas susceptible de rectification. Le critère n'est pas tellement dans la distinction entre l'erreur matérielle et l'erreur intellectuelle, mais plutôt entre l'erreur volontaire et l'erreur involontaire.

Quand le juge s'est trompé et qu'il a voulu atteindre le résultat qu'il cherchait, cette erreur n'est pas rectifiable et ne peut être corrigée que par l'exercice des voies de recours. En revanche, si l'erreur provient d'une inadvertance, d'une négligence ou d'une inattention qui a trahi l'intention profonde du juge, cette erreur peut faire l'objet d'une rectification (R. Perrot, L'arrêt d'appel. Journées d'études des avoués près les cours d'appel, oct. 1980 : Gaz. Pal. 1981, 1, doc. p. 238).

L'erreur est purement matérielle lorsqu'elle ne porte pas sur la substance même du jugement. Elle consiste en une inadvertance qui affecte la lettre, l'expression de la pensée réelle du juge. La réparation de cette erreur permet de sauvegarder l'esprit, la substance du jugement. Mais cette réparation doit seulement conduire à rétablir l'exacte pensée du juge; en aucun cas, la rectification du jugement ne peut constituer un recours mettant en cause l'autorité de la chose jugée attachée à la décision (cf. Dalloz Action, Droit et pratique de la procédure civile, n°5626).

Afin d'apprécier dans quel sens l'erreur est à rectifier, le juge peut avoir recours aux éléments du dossier, ainsi qu'à la raison. La correction de l'erreur se fait par rapport à

ce qui est raisonnable, et conforme à ce qui est juste (Dalloz Action 2006/2007, Droit et pratique de la procédure civile, n°522.71 et s.). Il faut d'ailleurs préciser que le dispositif est la partie essentielle du jugement à laquelle est attachée l'autorité de chose jugée et qui fait l'objet de l'exécution. Quant à la motivation, celle-ci contient les raisons qui ont conduit le juge à adopter la décision et constitue la justification du dispositif.

La rectification matérielle d'une erreur matérielle peut porter aussi bien sur le dispositif d'un jugement que sur ses motifs (Cass. Fr. 2e civ. 24 novembre 1982, Gaz. Pal. 1982, 1, pan. 103, obs. Guinchard). Dans cet arrêt, la Cour de cassation française approuve la Cour d'appel saisie d'un recours en rectification d'avoir procédé à cette rectification en faisant prévaloir la solution énoncée dans les motifs sur celle indiquée dans le dispositif.

Enfin, il est à rajouter et à relever que parmi les erreurs matérielles réparables figurent l'erreur de calcul à savoir le résultat inexact d'une opération intellectuelle dont les données de base sont correctement posées.

II) Appréciation du tribunal

Les textes légaux applicables en la matière ainsi que les principes régissant les recours en rectification d'erreurs ou omissions matérielles étant rappelés, il y a lieu d'analyser et de toiser la question du bien-fondé de la demande en rectification telle que formulée en cause par la société anonyme SOCIETE1.) SA à la lumière desdits textes et principes.

1) Quant à la rectification sollicitée sub 1. en relation avec l'alinéa 9 de la page 10 du jugement

Il ressort à suffisance du libellé même de l'alinéa 9 de la page 10 du corps du jugement à rectifier qu'il y a une erreur matérielle concernant la date de début de la période fixée par tel alinéa. En effet, dans le jugement à rectifier, il est indiqué par erreur la date du « 7 avril 2020 » au lieu de la date du « 7 avril 2021 » alors que la période fixée par l'alinéa 8 qui précède se termine le « 6 avril 2021 inclus ».

Il convient dès lors de procéder à la rectification de la date telle que sollicitée sub 1. dans la requête en rectification de jugement du 20 octobre 2023.

2) Quant aux rectifications sollicitées sub 2. en relation avec le tableau figurant à la page 11 du jugement

Il ressort à suffisance de la comparaison entre les périodes et réductions telles que retenues et fixées par le tribunal de céans à la page 10 du jugement à rectifier et le tableau repris à la page 11 du jugement à rectifier, tableau censé reprendre les périodes et réductions décidées à la page 10 du jugement à rectifier en termes de calculs, qu'à la suite d'erreurs matérielles, les calculs repris et opérés dans tel tableau ne correspondent pas aux périodes et réductions telles que retenues à la page 10 du jugement à rectifier.

Il convient dès lors de procéder à la rectification telle que sollicitée sub 2. dans la requête en rectification de jugement du 20 octobre 2023 et de rectifier le tableau figurant à la page 11 du jugement à rectifier de la manière telle que sollicitée.

Le tableau figurant à la page 11 du jugement à rectifier prend dès lors, après rectification, la teneur suivante :

Période		Loyer contractuel	Taux de réduction	Loyer dû	Paiement
du	au				
01/10/2019	29/02/2020	33.500,00	0%	33.500,00	26.800,00
01/03/2020	17/03/2020	3.674,20	0%	3.674,20	
18/03/2020	31/03/2020	2.809,68	50%	1.404,84	
01/04/2020	26/05/2020	12.319,15	50%	6.159,68	7.573,82
27/05/2020	09/06/2020	2.874,82	15%	2.443,60	21.075,00
10/06/2020	25/11/2020	36.580,00	15%	31.092,70	33.326,18
26/11/2020	06/04/2021	29.033,33	25%	21.755,00	20.100,00
07/04/2021	15/05/2021	8.378,60	15%	7.121,81	13.400,00
16/05/2021	31/05/2021	3.241,94	15%	2.755,65	
01/06/2021	30/09/2023	187.600,00	0%	187.600,00	113.900,00
			TOTAL	297.527,48	236.175,00

SOLDE	61.352,48
-------	------------------

3) Quant aux rectifications sollicitées sub 3. en relation avec les alinéas 5 à 8 de la page 11 (sub 3.1) et les alinéas 7 et 8 de la page 14 (sub 3.2) figurant au dispositif du jugement à rectifier

Au vu de ce qui précède, il découle à suffisance par voie de conséquence qu'il y a encore lieu à rectification des alinéas 5 à 8 de la page 11 du corps du jugement et des alinéas 7 et 8 de la page 14 du dispositif du jugement à rectifier telle que sollicitée en cause.

En conséquence de ce qui précède,

- les alinéas 5 à 8 de la page 11 se lisent, après rectification, désormais comme suit :

« Au vu des décomptes fournis de part et d'autre et en application des taux de réduction tels que développés ci-dessus, il s'ensuit que les locataires doivent actuellement le montant de 56,327,48 euros à titre d'arriérés de loyers pour la période du 1er octobre 2019 au 30 septembre 2023.

Aucune réduction ne saurait être due en ce qui concerne les charges et le montant réclamé, n'étant pas autrement contesté, il y a Heu de dire la demande en arriérés de charges pour la période du 15 décembre 2021 au 20 juillet 2023 fondée à hauteur de 9.867,40 euros.

Au vu de tout ce qui précède, la demande de la société SOCIETE1.) est donc à dire fondée pour la somme de 56.327,48 + 9.867,40 = 66.194,88 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'étant engagés solidairement et indivisiblement avec la société SOCIETE2.), il échet de condamner les parties intimées solidairement à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 66.194,88 euros, à augmenter des intérêts au taux légal à compter du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde. » ;

- les alinéas 7 et 8 de la page 14 du dispositif du jugement à rectifier se lisent, après rectification, désormais comme suit :

« dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en arrières de loyers et charges fondée pour la somme totale de 66.194,88 euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.). SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 66.194,88 euros, à augmenter des intérêts au taux légal à compter du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde. ».

III) Conclusion et récapitulatif

Au vu de ce qui précède, la demande en rectification est partant à déclarer recevable et fondée.

En conséquence de tout ce qui précède, il y a lieu de retenir, et ce après rectification du jugement à rectifier, ce qui suit :

- l'alinéa 9 de la page 10 du jugement à rectifier doit désormais se lire comme suit :

« Pour la période du 7 avril 2021 au 31 mai 2021 Inklus, ainsi que pour toutes les périodes intermédiaires, - en considération des mesures sanitaires ordonnées -, le loyer doit être supporté par la locataire à concurrence de 85% soit une baisse de 15% » ;

- le tableau figurant à la page 11 du jugement à rectifier prend la teneur suivante :

Période		Loyer contractuel	Taux de réduction	Loyer dû	Paiement
du	au				
01/10/2019	29/02/2020	33.500,00	0%	33.500,00	26.800,00
01/03/2020	17/03/2020	3.674,20	0%	3.674,20	
18/03/2020	31/03/2020	2.809,68	50%	1.404,84	
01/04/2020	26/05/2020	12.319,15	50%	6.159,68	7.573,82
27/05/2020	09/06/2020	2.874,82	15%	2.443,60	21.075,00
10/06/2020	25/11/2020	36.580,00	15%	31.092,70	33.326,18
26/11/2020	06/04/2021	29.033,33	25%	21.755,00	20.100,00

07/04/2021	15/05/2021	8.378,60	15%	7.121,81	13.400,00
16/05/2021	31/05/2021	3.241,94	15%	2.755,65	
01/06/2021	30/09/2023	187.600,00	0%	187.600,00	113.900,00
			TOTAL	297.527,48	236.175,00

SOLDE	61.352,48
-------	------------------

- les alinéas 5 à 8 de la page 11 du jugement à rectifier prennent la teneur suivante :

« Au vu des décomptes fournis de part et d'autre et en application des taux de réduction tels que développés ci-dessus, il s'ensuit que les locataires doivent actuellement le montant de 56,327,48 euros à titre d'arrières de loyers pour la période du 1er octobre 2019 au 30 septembre 2023.

Aucune réduction ne saurait être due en ce qui concerne les charges et le montant réclamé, n'étant pas autrement contesté, il y a lieu de dire la demande en arriérés de charges pour la période du 15 décembre 2021 au 20 juillet 2023 fondée à hauteur de 9.867,40 euros.

Au vu de tout ce qui précède, la demande de la société SOCIETE1.) est donc à dire fondée pour la somme de 56.327,48 + 9.867,40 = 66.194,88 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'étant engagés solidairement et indivisiblement avec la société SOCIETE2.), il échet de condamner les parties intimées solidairement à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 66.194,88 euros, à augmenter des intérêts au taux légal à compter du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde. » ;

- les alinéas 7 et 8 de la page 14 du jugement à rectifier prennent la teneur suivante :

« dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en arrières de loyers et charges fondée pour la somme totale de 66.194,88 euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.). SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 66.194,88 euros, à augmenter des intérêts au taux légal à compter du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde.».

- L'ensemble du dispositif figurant aux pages 13 et 14 du jugement rendu le 17 octobre 2023 sous le numéro 2023TALCH03/00160 prend la teneur suivante :

« PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en instance d'appel,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur accord quant à la résiliation judiciaire du contrat de bail entre parties,

dit l'appel principal partiellement fondé

dit l'appel incident fondé,

par réformation du jugement entrepris du 9 mars 2023,

décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la condamnation au montant de 20.000.- euros à titre de constitution de la garantie locative,

prononce la résiliation judiciaire du contrat de bail entre parties,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de huit (8) jours à partir de la signification du présent jugement ;

au besoin, autorise la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande en arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris,

la dit recevable et fondée,

en conséquence de ce qui précède,

*dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en arriérés de loyers et charges fondée pour **la somme totale** de 66.194,88.- euros,*

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 66.194,88.- euros, à augmenter des intérêts au taux légal à compter du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en obtention d'une indemnité de relocation,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel,

rejette la demande en distraction au profit de l'étude SCHILTZ & SCHILTZ S.A. »

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement,

se déclare compétent pour connaître de la demande en rectification des erreurs ou omissions matérielles,

la dit recevable et fondée,

ordonne la rectification du jugement numéro 2023TALCH03/00160 du 17 octobre 2023, en ce qui concerne la motivation et le dispositif du prédict jugement comme suit :

- dit que l'alinéa 9 de la page 10 du jugement numéro 2023TALCH03/00160 du 17 octobre 2023 doit se lire comme suit :

« Pour la période du 7 avril 2021 au 31 mai 2021 inclus, ainsi que pour toutes les périodes intermédiaires, - en considération des mesures sanitaires ordonnées -, le loyer doit être supporté par la locataire à concurrence de 85% soit une baisse de 15% » ;

- dit que le tableau figurant à la page 11 du jugement numéro 2023TALCH03/00160 du 17 octobre 2023 prend la teneur suivante :

Période		Loyer contractuel	Taux de réduction	Loyer dû	Paiement
du	au				
01/10/2019	29/02/2020	33.500,00	0%	33.500,00	26.800,00
01/03/2020	17/03/2020	3.674,20	0%	3.674,20	
18/03/2020	31/03/2020	2.809,68	50%	1.404,84	
01/04/2020	26/05/2020	12.319,15	50%	6.159,68	7.573,82
27/05/2020	09/06/2020	2.874,82	15%	2.443,60	21.075,00
10/06/2020	25/11/2020	36.580,00	15%	31.092,70	33.326,18
26/11/2020	06/04/2021	29.033,33	25%	21.755,00	20.100,00
07/04/2021	15/05/2021	8.378,60	15%	7.121,81	13.400,00
16/05/2021	31/05/2021	3.241,94	15%	2.755,65	
01/06/2021	30/09/2023	187.600,00	0%	187.600,00	113.900,00
			TOTAL	297.527,48	236.175,00

SOLDE	61.352,48
-------	-----------

- dit que les alinéas 5 à 8 de la page 11 du jugement numéro 2023TALCH03/00160 du 17 octobre 2023 prennent la teneur suivante :

« Au vu des décomptes fournis de part et d'autre et en application des taux de réduction tels que développés ci-dessus, il s'ensuit que les locataires redoivent actuellement le montant de 56,327,48 euros à titre d'arrières de loyers pour la période du 1er octobre 2019 au 30 septembre 2023.

Aucune réduction ne saurait être due en ce qui concerne les charges et le montant réclamé, n'étant pas autrement contesté, il y a lieu de dire la demande en arriérés de charges pour la période du 15 décembre 2021 au 20 juillet 2023 fondée à hauteur de 9.867,40 euros.

Au vu de tout ce qui précède, la demande de la société SOCIETE1.) est donc à dire fondée pour la somme de 56.327,48 + 9.867,40 = 66.194,88 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'étant engagés solidairement et indivisiblement avec la société M.M.L.C, il échet de condamner les parties intimées solidairement à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 66.194,88 euros, à augmenter des intérêts au taux légal à compter du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde. » ;

- dit que les alinéas 7 et 8 de la page 14 du dispositif du jugement numéro 2023TALCH03/00160 du 17 octobre 2023 prennent la teneur suivante :

« dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en arrières de loyers et charges fondée pour la somme totale de 66.194,88 euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.). SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 66.194,88 euros, à augmenter des intérêts au taux légal à compter du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde.» ;

en conséquence de ce qui précède,

- dit que le dispositif du jugement numéro 2023TALCH03/00160 du 17 octobre 2023 doit se lire comme suit :

« PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en instance d'appel,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur accord quant à la résiliation judiciaire du contrat de bail entre parties,

dit l'appel principal partiellement fondé

dit l'appel incident fondé,

par réformation du jugement entrepris du 9 mars 2023,

décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la condamnation au montant de 20.000.- euros à titre de constitution de la garantie locative,

prononce la résiliation judiciaire du contrat de bail entre parties,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de huit (8) jours à partir de la signification du présent jugement ;

au besoin, autorise la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande en arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris,

la dit recevable et fondée,

en conséquence de ce qui précède,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en arriérés de loyers et charges fondée pour **la somme totale** de 66.194,88.- euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 66.194,88.- euros, à augmenter des intérêts au taux légal à compter du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en obtention d'une indemnité de relocation,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel,

rejette la demande en distraction au profit de l'étude SCHILTZ & SCHILTZ S.A. »

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 numéro 2023TALCH03/00160 rendu le 17 octobre 2023, par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg sans la présente rectification ;

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