

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1998/25  
L-BAIL-872/24

### **Audience publique du 12 juin 2025**

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

la société civile immobilière de droit luxembourgeois **SOCIETE1.) SCI**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son organe de représentation actuellement en fonctions,

**partie demanderesse au principal**  
**partie défenderesse sur reconvention**

représentée par la société en commandite simple, KLEYR GRASSO, établie à L-2361 STRASSEN, 7, rue des primeurs, RCS n° B220509, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représenté par son gérant KLEYR GRASSO GP S.à r.l., établie à la même adresse, RCS n° B220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

comparant par Maître Liza CURTEANU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Strassen

e t

1) PERSONNE1.),

2) PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE2.)

**parties défenderesses au principal**  
**parties demanderesses par reconvention**

sub 1) et sub 2) étant présents lors de l'audience du 8 mai 2025, assistés d'PERSONNE3.) comme interprète

-----

**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 3 décembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 9 janvier 2025, puis refixée au 13 mars 2025 et finalement refixée au 8 mai 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Liza CURTEANU, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, en représentation de la société en commandite simple KLEYR GRASSO, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) assistés d'PERSONNE3.) comme interprète, 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,

**l e j u g e m e n t q u i s u i t :**

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 3 décembre 2024, la société SOCIETE1.) SCI a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière bail à loyer pour :

- les voir condamner solidairement au paiement de la somme de 10.250,61 euros à titre du solde des loyers de l'année 2024 (1.081,30 euros), les frais d'huissier de justice (signification du courrier du 21 juin 2024) (421,74 euros), du solde des arriérés de charges relatifs à l'exercice 2022 (1.426,35 euros), le décompte de charges relatifs à l'exercice 2023 (4.057,01 euros) et le décompte de charges relatifs à l'exercice 2024 (3.254,21 euros), le tout avec les intérêts légaux,

- les voir condamner au paiement de la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

### **Les moyens et prétentions des parties**

#### **La société SOCIETE1.) SCI**

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SCI fait valoir que par un contrat de bail du 4 mars 2021, elle a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement de la somme de 3.000 euros à titre de loyer mensuel à augmenter d'une avance sur charges de 200 euros par mois.

Suite à une résiliation du contrat de bail par la société SOCIETE1.) SCI en date du 12 août 2024, réitérée par un courrier du 21 août 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient quitté les lieux le 14 octobre 2024.

Actuellement, les sommes suivantes demeureraient impayées :

- solde loyers 2024	1.081,30 euros
- Frais d'huissier (signification du courrier du 21 juin 2024)	421,74 euros
- Solde des arriérés de charges relatifs à l'exercice 2022	1.436,35 euros
- Décompte de charges 2023 (1 <sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023)	4.057,01 euros
- Décompte de charges 2024 (1 <sup>er</sup> janvier 2024 au 14 octobre 2024)	3.254,21 euros
	<hr/>
<b>TOTAL</b>	<b>10.250,61 euros</b>

#### **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)**

A l'audience du Tribunal du 8 mai 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont soulevé l'existence de troubles de jouissance dans le cadre de l'exécution du bail mais sont d'accord à s'acquitter des arriérés de loyers réclamés.

Quant aux décomptes pour charges, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont conclu à la production forcée des pièces justificatives quant aux décomptes pour charges des années 2022, 2023 et 2024 alors que les sommes à payer seraient surfaites.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont conclu à la condamnation de la société SOCIETE1.) SCI au paiement de la somme de 2.018,25 euros à titre de frais d'agence déboursés pour trouver un nouveau

logement et au paiement de la somme de 1.579,50 euros à titre de frais de déménagement.

Il y a lieu de leur en donner acte.

### **Appréciation**

A l'audience du Tribunal du 8 mai 2025, les parties se sont accordées à limiter les débats à la question de la production des pièces justificatives relatives aux décomptes pour charges des années 2022, 2023 et 2024.

La société SOCIETE1.) SCI ne s'est pas opposée à la production de ces pièces.

Aux termes de l'article 285 du Nouveau Code de procédure civile, le juge ordonne la production s'il estime la demande fondée, ce qui signifie que la production doit présenter un intérêt pour la solution du litige : la production doit être utile, sinon indispensable.

Les juridictions judiciaires peuvent, dans l'intérêt de la manifestation de la vérité, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, ordonner la production de pièces non signifiées ni employées dans la cause, pourvu que la partie qui réclame l'apport desdites pièces, après en avoir déterminé la nature avec une suffisante précision, justifie de leur existence dans les mains de son adversaire et de motifs réels et sérieux pour qu'elles soient mises au procès (cf. CA, 19 octobre 1977, P. 24, 46).

Il faut que la production forcée d'une pièce ou d'un renseignement soit indispensable à la manifestation de la vérité et que le demandeur ne dispose pas d'autres moyens d'obtenir la pièce ou le renseignement (cf. CA, 5 novembre 2003, n° 26.588).

En l'espèce, il y a lieu d'enjoindre à la société SOCIETE1.) SCI de produire les pièces justificatives relatives aux décomptes pour charges pour les exercices 2022, 2023 et 2024.

A ce titre, il y a lieu de relever que la société SOCIETE1.) SCI a déposé des pièces au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 23 mai 2025, soit en cours de délibéré, mais n'a pas justifié de la communication de ces pièces aux parties adverses.

Le présent jugement est à assortir de l'exécution provisoire conformément à l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile.

Toutes les autres demandes sont réservées.

## **Par ces motifs :**

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

**donne acte** à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande reconventionnelle ;

**fait droit** à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) quant à la production des pièces justificatives relatives aux décomptes pour charges pour les exercices 2022, 2023 et 2024 ;

partant, **enjoint** à la société SOCIETE1.) SCI de produire les pièces justificatives relatives aux décomptes pour charges pour les exercices 2022, 2023 et 2024 ;

**accorde** à la société SOCIETE1.) SCI jusqu'au 15 juillet 2025 pour justifier au greffe du Tribunal de céans de la production des pièces susvisées ;

**refixe** l'affaire à l'audience du **jeudi 16 octobre 2025, à 9.00 heures, salle JP 0.15.** aux fins de conclusions des parties quant à la fixation pour plaidoiries à une audience ultérieure ;

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement ;

**réserve** toutes les autres demandes.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,  
juge de paix

Natascha CASULLI,  
greffière