

**Texte pseudonymisé**

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

**Répertoire No. 3539/25  
L-BAIL-872/24**

**Audience publique extraordinaire du 6 novembre 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 16 octobre 2025, assistés d'PERSONNE3.) comme interprète

---

**F a i t s**

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 12 juin 2025 (1998/25) rendu par le tribunal de paix.

Suite au dernier jugement, l'affaire avait été refixée au 16 octobre 2025.

Lors de la prédictive 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 extraordinaire 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.

A l'audience du Tribunal du 8 mai 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient formulé des demandes reconventionnelles à hauteur 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.

Par un jugement numéro 1998/25 du 12 juin 2025 rendu par le Tribunal de céans, il a été décidé ce qui suit :

*« 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. »*

Il ressort des informations recueillies de la part des parties que les décomptes en question et pièces justificatives afférentes ont été communiquées en temps utile.

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'audience du 16 octobre 2025

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont contesté la répartition des charges invoquées par la société SOCIETE1.) SCI en fonction de millièmes. En effet, il leur serait impossible de pouvoir comprendre et de contrôler comment les millièmes de l'immeuble en question, qui ne se situe pas en copropriété, était calculé.

Ensuite, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont contesté être redevables des frais de l'ascenseur alors qu'ils auraient résidé au rez-de-chaussée, de sorte à ne jamais avoir utilisé cet équipement.

Les frais de remplacement mis à leur charge relativement à l'équipement de chauffage sont ensuite contestés alors que ces frais auraient été provoqués par un manque d'entretien manifeste de la part de la bailleresse. Cette dernière resterait en défaut de prouver l'entretien annuel.

Le sous-sol de l'immeuble aurait encore été infesté d'infiltrations et de moisissures, de sorte à ce qu'aucune charge ne saurait être mise à leur charge quant à cette partie de la maison, la jouissance paisible n'étant pas garantie.

Enfin, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont contesté les frais de nettoyage mis à leur charge alors que la réalité des prestations n'était pas établie.

A l'audience du 16 octobre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont réitéré leurs demandes reconventionnelles à hauteur 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.

#### Les moyens et prétentions de la société SOCIETE1.) SCI à l'audience du 16 octobre 2025

La société SOCIETE1.) SCI conclut au bien-fondé de ses demandes.

En effet, les charges invoquées seraient conformes à ce qui aurait été déboursé par la bailleresse et correctement calculé sur base des millièmes correspondant à l'appartement pris en location.

Toutes les contestations de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient à écarter par le Tribunal. Il ne serait en effet pas établi en cause que les interventions sur l'installation de chauffage aient été causées par un présumé défaut d'entretien.

La société SOCIETE1.) SCI a réduit sa demande à titre de frais d'huissier au montant de 312,20 euros. Il y a lieu de lui donner acte de la réduction de sa demande.

#### Appréciation

##### Quant aux décomptes pour charges

L'article 5, paragraphe (3), alinéas 1er et 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose :

*« Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.*

*Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement. »*

Cette énumération des frais remboursables est limitative.

Il découle de ces dispositions légales que seulement les frais qui profitent au locataire, en raison de l'usage qu'il fait de la chose louée, peuvent être récupérés par le bailleur.

Ceux qui ont un caractère conservatoire sont à charge du bailleur.

Comme les dispositions relatives aux charges (comme d'autres de cette loi), édictées dans un but de protection du locataire, supposé être la partie la plus faible, sont impératives, les parties ne peuvent prévoir dans leur contrat que d'autres frais seraient à charge du locataire.

Au cas où l'appartement n'est pas situé dans un immeuble en copropriété, il n'y a pas de règle fixe quant à la répartition des frais, le bailleur devra convenir du mode de répartition (répartition proportionnelle aux mètres carrés loués ou par unités) avec ses locataires (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail, n° 315).

En l'espèce, force est de constater que le contrat de bail est muet sur le mode de répartition.

La société SOCIETE1.) SCI a versé la pièce suivante :

(« **fichier** »)

Il ne ressort cependant d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE1.) SCI aurait convenu avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du mode de répartition et qu'elle a décidé unilatéralement du mode de répartition en les imposant par millièmes à cette dernière.

Outre ce défaut de fixation conventionnel, aucun plan ni aucun autre élément n'a été versé par la société SOCIETE1.) SCI quant à la répartition des millièmes. Sur question du Tribunal, aucune précision n'a été fournie à l'audience du 16 octobre 2025.

Il y a lieu de relever que la société SOCIETE1.) SCI reste en défaut de rapporter la preuve que les décomptes pour charges des années 2022, 2023 et 2024 ont été correctement effectués sur base de millièmes objectivement vérifiables, de sorte à ce qu'il n'est pas établi que les charges invoquées sont effectivement à supporter par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Dès lors, la demande de la société SOCIETE1.) SCI en paiement des arriérés de charges locatives des années 2022, 2023 et 2024 encourt le **rejet**.

#### Quant aux frais d'huissier de justice

A l'audience du Tribunal du 16 octobre 2025, la société SOCIETE1.) SCI a réduit sa demande en indemnisation des frais d'huissier de justice à 312,50 euros.

Il échet de lui en donner acte.

La société SOCIETE1.) SCI base sa demande sur une facture de l'huissier de justice Carlos CALVO du 27 juin 2024 concernant la signification d'un courrier à PERSONNE1.) en date du 25 juin 2024.

Il ne ressort cependant pas des pièces versées à cet égard par la société SOCIETE1.) SCI (voir pièce 10 de Me MAZEAUD) quel courrier aurait été signifié et pour quels motifs il n'a été adressé qu'à l'une des parties au litige.

Alors que la société SOCIETE1.) SCI reste en défaut de rapporter la preuve d'un quelconque rapport de la signification alléguée et le litige en cause, sa demande afférente est à déclarer **non-fondée**.

#### Quant aux demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de la société SOCIETE1.) SCI au paiement :

- de la somme de 1.579,50 euros à titre de frais de déménagement sur base d'une facture numéro 2024/0431 dressée le 11 octobre 2024 par la société SOCIETE2.) et
- de la somme de 2.018,25 euros à titre de frais d'agence sur base d'une facture numéro 2024-042-1-039 dressée le 8 octobre 2024 par la société SOCIETE3.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que ces frais ont trait à une faute dans le chef de la société SOCIETE1.) SCI dans l'exécution du contrat de bail dans le sens où l'état de l'appartement n'aurait pas correspondu à ce qui avait été stipulé dans le contrat de bail. Le bailleur aurait encore refusé de prendre en charge divers défauts structurels, comme notamment des infiltrations au niveau de la cave, ce qui aurait rendu impossible une occupation des lieux.

Pour appuyer leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont versé aux débats diverses correspondances avec la société SOCIETE1.) SCI au sujet de prétendues malfaçons présents dans l'immeuble en question.

Face aux contestations de la société SOCIETE1.) SCI, il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas rapporté la preuve de l'existence-même des dégâts allégués (pas d'attestation testimoniale, pas d'offre de preuve, pas de rapport d'expertise, pas de constat d'huissier etc.) ni le lien de causalité entre une faute contractuelle -fût-elle établie- commise par le bailleur et les dédommagements allégués.

Les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant à déclarer **non-fondées**.

## **Conclusion**

Pour mémoire, lors des premières plaidoiries à l'audience du 9 janvier 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient accepté devoir s'acquitter des loyers invoqués de 1.081,30 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont encore confirmé à cette première audience qu'ils étaient unis par les liens du mariage, de sorte à ce que toute condamnation à intervenir à leur encontre sera solidaire.

Au vu des développements qui précèdent dans les sens où les autres demandes de la société SOCIETE1.) SCI tout comme les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été déclarées non-fondées, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont condamnés solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SCI la somme de **1.081,30 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 3 décembre 2024 jusqu'à solde.

## **Indemnité de procédure**

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la partie requérante les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 500 euros.

## **Exécution provisoire**

La société SOCIETE1.) SCI conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire 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 provisoire 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.

En l'espèce, au vu de l'absence de toute contestation, il y a lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire à intervenir.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à condamner solidairement aux frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs :**

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

**statuant** en continuation du jugement numéro 1998/25 du 12 juin 2025 rendu par le Tribunal de céans ;

**donne acte** à la société SOCIETE1.) de la réduction de sa demande à titre de frais d'huissier de justice ;

**déclare** non-fondée la demande de la société SOCIETE1.) SCI à titre de solde des arriérés de charges de 2022, 2023 et 2024 ainsi qu'à titre de frais d'huissier de justice ;

**déclare** non-fondée les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de frais de déménagement et de frais d'agence ;

**déclare** fondée la demande de la société SOCIETE1.) SCI à titre d'arriérés de loyers pour le montant réclamé de 1.081,30 euros ;

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SCI la somme de **1.081,30 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 3 décembre 2024, jusqu'à solde ;

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SCI une indemnité de procédure de 500 euros ;

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement quant à la condamnation pécuniaire ;

**condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.**

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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