Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 45/26
L-BAIL-565/25

Audience publique du 8 janvier 2026

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

1) **PERSONNE1.),**
2) **PERSONNE2.),** les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Michelle CLEMEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie défenderesse

comparant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

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 13 juin 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 août 2025, puis refixée au 11 décembre 2025.

A la prédite audience, Maître Michelle CLEMEN et Maître Elisabeth MACHADO, furent entendues 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 requête déposée le 13 juin 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour:

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 1.899 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, cette demande a été réduite au montant de 600 euros.
- résilier judiciairement le contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse et ordonner son déguerpissement endéans un délai de 8 jours à compter de la notification du présent jugement.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore la condamnation de PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail du 14 juin 2011 avec effet au 15 juin 2011, ils ont donné en location à PERSONNE3.) un studio sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer initialement fixé à 450 euros par mois et puis augmenté à 600 euros par mois.

Aux termes des explications de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), PERSONNE3.) accuserait régulièrement d'importants retards dans le paiement de son loyer. Ce dernier serait payable par anticipation mais la défenderesse prendrait la liberté de s'acquitter de son dû à des échéances tout à fait aléatoires.

Actuellement, le loyer de décembre 2025 demeurerait impayé pour un montant de 600 euros.

A l'audience du Tribunal du 11 décembre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont versé le décompte suivant :

« (fichier) »

PERSONNE3.)

PERSONNE3.) ne conteste pas redevoir la somme de 600 euros à titre de loyer pour le mois de décembre 2025 et d'avoir accusé, par le passé, des retards dans le paiement de son loyer.

PERSONNE3.) fait en effet valoir qu'elle traversait depuis un certain temps des difficultés financières, lesquelles auraient été aggravés par une décision aléatoire et finalement non justifiée du Fonds National de Solidarité de suspendre le paiement du revenu d'inclusion sociale qui devait lui revenir.

Suite à la reprise de ces paiements, PERSONNE3.) s'efforcerait à respecter les délais de paiement. A ces fins, elle fait remarquer que le contrat de bail conclu entre parties ne préciserait pas que le loyer était payable au premier de chaque mois mais simplement une obligation de paiement par anticipation.

Eu égard à la longueur des relations contractuelles, 14 ans en l'occurrence, des efforts réels de sa part pour s'acquitter du loyer malgré une décision aléatoire du Fonds Nationale de Solidarité et la circonstance que seul un mois de loyer demeurerait impayé, PERSONNE3.) conclut à voir déclarer non-fondées les demandes adverses tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement.

Appréciation

Il ressort des explications reçues à l'audience et des pièces versées que par un contrat de bail du 14 juin 2011 avec effet au 15 juin 2011, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) un studio sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer initialement fixé à 450 euros par mois et puis augmenté à 600 euros par mois.

Il n'est ensuite pas contesté par PERSONNE3.) que par le passé, divers loyers n'ont pas été payés à leur échéance.

A ce titre, il y a lieu de souligner que le contrat de bail conclu entre parties contient la clause suivante : « le loyer et les charges sont payables d'avance, au plus tard le 1er de chaque mois. »

Il est partant établi que le paiement du loyer doit se faire au plus tard le 1er de chaque mois courant.

Ensuite, il ressort du décompte versé en cause et des extraits bancaires afférents soumis à l'appréciation du Tribunal que PERSONNE3.) accusait régulièrement des retards de paiements de plusieurs jours, voire quelques semaines.

PERSONNE3.) s'est cependant vue confronter à une décision arbitraire du Fonds National de Solidarité du 31 mars 2025 aux termes de laquelle le paiement de son revenu d'inclusion sociale avait été suspendu. Le 23 septembre 2025, l'administration étatique en question est revenue sur sa décision et a opéré le paiement des arriérés en question.

Les difficultés financières de PERSONNE3.) étaient partant passagères.

Il n'en reste pas moins que PERSONNE3.) reste redevable du loyer du mois de décembre 2025.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et de condamner PERSONNE3.) à leur payer la somme de **600 euros** à titre d'arriéré de loyer pour le mois de décembre 2025.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

En principe, le défaut de payer le loyer et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail.

Bien que le Tribunal n'entend pas minimiser la gravité de ces manquements, l'effort déployé par PERSONNE3.) pour régulariser sa situation, le tout au vu de la longueur des relations contractuelles entre parties rendrait la résiliation du bail disproportionnée et ne se justifierait pas en l'espèce.

Toutefois, le locataire devra pour l'avenir faire preuve de célérité et respecter l'échéance fixée contractuellement et de faire toutes les diligences qui s'imposent en vue de la consultation et de la réception des pièces permettant de justifier l'adaptation des avances mensuelles sur charges.

Ainsi, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement, lesquelles sont à déclarer **non-fondées**.

Quant aux demandes accessoires

L'indemnité de procédure

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Alors que la condition d'iniquité laisse d'être établie en cause, la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer non-fondée.

L'exécution provisoire

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à ce que le présent jugement soit assorti de l'exécution provisoire.

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 autre 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 contestations, il y a lieu d'assortir la condamnation pécuniaire de l'exécution provisoire.

La partie demanderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

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

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la réduction de leur demande à titre d'arriérés de loyers ;

déclare leur demande afférente **fondée** ;

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **600 euros**, avec les intérêts légaux à compter de l'audience du Tribunal du 11 décembre 2025 ;

déclare non-fondées les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement de PERSONNE3.) ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

assortit la présente décision de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

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