

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, trois décembre deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché 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.)**, sans état actuel connu, et son épouse
2. **PERSONNE2.)**, sans état actuel connu, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant en personne, *parties défenderesses sur reconvention*,

et

1. **PERSONNE3.)**, sans état actuel connu, et
2. **PERSONNE4.)**, sans état actuel connu, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, ayant initialement comparu par Maître Sam PLETSCHE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg et comparant actuellement en personne, *parties demanderesses par reconvention*.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 7 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 18 juin 2025 à 14.30 heures

à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 18 juin 2025, l'affaire fut fixée au 28 juillet 2025, pour plaidoiries. Elle fut ensuite refixée au 27 août 2025, où elle fut retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Les parties demanderesses PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparant en personne, exposèrent le sujet de l'affaire et développèrent leurs moyens.

Les parties défenderesses PERSONNE3.) et PERSONNE4.), comparant en personne, développèrent leurs moyens de défense.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré dont il ordonna la rupture et l'affaire fut refixée au 19 novembre 2025 pour continuation des débats.

Elle y parut alors utilement et les parties demanderesses ainsi que les parties défenderesses, comparant en personne, fournirent leurs moyens et réponses.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 7 mai 2025, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre déclarer résilié le bail entre parties, s'y entendre condamner à déguerpir des lieux loués, s'y entendre condamner à payer le montant de 5.400,- € correspondant à quatre mois de loyer « pour perte sur le bien » ainsi que le montant de 2.500,- € pour atteinte à la personne des parties demanderesses.

A l'audience publique du 27 août 2025, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont déclaré renoncer à leur demande en résiliation du bail et en déguerpissement, les locataires ayant quitté les lieux loués en date du 31 juillet 2025.

Il y a lieu de leur en donner acte.

A l'audience publique du 19 novembre 2025, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont déclaré réclamer actuellement le paiement du montant de 13.048,- € ventilé comme suit :

- différence de loyer mai à juillet 2025 :	1.492,29 €
- préjudice moral :	3.500,00 €
- indemnité correspondant à 4 loyers :	7.388,00 €
- frais d'huissier :	668,48 €

Il y a encore lieu de leur en donner acte.

Il est constant en cause que les parties demanderesses avaient donné en location aux parties défenderesses un immeuble sis à L-ADRESSE3.), ceci à partir du 1^{er} décembre 2018 et pour un loyer mensuel de 1.300,- €.

Le montant du loyer a ensuite été augmenté à 1.350,- € par mois, augmentation acceptée par les locataires.

Au mois de juin 2024, les propriétaires ont résilié le contrat de bail pour le 1^{er} mai 2025.

Les locataires ont quitté les lieux loués en date du 31 juillet 2025.

Force est tout d'abord de constater que les parties demanderesses n'ont communiqué aucune pièce aux parties défenderesses et que les seules pièces que le Tribunal peut prendre en considération sont celles versées par les parties défenderesses, dûment communiquées aux parties demanderesses.

Les bailleurs demandent tout d'abord le paiement du montant de 1.492,29 € qui s'explique par le fait que pour la période du 1^{er} mai au 31 juillet 2025, ils demandent un loyer mensuel de 1.847,43 € au lieu de 1.350,- € .

Les propriétaires semblent invoquer à l'appui de cette revendication une décision de la Commission des loyers de la Commune de ADRESSE4.).

Comme indiqué ci-avant, aucune pièce n'a été communiquée de leur part.

En revanche, les locataires ont versé une décision de la Commission des loyers datée du 3 mars 2025 (la seule décision qui existe entre parties ?) qui décide que le loyer est maintenu à 1.350,- € par mois.

Les propriétaires n'ont pas indiqué qu'ils aient exercé un recours contre cette décision.

Il s'ensuit que le loyer pour l'immeuble concerné par le présent litige était de 1.350,- € jusqu'à la fin du bail et que la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) tendant au paiement d'un loyer majoré pour les trois derniers mois du bail est non fondée.

Il convient à ce sujet de préciser que le bail n'a pas pris fin en date du 1^{er} mai 2025, mais en date du 31 juillet 2025, date du départ des locataires.

En ce qui concerne la demande des bailleurs en paiement du montant de 3.500,- € à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral, il y a lieu de retenir que la réalité d'un préjudice indemnisable n'a pas été établie et que ce chef de la demande est également à abjurer.

En effet, les propriétaires se plaignent essentiellement du fait que les locataires n'ont pas quitté les lieux loués pour le 1^{er} mai 2025 comme souhaité par les bailleurs, mais seulement pour le 31 juillet 2025 alors que le bail ne prend pas fin par leur décision de résilier, mais par le départ volontaire des locataires ou par décision du Tribunal constatant l'existence d'un motif de résiliation valable.

Les parties demanderesses réclament ensuite le paiement de quatre mois de loyers, montant constituant plutôt une indemnité en invoquant le retard causé par les locataires pour la vente de la maison.

Ce chef de la demande est encore à déclarer non fondé.

Il convient tout d'abord de rappeler que les bailleurs ont invoqué dans leur lettre de résiliation du bail, datée du 18 juin 2024, leur souhait de vendre l'immeuble loué en tant que premier motif de résiliation.

Or la vente du bien donné en location ne constitue pas de motif de résiliation.

D'autre part, le bail des parties, ayant pris cours le 1^{er} décembre 2018, stipule qu'il est conclu pour une année, tacitement reconductible d'année en année. Il s'ensuit que les bailleurs n'ont pas respecté l'échéance en résiliant pour le 1^{er} mai 2025.

Le fait pour les locataires d'avoir tardé à libérer les lieux jusqu'au 31 juillet 2025 n'est donc pas susceptible d'avoir causé un préjudice aux bailleurs.

Finalement, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) réclament encore le remboursement de frais d'huissier. Le montant de 168,48 € est réclamé pour un « premier rendez-vous annulé du 30 avril 2025 ».

Abstraction faite de la circonstance qu'aucune pièce justificative n'a été versée à ce sujet, il y a lieu de retenir que les propriétaires ont fixé de façon prématurée un rendez-vous, certainement pour un état des lieux de sortie, alors que les locataires n'avaient pas encore quitté les lieux et n'en avaient pas l'obligation.

En ce qui concerne le montant de 500,- € réclamé encore au titre des frais d'huissier, il s'agit probablement du constat d'huissier du 31 juillet 2025 facturé par 458,92 €. Les bailleurs n'avaient cependant pas l'obligation de faire intervenir un huissier lors de la sortie de leurs locataires et les parties auraient pu établir entre elles un état des lieux de sortie contradictoire. Les propriétaires n'ont cependant pas convoqué pour un tel état des lieux.

La demande en paiement des frais d'huissier est partant également à rejeter.

A l'audience publique du 27 août 2025, PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) ont demandé reconventionnellement :

- la restitution de la garantie locative
- l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- €
- le paiement du montant de 86,35 € au titre des frais de réparation du chauffage
- le montant de 100,- € par mois à titre de dommages et intérêts pour impossibilité d'utiliser une douche pendant la période du 24 juillet 2024 au 31 juillet 2025

A l'audience publique du 19 novembre 2025, PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) ont déclaré renoncer à leur demande en restitution de la garantie locative.

Ils ont encore augmenté leur demande en paiement d'une indemnité de procédure au montant de 1.250,- € et réclamé le paiement du montant de 1.000,- € à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

Il y a lieu de leur en donner acte.

En ce qui concerne la demande des locataires en paiement du montant de 86,35 € au titre de frais de réparation du chauffage, les pièces versées en cause ne permettent pas d'établir que les parties demanderesse par reconvention aient mis en demeure leurs bailleurs de procéder à la réparation du chauffage défectueux. Au contraire, il semble que les locataires aient payé ladite facture qui pourtant était au nom du bailleur.

Ce chef de la demande reconventionnelle est partant à rejeter.

Les locataires indiquent encore qu'ils auraient été privés d'une douche au sous-sol de l'immeuble à partir du 24 juillet 2024 et réclament indemnisation à ce sujet, à raison de 100,- € par mois.

Force est cependant de constater que le contrat de bail des parties n'indique pas qu'au sous-sol du bien, une douche serait à disposition. Face aux contestations des bailleurs et eu égard à la location d'un appartement au sous-sol à un autre locataire, le Tribunal ne saurait se prononcer avec certitude à ce sujet, ladite douche ayant éventuellement été mis à disposition des locataires par voie de simple tolérance.

Ce chef de la demande est donc à abjurer.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle en paiement du montant de 1.000,- € à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral, le Tribunal retient, tout comme pour la même demande des bailleurs, la réalité d'un tel préjudice indemnisable n'est pas établi en l'espèce.

La demande est par conséquent à rejeter.

N'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge, la demande des locataires en paiement d'une indemnité de procédure est également à déclarer non fondée.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) qu'ils renoncent à leur demande en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires ;

donne acte à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) qu'ils réclament actuellement le paiement du montant de 13.048,- € ventilé comme suit :

- différence de loyer mai à juillet 2025 :	1.492,29 €
- préjudice moral :	3.500,00 €
- indemnité correspondant à 4 loyers :	7.388,00 €
- frais d'huissier :	668,48 €

reçoit leur demande en la forme ;

la **déclare** non fondée et en **déboute** ;

donne acte à PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) de leur demande reconventionnelle, dans son dernier état, tendant :

- à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.250,- €
- au paiement du montant de 86,35 € au titre des frais de réparation du chauffage
- au paiement du montant de 100,- € par mois à titre de dommages et intérêts pour impossibilité d'utiliser une douche pendant la période du 24 juillet 2024 au 31 juillet 2025
- au paiement du montant de 1.000,- € à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

la **déclare** non fondée et en **déboute** ;

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.