

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du mercredi, vingt-quatre avril deux mille vingt-quatre**

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.**), éducatrice, et
2. **PERSONNE2.**), électricien, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses**, comparant par Maître Cindy FORINI, avocat, en remplacement de Maître Audrey SÈBE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

**et**

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

**parties défenderesses**, comparant par Maître Alain BINGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

**FAITS :**

Suivant une requête déposée en date du 14 novembre 2023 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 vendredi, 12 janvier 2024 à 09.30 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 12 janvier 2024, l'affaire fut refixée au mercredi, 27 mars 2024, où elle fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Cindy FORINI, comparant pour les parties demanderesse, donna lecture de la requête et développa ses moyens.

Maître Alain BINGEN, comparant pour les parties défenderesses, fut entendu en ses moyens de défense.

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 14 novembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer les montants suivants :

Loyer 18-31 mai 2022 :	541,94 €
Loyer 1-15 janvier 2023 :	580,65 €
Charges locatives 1.6.2022-15.01.2023 :	999,77 €
Indemnité de relocation :	3.019,35 €
Total :	5.141,71 €

En outre, les parties demanderesse réclament l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,00 €

Il est constant en cause que les parties défenderesses avaient pris en location auprès des parties demanderesse un appartement à L-ADRESSE3.).

Aucun écrit n'a été établi entre parties.

Actuellement, elles sont en désaccord d'une part sur la date de prise d'effet du bail, d'autre part sur le montant du loyer.

En ce qui concerne le début du bail, les propriétaires déclarent que les locataires auraient occupé les lieux dès le 18 mai 2022. Les locataires de leur côté indiquent avoir pris possession des lieux loués à partir du 1<sup>er</sup> juin 2022 seulement.

Il appartient aux parties demanderessees d'établir le bien-fondé de leur demande en paiement d'un loyer pour la période litigieuse du 18 au 31 mai 2022.

Face aux contestations des parties défenderesses et en l'absence de bail écrit, le seul élément probant que les propriétaires ont fait valoir est un courriel du Bureau de la Population de la SOCIETE1.) indiquant que la date du 18 mai 2022 au 13 janvier 2023, probablement au titre de la date d'entrée et de sortie des parties défenderesses (bien que cela ne soit pas précisé).

Or force est de constater que ce courriel à lui seul ne prouve pas la prise de possession des lieux loués à partir du 18 mai 2022, le Bureau de la Population ne contrôlant pas une remise des clés par le propriétaire.

S'y ajoute que dans le cadre du décompte des charges locatives, les propriétaires indiquent la date du 1<sup>er</sup> juin 2022 comme date de début de leur calcul, en tout cas pour le chauffage.

Il s'ensuit que la demande en paiement du loyer du mois de mai 2022 doit être abjugée.

En revanche et en l'absence de contestations à ce sujet par les parties défenderesses, la demande en paiement du montant de 580,65 € au titre du loyer (et des avances sur charges) de janvier 2023 est à déclarer fondée.

En ce qui concerne la demande en paiement du montant de 999,77 € au titre du décompte des charges locatives, il importe de se prononcer sur le montant du loyer et des avances sur charges locatives convenus entre parties.

En effet et toujours en l'absence de bail écrit, les propriétaires soutiennent que le loyer mensuel convenu était de 1.200,00 € avec des avances sur charges de 200,00 € par mois en sus.

Les locataires de leur côté indiquent que le loyer convenu était de 1.000,00 € par mois et les avances sur charges de 400,00 € par mois.

Force est de constater que les paiements effectués, seul élément probant en l'espèce, n'établissent pas les prétentions des bailleurs, auxquels incombe cependant la charge de la preuve.

En effet, aucune mention n'a été faite par les locataires sur les virements. Le fait qu'ils ont payé une fois 1.200,00 € au lieu de 1.400,00 € (à 6 reprises) ne prouve pas non plus que les charges auraient été fixées à 200,00 € seulement.

La charge de la preuve du montant du loyer appartenant au bailleur, il y a lieu de retenir que celui-ci n'a pas établi que le loyer mensuel était de 1.200,00 € circonstance d'ailleurs confortée par le nouveau bail conclu à partir du 1<sup>er</sup> avril 2023 pour un loyer de 1.100,00 € et des avances sur charges à 400,00 €

Il y a donc lieu de retenir que les locataires ont payé 2.600,00 € au titre des avances sur charges de sorte que la demande en paiement du montant de 999,77 € pour le décompte des dites charges est à déclarer non fondée.

Les parties demanderesses réclament encore le paiement d'une indemnité de relocation, pour la période du 15 janvier au 31 mars 2023, indiquant que les locataires n'auraient pas respecté de préavis pour la résiliation du bail entre parties.

En l'absence d'écrit, le bail est présumé à durée indéterminée.

Dans ce cas, le locataire peut le résilier à tout moment, mais en respectant le préavis usuel, normalement de trois mois.

Cependant, les parties peuvent aussi convenir d'une résiliation du bail d'un commun accord.

En l'espèce, les bailleurs versent un échange de messages entre parties datant du 12 janvier 2023.

Le Tribunal retient de cet échange que les bailleurs ne se sont nullement opposés au départ, pour une date très proche, des locataires.

Il faut en conclure que le bail a été résilié d'un commun accord et que la demande en paiement d'une indemnité de relocation est à abjurer.

Les bailleurs n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

Il n'y a pas lieu de prononcer de condamnation solidaire des parties défenderesses qui ne sont pas mariées, la solidarité n'ayant pas été stipulée entre parties.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

### **PAR CES MOTIFS**

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

**reçoit** la demande en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 580,65 € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 14 novembre 2023 – jusqu'à solde ;

**déclare** la demande non fondée pour le surplus et en **déboute** ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint 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.