

Texte pseudonymisé

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

E-Bail-184/23

Rép. fisc. n° 1405/23

## Audience publique du 6 juillet 2023

---

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

1) **PERSONNE1.)**,

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

demandeurs, comparant par Maître Abou BA, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à.r.l.** établie et ayant son siège social L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

défenderesse, représentée par son gérant PERSONNE3.).

---

## FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 3 avril 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe elle fut appelée à l'audience publique du 27 avril 2023, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 8 juin 2023 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue et Maître Abou BA et PERSONNE3.) 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, **le jugement qui suit** :

Par requête déposée le 3 avril 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font convoquer la société à responsabilité limitée

SOCIETE1.) S.à.r.l. à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir ordonner à la défenderesse de leur remettre une copie de la clef de la boîte aux lettres ainsi que la facture de la reproduction de la clef dont le prix de marché est de 13,95.- euros et ce dans les 24 heures à partir de la notification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard.

Ils sollicitent encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de 1.500.- euros à titre d'indemnisation du préjudice moral subi, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.200.- euros et ils se réservent tous autres droits et de prouver les faits précités par toute voie de droit.

#### Prétentions des parties :

A l'appui de leur demande, les requérants exposent que suivant contrat de bail signé en date du 9 février 2021 et ayant pris effet le 1<sup>er</sup> mars 2021 ils ont pris en location un appartement sis à L-ADRESSE1.) appartenant à la défenderesse.

Ils soutiennent qu'en date du 11 août 2022, sans préjudice quant à la date exacte, ils ont informé la bailleuse de la perte de la clef de la boîte aux lettres et qu'ils lui ont demandé de leur donner la clef originale afin de pouvoir en faire une copie. Ils ajoutent que la bailleuse a refusé de la leur donner en soutenant qu'elle allait elle-même procéder à une reproduction de la clef tout en précisant que les frais seraient à leur charge, ce qu'ils affirment avoir accepté. Ils font valoir que la bailleuse devait ainsi leur présenter la facture de la reproduction de la clef dont le coût devait s'élever au montant de 25.- euros selon la bailleuse, ainsi que la preuve de paiement.

Ils précisent qu'en date du 16 août 2022, la bailleuse leur a transmis une prétendue facture établie par la bailleuse elle-même pour un montant de 25.- euros.

Les requérants affirment avoir demandé à la bailleuse de leur fournir la facture de la société auprès de laquelle la copie a été effectuée et la preuve du paiement du montant de 25.- euros, ce que la bailleuse aurait refusé. Ils expliquent avoir informé la défenderesse qu'ils ne paieraient pas le montant de 25.- euros sans présentation de la facture et de la preuve de paiement.

Ils font valoir qu'en date du 1<sup>er</sup> septembre 2022, ils ont mis la bailleuse en demeure de leur remettre la clef de la boîte aux lettres ainsi qu'une facture en bonne et due forme avec la preuve de paiement du montant de 25.- euros. En date du 16 septembre 2022, la bailleuse aurait pris position en leur transmettant une nouvelle facture d'un montant disproportionné de 115,25 euros, ce qui confirmerait que la première facture était une fausse facture.

Ils expliquent avoir contesté cette nouvelle facture tant en son principe qu'en son quantum en date du 6 octobre 2022 et avoir demandé à la bailleuse de leur faire parvenir la clef de la boîte aux lettres ainsi qu'une facture en bonne et due forme avec la preuve de paiement. Par courriel du 17 octobre 2022, la bailleuse aurait tenté de justifier le montant de 115,25 euros et son refus de remettre la clef. Elle aurait reconnu que le prix de la copie était de 13,50 euros tout en prétextant que le montant de 115,25 euros se justifierait par le temps consacré par elle pour aller faire ladite copie.

Ils ajoutent qu'en date du 15 décembre 2022 ils ont déposé une requête en référé et qu'en date du 3 février 2023 une ordonnance fut rendue par le tribunal de ce siège déclarant leur demande non fondée.

Les requérants reprochent finalement à la défenderesse d'avoir menti au tribunal en soutenant qu'elle leur aurait accordé une faveur sur la facture du 1<sup>er</sup> septembre 2022 en ne leur réclamant que le montant de 25.- euros alors qu'il était impossible d'accorder une remise le 16 août 2022 sur une facture émise seulement en date du 1<sup>er</sup> septembre 2022.

Ils font encore valoir qu'ils ne refusent pas de payer le prix de la reproduction de la clef dont le prix de marché est de 13,95.- euros.

Les requérants basent leur demande sur l'article 1719 du code civil aux termes duquel le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée et de l'en faire jouir paisiblement pendant la durée du bail, ainsi que sur l'article 1134 du code civil.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.) se réfère à la requête introductive d'instance et il maintient sa demande tout en expliquant que ses mandants ne refusent pas de payer les frais de reproduction de la clef perdue au prix de marché.

Il donne encore à considérer que depuis le mois d'août 2022, ses mandants sont obligés d'attendre le facteur pour obtenir leur courrier ou d'insérer leur main par la petite ouverture pour le retirer de la boîte aux lettres.

A l'audience publique du 8 juin 2023, la société SOCIETE1.), valablement représentée par son gérant unique PERSONNE3.), fait valoir que les locataires l'ont informé de la perte de la clef de la boîte aux lettres au mois d'août 2022 et que par mesure de précaution, il ne leur a pas remis l'original de la clef, mais a immédiatement contacté la société SOCIETE3.) S.à r.l. pour faire reproduire la clef en question.

Elle fait valoir qu'il travaille régulièrement avec cette firme et qu'elle savait qu'elle tarde souvent à envoyer la facture. Elle soutient que lorsqu'il a reçu la clef, afin d'accélérer les choses et en toute bonne foi, elle a demandé aux locataires de lui payer un montant forfaitaire de 25.- euros et qu'elle a voulu prendre le supplément des frais à sa charge. Elle explique avoir ainsi émis une facture pour le montant de 25.- euros.

Elle ajoute qu'eu égard au fait que les locataires ont refusé de payer le montant de 25.- euros, elle a décidé de leur faire payer l'intégralité des frais de reproduction de la clef s'élevant au montant de 115,25 euros suivant la facture du 1<sup>er</sup> septembre 2022 de la société SOCIETE3.) S.à r.l..

La société SOCIETE1.) s'oppose aux demandes dirigées à son encontre et elle déclare refuser de remettre la clef aux requérants tant qu'ils ne lui paient pas les frais de reproduction.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 250.- euros.

Elle ne conteste pas qu'une clef peut éventuellement être reproduite pour un coût de base de 13,50 euros, mais qu'en l'occurrence, elle a décidé de la faire reproduire par un professionnel.

Les requérants s'opposent à la demande adverse en paiement d'une indemnité de procédure et ils contestent la facture de la société SOCIETE3.) S.à r.l..

Motifs de la décision :

La requête introduite par PERSONNE2.) et par PERSONNE1.) est recevable pour avoir été déposée dans la forme requise par la loi.

Il ressort des pièces soumises au tribunal que suivant contrat de bail signé le 9 février 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.450.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros, payable d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois et que le contrat de bail, conclu pour une durée d'une année et renouvelable par tacite reconduction d'année en année, a pris effet le 1<sup>er</sup> mars 2021.

Il résulte des pièces versées ainsi que des renseignements fournis à l'audience que les locataires ont perdu leur clef de la boîte aux lettres en août 2022, qu'ils ont demandé à la bailleuse de leur remettre l'original de cette clef afin qu'ils puissent la faire reproduire et que la bailleuse a refusé de leur remettre l'original, préférant s'adresser à un professionnel pour procéder à la reproduction de la clef.

En date du 16 août 2022, la bailleuse a adressé aux locataires un document intitulé « facture » suivant lequel elle leur a demandé de payer le montant de 25.- euros pour la clef perdue avant de venir la récupérer.

Par courrier recommandé du 1<sup>er</sup> septembre 2022, le mandataire des requérants s'est adressé à la bailleuse pour contester le coût de 25.- euros et pour demander une facture en bonne et due forme ainsi que la preuve du paiement de cette facture.

Par courrier recommandé du 16 septembre 2022, la bailleuse a envoyé aux locataires la facture de la société SOCIETE3.) S.à.r.l. portant sur un montant de 115,25 euros et compte tenu de leur attitude, il leur a demandé de payer désormais l'intégralité du prix de la reproduction avant la remise de la clef.

Par courrier du 6 octobre 2022, le mandataire des requérants a contesté ladite facture tant en son principe qu'en son quantum en la qualifiant de facture de complaisance. Il leur a indiqué qu'après renseignements pris auprès de plusieurs serruriers, le prix de reproduction d'une clé d'une boîte aux lettres serait d'environ 13,50 euros. Il a de nouveau demandé à ce que la bailleuse leur fasse parvenir une facture en bonne et due forme avec la preuve de paiement.

La bailleuse a répondu aux locataires par courriel du 17 octobre 2022 tout en contestant les allégations formulées à son égard.

En l'espèce, les requérants demandent au tribunal d'ordonner à la défenderesse de leur remettre une copie de la clef de la boîte aux lettres ainsi que la facture de 13,50 euros relative aux frais de la reproduction et ce dans les 24 heures à partir de la notification de l'ordonnance à intervenir, sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard.

Il résulte des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience que la défenderesse dispose de la clef de la boîte aux lettres reproduite par les soins de la société SOCIETE3.) S.à.r.l. qui a émis en date du 1<sup>er</sup> septembre 2022 une facture portant sur « Anfertigen und Liefern für Nachschlüssel für bestehenden Briefkasten » pour un montant TTC de 115,25 euros.

Il ressort encore de l'ordonnance de référé rendu le 3 février 2023 par le tribunal de ce siège autrement composé que la société SOCIETE1.) a viré sur le compte bancaire de la société SOCIETE3.) S. r.l. le montant de 115,25.- euros en date du 15 septembre 2022.

Les requérants versent au tribunal un « devis » du 9 mars 2023 relatif à « une clef de boîte aux lettres » de PERSONNE4.) à hauteur de 13,95.- euros TTC sans autre précision, de sorte qu'il n'est pas de nature à emporter la conviction du tribunal.

Par ailleurs, il ne résulte pas du courriel du 17 octobre 2022 que la bailleuse a avoué que le coût de la reproduction d'une clef de boîte aux lettres ne s'élevait en l'espèce qu'au montant de 13,50 euros.

Finalement, il y a lieu de retenir que le bailleur peut choisir à sa guise l'homme de l'art auquel il veut confier la reproduction d'une clef. Il est en effet de principe que le bailleur est en droit de choisir ses corps de métier et d'apprécier leurs devis.

Etant donné qu'aux termes de l'article 1732 du code civil le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance et qu'il n'existe en l'espèce aucun élément permettant de douter de la véracité de la facture émise par la société SOCIETE3.) S.à.r.l. qui a été dûment payée par la bailleuse, la bailleuse est en droit d'exiger le paiement des frais dûment exposés pour la reproduction de la clef perdue par les locataires avant la remise de celle-ci. Le fait que cette dernière ait dans un premier temps offert aux locataires de leur facturer seulement un prix amical de 25.- euros et d'avoir changé d'avis suite à l'attitude adoptée par les locataires ne porte en effet pas à conséquence.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer la demande des requérants non fondée.

En ce qui concerne la demande en paiement de dommages et intérêts pour préjudice moral à hauteur de 1.200.- euros formulée par les requérants, le tribunal rappelle qu'il y a lieu de rapporter l'existence d'un préjudice dans le chef des requérants, l'existence d'une faute commise par la partie défenderesse et un lien de causalité entre la faute et le prétendu dommage.

A défaut d'avoir rapporté ces éléments, la demande de PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.) en paiement de dommages à intérêts est à rejeter.

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Au vu de l'issue du présent litige, il y a lieu de rejeter la demande de PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure, tandis qu'il y a lieu de déclarer la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société SOCIETE1.) fondée pour le montant réclamé de 250.- euros.

Au vu de l'issue du présent litige, il n'y a pas lieu de déclarer le présent jugement exécutoire nonobstant toute voie de recours.

Concernant les frais et dépens de l'instance, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.* »

Il convient dès lors de condamner les requérants conjointement aux frais et dépens de la présente instance.

### **Par ces motifs**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

**reçoit** la demande en la forme ;

**donne acte** à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. de sa demande en allocation d'une indemnité de 250.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit **non fondée** la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) tendant à voir ordonner à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. de leur remettre une copie de la clef de la boîte aux lettres ainsi que la facture de la reproduction de la clef dont le prix de marché est de 13,95.- euros et ce dans les 24 heures à partir de la notification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard ;

dit **non fondée** la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en paiement de dommages et intérêts pour préjudice moral à hauteur de 1.500.- euros ;

dit **non fondée** la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) tendant à l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

dit **non fondée** la demande de PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

dit **fondée** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en obtention d'une indemnité de procédure ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) conjointement à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. le montant de 250.- euros (**deux cent**

**cinquante euros)** à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement, date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES