

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1227/24  
du 29.3.2024

Dossier n° L-BAIL-107/24

## ORDONNANCE

rendue le 29 mars 2024

dans la cause

e n t r e

**PERSONNE1.),**

demeurant à L-ADRESSE1.);

partie demanderesse,

comparant en personne ;

e t

**1) PERSONNE2.),**

demeurant à L-ADRESSE2.),

**2) PERSONNE3.),**

demeurant à L-ADRESSE3.), et

**3) PERSONNE4.),**

demeurant à L-ADRESSE4.) ;

parties défenderesses,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute de la présente ordonnance – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 19 février 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 5 mars 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 19 mars 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

La requérante, PERSONNE1.), comparut en personne, tandis que les défendeurs, PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), comparurent par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour.

Les parties furent entendues en leurs explications 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'ordonnance qui suit :**

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 19 février 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de référé de bail à loyer, afin de voir « *condamner les propriétaires à faire les réparations nécessaires se trouvant dans l'immeuble loué à L-ADRESSE1.), dans un délai de huit jours à compter de la notification de l'ordonnance à intervenir, le tout sous peine d'une astreinte de 50 jours pour chaque jour de retard* » et pour voir « *autoriser la requérante à commettre à charge et aux frais exclusifs des propriétaires, une entreprise agréée et spécialisée en matière de chauffage/d'installation sanitaire/d'installation fenêtres, pour effectuer les inspections, réparations et travaux de réfection du chauffage central/des conduites d'eau/se trouvant dans l'immeuble loué à L-ADRESSE1.)* ».

Lors de l'audience des plaidoiries et sur question du tribunal, PERSONNE1.) a expliqué que ses deux demandes porteraient tant sur des travaux urgents à réaliser que sur des travaux nécessaires à réaliser, mais sans que ces derniers y feraient droit.

Elle précise qu'elle demanderait à ses bailleurs depuis des années de procéder aux travaux nécessaires à l'entretien des lieux. Concernant les travaux urgents à réaliser, elle expose qu'au mois d'octobre 2023, tous les habitants de la résidence, dont des enfants en bas âge, auraient été privés d'eau chaude et de chauffage pendant 14 jours ouvrables. Malgré demande expresse adressée au syndic de la copropriété, les problèmes n'auraient été résolus qu'après l'intervention de plusieurs professionnels.

La requérante reconnaît que tant l'eau chaude que le chauffage ont été rétablis et demande actuellement que « *cela ne se reproduise plus* ».

Les parties défenderesses soulèvent *in limine litis* la nullité, sinon l'irrecevabilité, de la demande pour libellé obscur de la requête en reprochant à la requérante une « *motivation vague* ». La requérante sollicite leur condamnation à faire réaliser des travaux qu'elle qualifie de « *nécessaires* », sans cependant exposer dans le corps de la requête quels seraient ces travaux. En même temps, elle demande à se voir autoriser à charger des entreprises spécialisées pour réaliser des travaux à leurs frais.

A titre subsidiaire, elles demandent à voir déclarer les demandes irrecevables, sinon non fondées. A défaut pour la requérante d'avoir indiqué la base légale de sa demande, les défendeurs supposent que la base légale choisie serait celle de l'article 24 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 et plus précisément le référé voie de fait. Or, en l'espèce, aucune des conditions nécessaires dans le cadre de cette procédure ne serait remplie.

Par ailleurs, le juge des référés serait le juge de l'évident et de l'incontestable, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. Ainsi, la requérante serait restée en défaut d'établir « *la réalité des troubles supposés* », d'autres troubles relèveraient de la copropriété et ne relèveraient dès lors pas de leur compétence. Ils précisent qu'ils auraient transmis toutes les informations et demandes de PERSONNE1.) au syndic de la copropriété.

Ils réclament, à titre reconventionnel, la condamnation de PERSONNE1.) à leur payer une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### **Motivation**

Aux termes de l'article 20, alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, « *La requête énoncera le nom, prénom, profession et domicile des parties. Elle indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci* ».

Cette prescription doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour

mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

Au regard du libellé de la requête, il y a lieu de constater que l'objet de la demande n'est ni clair ni complète et que l'absence de description des moyens et de la précision des demandes mettent les parties défenderesses dans l'impossibilité de préparer utilement leur défense. En effet, ni la motivation de la requête ni le dispositif ne précisent la nature exacte des travaux à réaliser ainsi que leur envergure.

La demande de PERSONNE1.) est partant à déclarer irrecevable pour cause de libellé obscur.

PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cassation française, 2<sup>ème</sup> chambre, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

En l'espèce, compte tenu de l'issue du litige, il y a lieu de déclarer fondée cette demande pour le montant de 500.- euros.

PERSONNE1.) ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

## **Par ces motifs**

Nous, Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, siégeant en référé en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**d é c l a r o n s** irrecevable la demande de PERSONNE1.) pour cause de libellé obscur ;

**d i s o n s** fondée la demande de PERSONNE2.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 500.- euros ;

partant, **c o n d a m n o n s** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) la somme de 500.- (cinq cents) euros ;

**l a i s s o n s** les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.).

Faite à Luxembourg, le 29 mars 2024.

Tania NEY,

juge de paix

Tom BAUER,

greffier