

Texte pseudonymisé

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

**Répertoire no. 2826/25
L-BAIL-625/24**

ORDONNANCE

rendue le douze septembre deux mille vingt-cinq, en audience publique extraordinaire,
par NOUS, Paul LAMBERT, Juge de Paix à Luxembourg, dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.)

(comparant par Maître Laure DROUET, avocat, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour)

ET

1) PERSONNE2.)

2) PERSONNE3.)

(comparant par Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, avocat à la Cour)

Décision

Vu la requête déposée en date du 26 août 2025 par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dont le dispositif est conçu comme suit :

(« fichier »)

Par une décision présidentielle, il fut décidé de fixer cette requête pour plaidoiries à l'audience de vacation du 8 septembre 2025.

A cette audience, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) par l'organe de leur mandataire, ont précisé qu'ils renonçaient à toutes leurs demandes hormis celle de se voir accorder « *une prorogation au délai de déguerpissement* ».

A la même audience, PERSONNE1.), par l'organe de son mandataire a conclu à l'irrecevabilité de la demande adverse pour libellé obscur.

Pour le cas où la demande devait être interprétée comme demande en allocation d'un sursis au déguerpissement, celle-ci devait être déclarée irrecevable car tardive.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) a conclu à l'allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire à concurrence de 10.000 euros et à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Appréciation

Le moyen tiré du libellé obscur

En vertu de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci.

Les dispositions légales précitées ont pour but de faire connaître, dès l'ingrès, à la partie défenderesse les prétentions et moyens du requérant, ceci avec suffisamment de précision pour lui permettre de préparer utilement sa défense, au vu de la seule requête. Pour avoir un sens, l'observation de ces exigences s'impose dans la requête, la nullité frappant une requête insuffisamment motivée ne pouvant être couverte par des conclusions ou développements ultérieurement pris par le requérant.

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.

L'appréciation du grief se fait in concreto, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal

de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

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

En l'espèce, compte tenu du libellé de la requête déposée en date du 26 août 2025, le Tribunal retient que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) entendent obtenir une prorogation au délai de déguerpissement et ce quand bien même les termes employés et la formulation de la demande sont quelque peu brouillon et peu juridiques. Cette demande a encore été clarifiée à l'audience du Tribunal par leur mandataire.

Par conséquent, PERSONNE1.) n'a pas pu se méprendre quant à l'objet de la requête.

Il en découle que le moyen de nullité tiré de l'exception du libellé obscur est partant à rejeter.

Quant au fond

Dans la présente affaire, il convient de rappeler que suite au jugement n°3898/24 du 9 décembre 2024 ayant condamné PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir de la maison de 3 chambres avec jardin et garage sise à L-ADRESSE1.) avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de quarante jours à compter de la notification du jugement, une demande en sursis introduite par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) a été rejetée par décision du 17 juin 2025, notifiée le 18 juin 2025.

Cette décision n'est, conformément à l'article 17 de la loi modifiée sur le bail à usage d'habitation, susceptible d'aucun recours.

Par une requête déposée le 2 juillet 2025 au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont sollicité de se voir « *ordonner un moratoire exceptionnel d'au moins 120 jours pour permettre la réorganisation de notre situation familiale et la recherche d'une solution de relogement digne* ».

Cette demande a été rejetée par une décision présidentielle du 8 juillet 2025.

Quant à la demande actuelle, il y a lieu de rappeler que l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose encore que « *Dans les trois mois de l'avis de réception à la poste, le locataire peut, sous peine de forclusion, demander une prolongation du délai de résiliation au juge de paix. En l'absence de cette demande,*

le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois. »

Or, en l'espèce, un jugement a été rendu en date du 9 décembre 2024 quant au fond de l'affaire et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont actuellement forclos de demander une prorogation du délai de déguerpissement. Une telle demande n'est en effet recevable que suite à la résiliation du contrat de bail par un bailleur et ne saurait être introduite après que la résiliation judiciaire ait été prononcée.

Leur demande doit ainsi être déclarée **irrecevable**.

Quant aux demandes reconventionnelles

En ce qui concerne la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire, celle-ci est à rejeter.

En effet, l'exercice d'une action en justice n'est pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile, sauf s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou s'il procède d'une erreur grossière équipollente au dol, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

S'il est vrai que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tentent, par tous moyens, d'éviter leur expulsion et qu'ils ont agi en l'occurrence un jour avant que l'expulsion ait été prévue par l'huissier de justice, leur agissement n'est à l'heure actuelle pas à qualifier d'abusif et vexatoire.

Il y a cependant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de **1.000 euros**.

PAR CES MOTIFS

Nous, Paul LAMBERT, Juge de Paix à Luxembourg;

recevons la demande en la pure forme ;

rejetons le moyen du libellé obscur ;

déclarons irrecevable la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en prorogation du délai de déguerpissement ;

donnons acte à PERSONNE1.) de ses demandes reconventionnelles ;

déclarons non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire ;

déclarons fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 1.000 euros ;

partant **condamnons** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.000 euros ;

laissons les frais à charge des requérants.

Ainsi fait et prononcé à la Cité judiciaire, le 12 septembre 2025.

Le Juge de Paix
Paul LAMBERT