

Audience publique du 9 janvier 2014

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

Dans la cause entre :

AAAAAAA,

demanderesse, comparant par Maître Rachel JAZBINSEK, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

BBBBBBB, demeurant à

défenderesse, comparant par Maître Arnaldina FERREIRA DA SILVA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Andrée BRAUN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 25 juin 2013 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 19 septembre 2013, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 7 novembre 2013 pour plaidoiries.

Après une remise sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 12 décembre 2013, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Suivant contrat de bail signé le 25 juillet 2003, AAAAAAA a donné en location àBBBBBBB un logement moyennant paiement d'un loyer mensuel de 279,35 €, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 75 € (50 + 25), payable d'avance au début de chaque mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée indéterminée, a pris effet le 1^{er} août 2003.

Par requête déposée le 25 juin 2013 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAAAAA fait convoquerBBBBBBB à comparaître devant le juge de

paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 8.289,70 € à titre d'arriérés de loyer et de charges impayées avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à lui payer une indemnité de 600 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il conclut encore à l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir, sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir et se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance pour les décomptes charges à échoir.

A l'appui de sa demande AAAAAAA expose que la locataire a quitté les lieux le 13 octobre 2008 sans préjudice quant à une date plus exacte et qu'elle redoit à titre d'arriérés de loyers et de charges la somme de 8.289,70 €. Malgré rappels du 15 octobre 2007 et du 15 mai 2013 et une mise en demeure du 21 mars 2013 elle refuserait de s'exécuter.

A l'audience des plaidoiries, AAAAAAA modifie sa demande pécuniaire initiale et la porte au montant de 8.079,70 € suivant situation comptable arrêtée au 11 décembre 2013, versée en cause.

A l'audience publique du 12 décembre 2013, BBBBBBBB donne à considérer qu'en début du bail elle ne devait payer qu'un loyer de 279 € et qu'après s'être remariée le loyer fût augmenté au montant de 1.500 € par AAAAAAA.

Elle se rapporte à la prudence de la justice quant à la recevabilité de la demande de AAAAAAA et quant au fond elle soulève la prescription quinquennale. A titre subsidiaire, elle soulève qu'elle n'a jamais reçu le moindre décompte charges et déclare par conséquent contester les charges lui réclamées, d'ailleurs non pourvues de factures et de quittances.

Elle en conclut que AAAAAAA aurait tout au plus pu lui réclamer le montant de 2.633 €, mais au vu du fait qu'elle aurait déjà réglé le montant de 3.882,24 €, elle serait en réalité créancière de ce dernier. BBBBBBBB déclare néanmoins renoncer à réclamer reconventionnellement le montant payé en trop.

AAAAAAA réplique que la prescription fut valablement interrompue par les paiements mensuels de 80 € effectués par BBBBBBBB consécutivement au 1^{er} rappel portant sur le montant de 2.150 € lui adressé le du 15 octobre 2007 et valant reconnaissance de dette dans son chef. BBBBBBBB aurait ensuite réduit le montant des paiements mensuels à la somme de 30 € tandis que la dette continuait de s'aggraver depuis l'année 2007.

En ce qui concerne le volet des charges, AAAAAAA conclut à la refixation à une audience ultérieure à défaut d'avoir produit les factures et quittances à leur base. Il donne cependant à considérer que c'est la première fois que BBBBBBBB conteste le montant des charges.

Il convient de lui en donner acte.

BBBBBBB réplique de son côté que l'article 2248 du code civil invoqué par AAAAAAA et stipulant que « *la prescription est interrompue par la reconnaissance que le débiteur ou le possesseur fait du droit de celui contre lequel il prescrivait* » n'est pas applicable en l'espèce étant donné que pour valoir interruption, la reconnaissance doit être non équivoque, claire et précise selon l'article 1427 du même code, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

Par ailleurs, la reconnaissance aurait dû intervenir à un moment où les loyers n'étaient pas encore prescrits. Finalement, BBBBBBB explique le paiement des montants sus-énoncés par le fait qu'elle était consciente de redevoir un certain montant au Fonds du logement sans pour autant avoir de ce fait reconnu l'entièreté du montant lui réclamé.

BBBBBBB se base encore sur les considérations d'ordre humain en soutenant que la prescription quinquennale a été introduite dans un souci d'humanité et dans un intérêt général afin d'éviter que les personnes ne s'endettent à l'infini.

Finalement, elle invoque l'article 2244 du code civil qui dispose qu'« *une citation en justice, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, forment l'interruption civile* » pour voir constater qu'en l'espèce aucune des hypothèses d'interruption de la prescription - limitativement fixées par la loi - ne serait donnée en l'espèce.

A titre subsidiaire, BBBBBBB demande au tribunal de lui accorder des délais de paiement en expliquant qu'il lui est impossible de payer un montant supérieur au montant de 30 € par mois.

Finalement BBBBBBB conteste encore l'indemnité de procédure de 600 € réclamée par AAAAAAA et conclut à son tour à l'allocation d'une indemnité de procédure du même montant.

Quant à la prescription de la demande introduite par AAAAAAA :

Aux termes de l'article 2277 du code civil, les actions de paiement des loyers se prescrivent par cinq ans. Or, conformément aux articles 2242 et 2244 du même code, *la prescription peut être interrompue ou naturellement ou civilement et une citation en justice, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, forment l'interruption civile.*

L'article 2248 du code civil dispose cependant que *la prescription est interrompue par la reconnaissance que le débiteur ou le possesseur fait du droit de celui contre lequel il prescrivait.*

La prescription libératoire commence à courir au profit du débiteur à compter du jour où le créancier a pu intenter sa demande, c'est-à-dire, en principe, à partir de celui de l'exigibilité de l'obligation. Tant que l'action n'est pas ouverte, le droit du créancier ne peut pas se prescrire.

La prescription de cinq ans de l'article 2277 du code civil commence à courir à partir du jour de l'échéance de chaque période de loyers; il y a autant de délais que de termes (cf. Précis Dalloz, Droit civil, Les obligations, n° 1109).

Il convient de noter qu'une lettre de réclamation n'est pas de nature à interrompre la prescription (cf. Jurisclasseur procédure civile, V° demande en justice, fasc. 126-6, n° 73).

Il est admis qu'une simple lettre de réclamation n'est pas de nature à interrompre la prescription. En effet, selon l'article 2244 du Code civil, une citation en justice, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, forment l'interruption civile. La notion d'interpellation du débiteur, prévue à l'article 2249 du code civil « ne doit toutefois pas égarer l'interprète, car la liste de l'article 2244 est limitative et toute réclamation adressée à l'adversaire, particulièrement si elle suit une voie extrajudiciaire, ne produit pas l'interruption escomptée » (*Jurisclasseur civil, art 2242-2250, fasc. G n° 29 et ss, cité par TAL 14e chambre, 20 janvier 2009, rôle n° 103672 et 103792*).

La prescription de l'article 2277 du code civil est un mode de libération et non une simple présomption de paiement. Fondée essentiellement sur une considération d'humanité et d'intérêt général, elle est destinée à protéger le débiteur contre l'accumulation de sa dette (*Cour d'appel, 28 avril 1993, Pas. 29, p.240*).

La Cour de cassation française, en se basant sur le dernier alinéa de l'article 2277 du Code civil, qui rend applicable la prescription « à tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts », a appliqué cette durée de prescription aux charges locatives d'un immeuble (*Cass. c. mixtes, 12 avril 2002, cité in Jurisclasseur bail à loyer, fasc. 240, n°43*).

La jurisprudence luxembourgeoise va en ce sens en ce qu'elle décide, après avoir rappelé que les frais déboursés par le bailleur en faveur du locataire sont à charge du locataire, que cette obligation participe nécessairement du caractère périodique de l'obligation principale pesant sur le bailleur à l'égard des fournisseurs, partant que la prescription de cinq ans, prévue par l'article 2277 du code civil est applicable (*TAL 3e chambre, 23 novembre 2007, rôle n° 109.531*).

En l'espèce, il ressort des pièces versées en cause qu'un premier rappel fut adressé le 15 octobre 2007 à BBBBBB portant sur le montant de 2.153,82 € - situation comptable arrêtée au 31 août 2007-.

Ensuite, une seule mise en demeure datant du 21 mars 2013 fut adressée à BBBBBB l'invitant à payer le montant de 8.349,70 €, ainsi qu'un courrier du 15 mai 2013 l'informant que dorénavant le montant redû s'élève à 8.289,70 € et qu'il s'avère qu'elle paie tous les mois seulement un montant de 30 €. Par le même courrier BBBBBB est informée qu'au vu de l'ampleur de sa dette un arrangement à l'amiable et officiel devra être conclu.

Il ressort encore des situations comptables versées en cause que BBBB BBB redevait le montant de 6.470,93 € en date du 1^{er} mai 2008, qu'elle a continué à payer le montant de 945,72 € jusqu'au mois d'août 2008 tout en effectuant des virements mensuels de 80 € depuis le mois d'octobre 2007 et qu'à partir du mois de juin 2008 elle n'a plus payé que le montant de 30 € par mois à l'exception d'un paiement de 498,83 € intervenu le 1^{er} octobre 2008.

Contrairement aux affirmations de AAAAAAA, il ne ressort d'aucune pièce du dossier soumis au tribunal que BBBB BBB ait reconnu le montant de 8.079,70 € lui réclamé actuellement en commençant à virer le montant de 80 € par mois au Fonds du logement à partir du mois d'octobre 2007, date à laquelle sa dette s'élevait seulement au montant de 2.153,82 €.

Le tribunal considère qu'en l'espèce il n'y a pas eu de la part de BBBB BBB une reconnaissance claire, précise et non équivoque de sorte que la prescription ne fut pas valablement interrompue avant le dépôt de la citation en justice du 25 juin 2103 qui elle a valablement interrompu la prescription.

Au vu des développements qui précèdent il y a lieu de retenir que les loyers et charges réclamés pour la période se situant avant le 25 juin 2008 - soit avant le 1^{er} juillet 2008, le loyer et les charges étant payables au début du mois, - sont prescrits.

Etant donné qu'il semble acquis en cause que BBBB BBB a quitté les lieux le 13 octobre 2008 tel qu'indiqué par AAAAAAA, ce dernier est en droit de réclamer seulement le loyer relatif à la période allant du mois de juillet 2008 au mois d'octobre 2008 inclus.

Or, force est de constater que AAAAAAA a seulement réclamé les loyers jusqu'au mois d'août 2008 inclus, de sorte que sa demande est à déclarer fondée jusqu'à concurrence du montant de 1.408,28 € à titre d'arriérés de loyer pour le mois d'août 2008 - le montant du loyer de 1.408,28 € n'ayant d'ailleurs pas été critiqué en soi par BBBB BBB.

Etant donné qu'il n'est pas contesté par AAAAAAA que BBBB BBB a payé le montant de 3.882,24 € tel que celle-ci l'a fait valoir lors des plaidoiries et qu'il ressort par ailleurs de la situation comptable versée en cause par AAAAAAA que depuis le mois de juillet 2008 BBBB BBB a réglé le montant de 4.152,24 €, la demande AAAAAAA est à déclarer non fondée dans son ensemble.

Au vu de l'issue du présent litige, les demandes en exécution provisoire du présent jugement, en augmentation du taux d'intérêt légal de trois points et en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile sont à rejeter.

BBBB BBB ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

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 AAAAAAA de la modification de sa demande pécuniaire ;

donne acte à AAAAAAA qu'il demande la refixation du volet relatif aux charges à une audience ultérieure ;

dit **prescrite** la demande de AAAAAAA pour autant qu'elle a trait aux loyers et charges jusqu'au 25 juin 2008 inclus ;

la dit **non fondée** pour le surplus ;

dit **sans objet** les demandes en augmentation du taux d'intérêt de trois points et en exécution provisoire du présent jugement ;

dit **non fondées** les demandes respectives en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de AAAAAAA.

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

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES