

Audience publique du vingt-deux février deux mille douze

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT, anciennement FONDS POUR LE LOGEMENT A COUT MODERE, établi à **L-2155 LUXEMBOURG, 74, rue Mühlenweg**, établissement public, constitué en personne juridique par la loi du 25 février 1979, modifiée par la loi du 15 novembre 2002 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière d'aide au logement, poursuites et diligences du Président de son comité-directeur, Monsieur Daniel MILTGEN, demeurant à Luxembourg

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Matthias LINDAUER, avocat à la Cour en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

A.), demeurant à L-(...), (...)

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Virginie HEIB, avocate en remplacement de Maître Esbelta DE FREITAS, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

F a i t s :

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 31 mai 2011.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 22 juin 2011.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les mandataires des parties se présentaient et l'affaire fut fixée.

A l'audience du 16 janvier 2012 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties se présentaient et 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, à laquelle le prononcé avait été fixé, **le jugement qui suit**:

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix en date du 31 mai 2011, le FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT a régulièrement fait convoquer A.) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour se voir condamner à la somme de 30.513,82 EUR à titre d'arriérés de loyers et à la somme de 600 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

A l'audience du 16 janvier 2012, la requérante a déclaré diminuer sa demande à la somme de 30.273,78 EUR.

A cette même audience, A.) s'est portée partie demanderesse par reconvention principalement pour la somme de 3.746,71 EUR et subsidiairement pour la somme de 49,95 EUR.

Il convient de leur en donner acte.

Par contrat de bail signé entre parties le 13 mai 1998, le FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT a donné en location à A.) le logement numéro 3.1 sis à L-(...), (...).

Suivant contrat de bail du 27 juillet 1998, la requérante a encore donné en location à A.) un emplacement de parking n° 15 sis à L-(...), (...).

Le contrat relatif à l'emplacement de parking a été résilié avec effet au 31 mars 2000, celui du 13 mai 1998 relatif au logement a été résilié avec effet au 31 janvier 2011. Il n'est pas contesté que la locataire a continué à occuper le garage jusqu'au mois de mai 2011 et qu'elle a quitté le logement le 1^{er} février 2011.

Le FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT réclame actuellement la somme de 30.273,78 EUR à titre d'arriérés de loyers et de charges suivant décompte produit à l'audience.

A.) s'oppose d'abord aux loyers réclamés pour la période antérieure au mois de mai 2006 pour cause de prescription en vertu de l'article 2277 du Code Civil.

Le FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT estime de son côté que les loyers et les charges antérieurs au mois de mai 2006 ne seraient pas prescrits étant donné qu'il y aurait eu des lettres de réclamations, une reconnaissance de dette, un arrangement entre parties et des paiements volontiers effectués par A.).

Aux termes de l'article 2277 du Code Civil, les actions en paiement des loyers se prescrivent par cinq ans.

Il convient de rappeler qu'une 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 pas égarer l'interprète car la liste de l'article 2244 du Code Civil est limitative et toute réclamation adressée à l'adversaire, particulièrement si elle suit une voie extrajudiciaire, ne produit pas l'interruption escomptée. (Jurisclasseur Civil, article 2242-2250, fascicule G , n° 29)

Ainsi, il est admis qu'une simple lettre demandant le remboursement n'interrompt pas la prescription. (TAL 25 juin 1997, n° rôle 48886)

Le FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT fait ensuite valoir que la locataire aurait reconnu sa dette dans une lettre du 18 janvier 2001, que les parties auraient trouvé un arrangement et que depuis, A.) aurait effectué des paiements volontaires.

La prescription est interrompue par la reconnaissance par le débiteur du droit du réclamant. Evidemment pour produire un tel effet interruptif, le comportement ou les écrits du débiteur doivent constituer une reconnaissance dénuée de toute équivoque du droit du réclamant. Cette question est laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond qui doivent rechercher si le comportement du débiteur peut ou non s'analyser en une reconnaissance du droit de son créancier, c'est-à-dire déterminer si les actes du débiteur sont suffisamment significatifs.

La reconnaissance de la dette peut être expresse ou tacite. La reconnaissance expresse peut être donnée sous une forme quelconque tandis que la reconnaissance tacite résulte de tout acte du débiteur impliquant sans équivoque son aveu de la créance, tel que par exemple le versement d'un acompte.

Il se dégage des pièces produites en cause qu'en date du 18 janvier 2001, A.) écrit au FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT ce qui suit :

Suite à l'accord du FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT suivant courrier du 23 janvier 2001, A.) a effectué des virements réguliers pour apurer sa dette. Elle ne saurait partant actuellement valablement faire valoir la prescription édictée par l'article 2277 du Code Civil, cette dernière ayant été valablement interrompue par les divers paiements effectués à titre volontiers depuis le courrier du 18 janvier 2001.

Les montants réclamés depuis le 1^{er} décembre 1998 ne sont partant pas prescrits.

Comme cependant les décomptes produits de part et d'autre ne sont pas identiques quant aux paiements effectués par A.) et en conséquence quant au montant éventuellement redû par cette dernière, il convient, en l'absence de pièces justificatives, avant tout autre progrès en cause de nommer un consultant avec la mission plus amplement spécifiée au dispositif du présent jugement.

En attendant le résultat de cette mesure, il convient de surseoir à statuer sur le surplus.

Par ces motifs:

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme ;

d o n n e acte au FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT qu'il réduit sa demande à la somme de 30.273,78 EUR ;

d o n n e acte à A.) de sa demande reconventionnelle ;

avant tout autre progrès en cause :

n o m m e c o n s u l t a n t

Me Evelyne KORN
8, rue Notre-Dame
L-2240 LUXEMBOURG

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé,

- de déterminer le montant redû par **A.)** au FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT depuis le mois de décembre 1998 au 24 mars 2011 en tenant compte des paiements effectués ;

o r d o n n e au FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT de verser, conformément à l'article 457 du Nouveau Code de Procédure Civile, pour au plus tard **le 1^{er} avril 2012** la somme de 500 (cinq cents) EUR à titre de provision à valoir sur la rémunération du consultant et d'en justifier au greffe du tribunal de paix ;

d i t que le consultant devra en toutes circonstances informer le tribunal de paix de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

d i t que, si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après versement d'une provision supplémentaire ;

d i t que le consultant pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre de tierces personnes ;

d i t que le consultant devra déposer son rapport au greffe du tribunal de paix pour **le 15 juin 2012** au plus tard ;

f i x e l'affaire au rôle général en attendant le dépôt du rapport du consultant ;

d i t que l'affaire sera réappelée à la simple demande de la partie la plus diligente ;

s u r s e o i t à statuer sur le surplus ;

r é s e r v e les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT