

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 63/2016

Audience publique du mardi, premier mars deux mille seize

Numéro du rôle : 160.067

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,
Nathalie HAGER, juge,
Séverine LETTNER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

E N T R E :

l'établissement public FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT, anciennement FONDS POUR LE LOGEMENT A COUT MODERE, établi à L-2155 Luxembourg, 74, Mühlenweg, 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, Madame A.), demeurant à (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 10 février 2014,

comparant par Maître François COLLOT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

B.), demeurant à L-(...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL,

comparant par Maître Andrée BRAUN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 160.067 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 25 février 2014, lors de laquelle elle fut fixée consécutivement au 27 mai 2014, 25 novembre 2014, 10 mars 2015, 9 juin 2015, 3 novembre 2015 et 2 février 2016 pour plaidoiries.

A l'audience du 2 février 2016, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Stéphanie EMMEL, avocat, en remplacement de Maître François COLLOT, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Arnaldina FERREIRA DA SILVA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Andrée BRAUN, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 1^{er} mars 2016, le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée le 25 juin 2013, l'établissement public FONDS POUR LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT, anciennement LE FONDS POUR LE LOGEMENT A COUT MODERE (ci-après : LE FONDS POUR LE LOGEMENT) a fait convoquer **B.)** à comparaître devant le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette aux fins de la voir condamner à lui payer la somme de 8.289,70 euros à titre d'arriérés de loyer et charges impayées avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Il a encore demandé à voir augmenter le taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement, et il s'est réservé le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance pour tous décomptes des charges à échoir. Il a enfin sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de **B.)** au paiement des frais et dépens de l'instance, ainsi qu'à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

A l'audience des plaidoiries du 12 décembre 2013, le FONDS POUR LE LOGEMENT a modifié sa demande en paiement et l'a portée à la somme de 8.079,70 euros, suivant situation comptable arrêtée au 11 décembre 2013. Il a encore demandé la refixation du volet relatif aux charges locatives à une audience ultérieure.

Par jugement contradictoire du 9 janvier 2014, le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, après avoir reçu la demande en la forme, a donné acte au FONDS POUR LE LOGEMENT de la modification de sa demande en paiement et de sa demande tendant à la refixation du volet relatif aux charges à une audience ultérieure. Il a dit prescrite sa demande pour autant qu'elle a trait aux loyers et charges impayées pour la période

antérieure au 25 juin 2008, et il a dit non fondée la demande pour le surplus. Il a encore dit sans objet les demandes en augmentation du taux d'intérêt de trois points et la demande en exécution provisoire du jugement. Il a enfin dit non fondées les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et il a laissé les frais et dépens de l'instance à charge du FONDS POUR LE LOGEMENT.

Par acte d'huissier de justice du 10 février 2014, le FONDS POUR LE LOGEMENT a interjeté appel contre ce jugement.

Le FONDS POUR LE LOGEMENT demande, par réformation du jugement entrepris, principalement à voir condamner **B.)** au paiement d'un montant de 8.109,70 euros. A titre subsidiaire, elle demande à voir condamner **B.)** au paiement d'un montant de 1.615,45 euros.

A l'audience des plaidoiries du 2 février 2016, la partie appelante demande à voir rectifier les montants redûs par **B.)** et elle sollicite la condamnation de **B.)** principalement au paiement d'un montant de 8.079,70 euros correspondant à des arriérés de loyer pour les mois de septembre et octobre 2006, les mois de mai à août 2008 et le mois d'octobre 2008, les décomptes des loyers 2006 et 2007 et les décomptes de charges 2005/2006, 2007 et 2008. A titre subsidiaire, elle a demandé le paiement d'un montant de 953,65.- euros (4.057,69 – 3.104,04) correspondant à des arriérés de loyer pour les mois de juillet 2008 (1.408,28 euros), août 2008 (1.408,28 euros), et octobre 2008 (498,83 euros) et au montant d'un décompte de charges locatives pour l'année 2005/2006 (742,30 euros) soit un montant de 4.057,69 euros, duquel il convient de déduire les paiements du décompte de charges locatives pour l'année 2007 (410,20 euros), du décompte de charges locatives pour l'année 2008 (251,60 euros) et les paiements effectués hors arrangement relatifs à une dette antérieure (2.442,24 euros), soit un montant de 3.104,04 euros.

En tout état de cause, la partie appelante demande à voir majorer le taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement, et elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation de **B.)** au paiement des frais et dépens des deux instances.

B.) soulève l'irrecevabilité de l'acte d'appel en ce qu'il porte sur la demande en paiement des arriérés des charges locatives, au motif que ce volet a été réservé en première instance et n'a dès lors pas été tranché par le premier juge. Pour le surplus, elle se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel en la pure forme.

Au fond, **B.)** demande la confirmation du jugement entrepris. A titre subsidiaire, elle demande à voir réduire la demande du FONDS POUR LE LOGEMENT à un montant de 548,44 euros. Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que

la condamnation de la partie appelante au paiement des frais et dépens des deux instances.

Moyens et prétentions des parties :

La partie appelante conteste l'irrecevabilité de l'acte d'appel en ce qu'il concerne le volet des charges locatives, alors que sa demande a été déclarée non fondée dans son ensemble.

A l'appui de son appel, la partie appelante explique qu'en date du 25 juillet 2003, les parties auraient conclu un contrat de bail avec effet au 1^{er} août 2003 en application des dispositions de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Après plusieurs adaptations du loyer conformément aux dispositions légales applicables, le loyer aurait été fixé à partir du 1^{er} septembre 2008 au montant mensuel de 997,67.- euros, et les avances sur charges à un montant de 75.- euros.

Par courrier du 15 octobre 2007, la partie appelante aurait informé **B.)** qu'elle serait redevable d'un montant de 2.153,82 euros à titre d'arriérés de loyer et de charges locatives impayés et en date du 17 octobre 2007, **B.)** aurait signé un arrangement prévoyant un remboursement échelonné de sa dette moyennant des paiements mensuels de 80.- euros. Ces paiements auraient été exécutés jusqu'au mois de mai 2008 et auraient ensuite été ramenés unilatéralement par la locataire à 30.- euros par mois.

B.) aurait quitté les lieux loués le 13 octobre 2008.

Le FONDS POUR LE LOGEMENT rappelle avoir adressé une mise en demeure à **B.)** le 21 mars 2013, l'informant que sa dette s'élevait à 8.349,70 euros et que par courrier du 15 mai 2013, elle a informé **B.)** que le montant de sa dette s'élève à 8.289,70 euros et qu'elle a, enfin, déposé une requête au greffe de la justice de paix de et à Esch-sur-Alzette le 25 juin 2013 en vue d'obtenir la condamnation de **B.)** au paiement d'un montant de 8.289,70 euros.

La partie appelante fait valoir que ce serait à tort que le premier juge aurait déclaré sa demande prescrite pour les montants échus avant le 25 juin 2008, alors que la prescription aurait été valablement interrompue par la reconnaissance de dette du 17 octobre 2007 au sens de l'article 2248 du code civil. A ce titre elle fait plaider que la prescription est interrompue par une reconnaissance du débiteur de sa dette, que cette reconnaissance peut être tacite et résulter des demandes de délai de paiement ou encore de paiements partiels de la dette. De plus, la reconnaissance de dette ne requerrait aucune forme spécifique à condition de ressortir clairement des agissements du débiteur.

En l'espèce, la partie appelante soutient que **B.)** aurait expressément reconnu être redevable d'arriérés de loyer et de charges et se serait engagée, en date du 17 octobre 2007, à rembourser sa dette par des versements mensuels de 80.- euros. Le

comportement de **B.)** consistant en des paiements mensuels de 80.- euros, respectivement de 30.- euros pendant plusieurs années et ce même après son départ des lieux loués en octobre 2008, témoignerait de la connaissance de **B.)** de l'étendue de sa dette envers la partie appelante. La prescription serait dès lors valablement interrompue par le comportement de **B.)** et ses paiements volontaires.

La partie appelante soutient encore qu'il ne serait pas nécessaire que **B.)** ait reconnu être redevable d'un montant de 8.079,70 euros, alors que l'ensemble des montants réclamés serait justifié par les pièces versées en cause. De plus, **B.)** aurait été informée de ce qu'elle était redevable de ce montant.

A titre subsidiaire quant aux montants réclamés après le 25 juin 2008, et dans l'hypothèse où le tribunal retiendrait le moyen tiré de la prescription de sa créance pour les montants échus avant le 25 juin 2008, la partie appelante soutient que ce serait à tort que le premier juge aurait déclaré non fondée l'intégralité de sa demande au motif que **B.)** se serait acquittée d'un montant supérieur à celui réclamé.

Le FONDS POUR LE LOGEMENT explique que ce serait à tort que le premier juge aurait pris en compte les paiements mensuels de 30.- euros effectués par **B.)**, alors qu'il serait clairement établi que ces paiements étaient destinés à apurer une dette plus ancienne. Ces paiements ne seraient dès lors pas à prendre en compte pour l'évaluation de la dette non prescrite du FONDS POUR LE LOGEMENT. Il demande dès lors à titre subsidiaire, la condamnation de **B.)** au paiement d'un montant de 1.899,37 euros.

En tout état de cause, la partie appelante soutient que le quantum des montants mis en compte avant le 25 juin 2008 et après le 25 juin 2008 serait justifié en application de l'article 1728-2 du code civil, de l'article 33 du règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, ainsi que de l'article 3 du contrat de bail. Le loyer annuel était calculé sur base du revenu net disponible du ménage et de la surface pondérée du logement pris en location, et le loyer aurait été régulièrement révisé, conformément aux dispositions légales applicables. **B.)** aurait toujours été informée de ces révisions, et les charges seraient limitées aux frais de chauffage et électricité et seraient justifiées par les pièces versées en causes.

B.) conteste qu'il y ait interruption de la prescription au sens de l'article 2248 du code civil telle qu'alléguée par la partie appelante, alors qu'une reconnaissance de dette au sens du prédit article doit être claire, précise et non équivoque.

B.) explique qu'en date du 17 octobre 2007, elle aurait commencé à payer des mensualités de 80.- euros, au moment où la situation comptable était arrêtée à un montant de 2.153,82 euros.

Elle explique encore qu'un montant de 6.470,93 euros lui aurait été mis en compte en date du 8 mai 2008, soit postérieurement à l'arrangement du 17 octobre 2007 (où la situation comptable était arrêtée à 2.153,82 euros) sans que la partie appelante ne l'en ait informée. Par conséquent, son comportement consistant en un paiement mensuel de 80.- euros, respectivement de 30.- euros, ne saurait être constitutif d'une reconnaissance tacite d'une dette de 8.079,70 euros, alors que cette dette n'existait pas au moment où les paiements ont débuté.

La partie appelante ne rapporterait pas la preuve d'une reconnaissance de dette claire, précise et non équivoque dans son chef à concurrence d'un montant de 8.079,70 euros, de sorte que la prescription de l'article 2277 du code civil n'a pas été valablement interrompue. Par ailleurs, elle n'aurait jamais été informée des recalculs des loyers effectués par la partie appelante et elle n'aurait jamais reçu de décompte pour les charges locatives. Elle conteste encore avoir reçu le courrier du 15 mai 2013 l'informant que sa dette s'élevait à un montant de 8.289,70 euros.

Ce serait dès lors à bon droit que le premier juge aurait déclaré prescrite la demande de la partie appelante en ce qu'elle concerne les arriérés de loyer et charges échus avant le 25 juin 2008.

B.) conteste encore être redevable d'un montant de 1.615,45 euros, tel qu'il résulte du décompte subsidiaire de la partie appelante (pièce n°3 de la partie appelante), alors que le montant de 742,30.- euros réclamé au titre de charges de l'année 2005/2006 serait contesté tant en son principe qu'en son quantum. De plus, les charges pour cette période étaient exigibles en 2006 et seraient dès lors prescrites. Par ailleurs, les autres montants réclamés par la partie appelante seraient contestés et non prouvés.

B.) explique encore que le décompte de la partie appelante serait erroné, alors que le décompte principal (pièce n°2 de la partie appelante) tiendrait compte du paiement des montants de 410,20 euros, de 251,69 euros et de 30.- euros effectués par elle tandis que le décompte subsidiaire (pièce n°3 de la partie appelante) n'en tiendrait pas compte.

Elle soutient avoir procédé, durant la période du mois de juillet 2008 au mois d'octobre 2013, aux paiements à concurrence d'un montant de 4.152,24 euros. Ces paiements ne pourraient plus être imputés sur les montants antérieurs au 25 juin 2008, ceux-ci étant prescrits. Par conséquent, il y aurait lieu d'imputer ces paiements sur la dette postérieure au 25 juin 2008, de sorte qu'elle ne serait actuellement plus redevable d'un quelconque montant à l'égard de la partie appelante.

A titre subsidiaire, et pour le cas où le tribunal retiendrait que les montants payés durant la période du mois de juillet 2008 au mois d'octobre 2013 seraient imputables sur la dette antérieure au 25 juin 2008, **B.)** expose que ces paiements se rapportent uniquement à la dette de 2.153,82 euros suivant situation comptable arrêtée au 17 octobre 2007. Au mois de juillet 2008, cette dette s'élevait encore à un montant de 1.483,82 euros, et que du mois de juillet 2008 au mois d'octobre 2013, elle aurait payé

un montant de 1.680.- euros. Le montant restant de 196,18 euros (1.680-1.483,82) devrait être imputé sur le montant actuellement réclamé par la partie appelante. Compte tenu du fait qu'elle aurait réglé un montant de 2.638,42 euros (945,72 + 997,67 + 498,85 + 196,18), elle serait tout au plus redevable d'un montant de 548,44 euros (3.186,86 – 2.638,42).

Motifs de la décision :

Il échet de rappeler qu'à l'audience des plaidoiries du 2 février 2016, la partie appelante a déclaré rectifier les montants dont elle réclame paiement. Elle a demandé, à titre principal, le paiement d'un montant de 8.079,70 euros et non de 8.109,70 euros tel qu'indiqué dans l'acte d'appel, sinon à titre subsidiaire, le paiement d'un montant de 953,65 euros et non de 1.615,47 euros.

Il y a lieu d'en donner acte à la partie appelante.

Quant à la recevabilité de l'acte d'appel en ce qu'il concerne le volet des arriérés de charges impayées

La partie appelante relève appel contre le jugement du 9 janvier 2014 rendu par le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette en ce qu'il a déclaré sa demande prescrite pour la période antérieure au 25 juin 2008, et non fondée pour la période postérieure au 25 juin 2008.

B.) conclut à l'irrecevabilité de l'appel en ce qu'il porte sur le volet des charges locatives, au motif que ce volet n'aurait pas été tranché par le premier juge, étant donné que la partie appelante en aurait demandé la re fixation à une audience ultérieure.

La partie appelante conclut à la recevabilité de l'appel alors que le premier juge aurait déclaré non fondée sa demande dans son ensemble, y compris le volet relatif aux charges locatives.

En l'espèce, le tribunal retient que le premier juge a donné acte à la partie appelante de sa demande en re fixation du volet concernant les arriérés de charges redus, mais qu'il n'a pas fait droit à cette demande. En effet, le premier juge a déclaré la demande prescrite pour autant qu'elle a trait aux loyers et charges jusqu'au 25 juin 2008 et l'a dit non fondée pour le surplus.

Il s'ensuit que le premier juge a entièrement vidé le litige, en ce compris le volet des arriérés des charges locatives, et que dès lors le moyen tiré de l'irrecevabilité de l'acte d'appel est non fondé.

L'appel ayant été interjeté dans les forme et délai de la loi, il est recevable.

Quant au fond

Il est constant que suivant contrat de bail du 25 juillet 2003, la partie appelante a donné en location à **B.)** un logement sis à (...), moyennant un loyer mensuel de 279,35 euros, y non compris les avances sur charges d'un montant de 75.- euros (50+25). Le contrat a été conclu pour une durée indéterminée et a pris effet le 1^{er} août 2003.

Par courrier du 15 octobre 2007, la partie appelante a informé **B.)** qu'elle était redevable d'un montant de 2.153,82 euros à titre d'arriérés de loyers et charges. Le 17 octobre 2007, **B.)** s'est engagée à procéder au remboursement de sa dette par des versements mensuels de 80.- euros.

Il est encore constant que **B.)** a quitté les lieux loués en date du 13 octobre 2008, et que par courrier du 15 mai 2013, la partie appelante a informé **B.)** qu'elle est redevable des arriérés à hauteur de 8.289,70 euros.

Par requête déposée le 25 juin 2013, le FONDS POUR LE LOGEMENT a sollicité la condamnation de **B.)** au paiement d'un montant de 8.289,70 euros à titre des arriérés de loyer et des avances sur charges pour la période allant du 1^{er} septembre 2006 au 13 octobre 2008.

Il est de principe que les actions en paiement des loyers se prescrivent par cinq ans.

Quant aux arriérés de loyers et charges impayés redûs avant le 25 juin 2008

La partie appelante soutient que le cours de la prescription aurait été valablement interrompu par un arrangement entre parties conclu le 17 octobre 2007, ainsi que par les paiements mensuels réguliers de 80.- euros, respectivement de 30.- euros, effectués depuis cette date par **B.)** jusqu'au mois d'octobre 2013.

B.) ne conteste pas l'arrangement en cause, mais soutient qu'il ne porterait que sur les montants échus et redus à la date 17 octobre 2007, soit un montant de 2.153,82 euros, et elle conteste toute reconnaissance de dette dans son chef. Elle explique que l'acte introductif d'instance aurait été déposé en date du 25 juin 2013 de sorte que les arriérés de loyers et avances sur charges pour la période du 1^{er} août 2003 au 25 juin 2008 seraient prescrits.

Le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 2277 du code civil, « *les actions de paiement des loyers se prescrivent par cinq ans* ».

La prescription 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).

Cette prescription est un véritable mode de libération du débiteur, non basée sur une simple présomption de paiement (Jurisclasseur civil sub. Art. 2270 à 2278, no 118 et 158). Il en découle que lorsque le délai est expiré, le créancier perd toute possibilité

d'agir contre son débiteur et, contrairement au régime des prescriptions basées sur une présomption de paiement, il ne peut pas démontrer le non-paiement de la dette.

Aux termes de l'article 2248 du code civil, la prescription de l'article 2277 du code civil est interrompue par la reconnaissance que le débiteur fait du droit de celui contre lequel il prescrivait.

La prescription de l'article 2277 du code civil est partant interrompue par une reconnaissance de dette du locataire, cette reconnaissance pouvant être tacite ou expresse, n'obéissant à aucune condition de forme particulière et pouvant résulter d'une simple lettre (Marianne HARLES, Le bail à loyer, Pasicrisie 31, n° 235).

Pour valoir interruption, la reconnaissance de la part du débiteur de sa dette doit être claire et non équivoque (Jurisclasseur, code civil, article 2240 à 2246, Fas. Unique, n°126, mise à jour 17 mars 2014).

En l'espèce, **B.)** a signé en date du 17 octobre 2007 un arrangement avec le FONDS POUR DU LOGEMENT visant à apurer sa dette à concurrence d'un montant de 2.153,82 euros.

A partir du mois d'octobre 2007, **B.)** a procédé à des versements mensuels de 80.- euros, puis à partir du mois de mai 2008, elle a ramené ces versements à un montant de 30.- euros.

Le FONDS POUR LE LOGEMENT a adressé une seule mise en demeure à **B.)** en date du 21 mars 2013 afin de l'inviter à procéder au paiement d'un montant de 8.349,70 euros. En date du 15 mai 2013, le FONDS POUR LE LOGEMENT a informé **B.)** que le montant redû s'élevait à 8.289,70 euros.

Il ne ressort encore d'aucune pièce versée en cause, que **B.)** ait reconnu être redevable d'un montant de 8.079,70 euros tel que réclamé actuellement, en commençant à virer le montant de 80.- euros par mois au FONDS POUR LE LOGEMENT à partir du mois d'octobre 2007, date à laquelle sa dette s'élevait seulement au montant de 2.153,82 euros.

C'est dès lors à bon droit que le premier juge a retenu qu'il n'y avait pas eu de la part de **B.)** une reconnaissance claire, précise et non équivoque pour le montant actuellement réclamé de sorte que la prescription ne fut pas valablement interrompue avant le dépôt de la requête introductive d'instance du 25 juin 2013.

C'est encore à bon droit que le premier juge a retenu que les loyers et charges réclamés pour la période antérieure au 25 juin 2008 étaient prescrits et il y a lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

Quant aux arriérés de loyers et charges impayés redûs après le 25 juin 2008

Il est constant en cause que **B.)** a quitté les lieux loués volontairement en date du 13 octobre 2008, de sorte qu'à l'instar du premier juge, le tribunal retient que **B.)** n'est redevable que des loyers relatifs à la période allant du mois de juillet 2008 au mois d'octobre 2008 inclus.

La partie appelante soutient que les paiements mensuels effectués par **B.)** ne sauraient être imputés sur une dette plus récente alors qu'ils auraient trait à une dette plus ancienne.

B.) soutient que les paiements mensuels effectués par elle ne sauraient être imputés sur la dette antérieure au 25 juin 2008, alors que cette dette serait prescrite. Ces paiements pourraient dès lors uniquement être imputés sur la dette postérieure au 25 juin 2008, et au vu des montants payés, **B.)** ne serait plus redevable d'un quelconque montant à l'égard de la partie appelante.

Il résulte de la situation comptable arrêtée au 19 mai 2014 versée en cause que **B.)** a payé durant la période allant du mois de juillet 2008 au mois d'octobre 2013 un montant de 4.152,24 euros par le biais des versements mensuels de 80.- euros, respectivement de 30.- euros.

Compte tenu du fait que la dette de la partie appelante est prescrite pour tous les montants échus avant le 25 juin 2008, il y a lieu d'imputer les paiements effectués **B.)** sur les montants échus postérieurement au 25 juin 2008, soit un montant de 953,65 euros, actuellement réclamé par la partie appelante.

La partie appelante n'ayant pas contesté que **B.)** a payé un montant de 4.152,24 euros, c'est à bon droit que le premier juge a déclaré la demande de la partie appelante non fondée dans son ensemble en ce qu'elle a trait aux arriérés de loyer et charges échus après le 25 juin 2008.

L'appel n'est dès lors pas fondé et le jugement entrepris est partant à confirmer sur ce point.

Quant aux indemnités de procédure

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande de la partie appelante en allocation d'une indemnité de procédure encourt un rejet, et il y a lieu de la condamner au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel.

La demande de la société **B.)** tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel n'est pas fondée, alors que **B.)** reste en défaut d'établir en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

donne acte à l'établissement public FONDS POUR LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT, anciennement LE FONDS POUR LE LOGEMENT A COUT MODERE de la réctification de sa demande en paiement,

dit l'appel non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 9 janvier 2014,

dit non fondée la demande de l'établissement public FONDS POUR LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT, anciennement LE FONDS POUR LE LOGEMENT A COUT MODERE en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

dit non fondée la demande de **B.)** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

condamne l'établissement public FONDS POUR LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT, anciennement LE FONDS POUR LE LOGEMENT A COUT MODERE aux frais et dépens de l'instance d'appel.