

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**no 73/2016**

Audience publique du vendredi, dix-huit mars deux mille seize

Numéro du rôle : 160.683

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,  
Nathalie HAGER, juge,  
Séverine LETTNER, juge,  
Yves ENDERS, greffier.

**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,

**appellant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 11 mars 2014, **intimé** sur appel incident,

comparant initialement par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, actuellement par Maître François COLLOT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

**A.**), demeurant à L-(...), **intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice

Georges WEBER, **appelante** par appel incident, comparant par Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro 160.683 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 1<sup>er</sup> avril 2014, lors de laquelle elle fut fixée successivement au 23 septembre 2014, 3 mars 2015, 16 juin 2015, 10 novembre 2015, 16 février 2016 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

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

Maître Sanae IGRI, 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 vendredi, 18 mars 2016 le

## JUGEMENT QUI SUIVIT:

Par requête déposée le 28 mars 2013, l'établissement public FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT 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 **A.)** à comparaître devant le tribunal de paix et de à Luxembourg aux fins de la voir condamner à lui payer la somme de 6.235,42 euros à titre d'arriérés de loyer et charges locatives, avec les intérêts légaux à partir du jour 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 a sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation de **A.)** au paiement des frais et dépens de l'instance. Enfin, il a demandé à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

A l'audience des plaidoiries du 16 janvier 2014, **A.)** a soulevé l'irrecevabilité de l'acte introductif d'instance pour libellé obscur.

A titre subsidiaire, elle a demandé à voir déclarer prescrite la demande du FONDS POUR LE LOGEMENT en application de l'article 2277 du code civil et à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement contradictoire du 6 février 2014, le tribunal de paix de et à Luxembourg, a déclaré irrecevable la demande du FONDS POUR LE LOGEMENT pour autant qu'elle a trait aux arriérés de loyer et de charges locatives pour la période antérieure au 28 mars 2008, et l'a déclarée recevable pour le surplus. Il a dit fondée la demande du FONDS POUR LE LOGEMENT à concurrence d'un montant de 143,49 euros et a partant condamné A.) au paiement du montant de 143,49 euros, avec les intérêts légaux à compter du 28 mars 2013, jour de la demande en justice, jusqu'à solde. Il a encore ordonné la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du jugement, a dit non fondées les demandes des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, a dit qu'il n'y avait pas lieu de prononcer l'exécution provisoire du jugement et a condamné A.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Par acte d'huissier de justice du 11 mars 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 A.) au paiement d'un montant de 6.235,42 euros. A titre subsidiaire, il demande le paiement d'un montant de 3.537,55 euros, sinon à titre plus subsidiaire, le paiement d'un montant de 617,75 euros.

Il sollicite encore 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 A.) au paiement des frais et dépens des deux instances.

A.) soulève, tout comme en première instance, l'irrecevabilité de la demande pour libellé obscur, et elle relève appel incident en ce que le premier juge n'a pas fait droit au moyen d'irrecevabilité soulevé.

A titre subsidiaire, elle demande à voir déclarer non fondée la demande du FONDS POUR LE LOGEMENT. Elle formule encore une demande en allocation de dommages et intérêts à hauteur de 2.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil, et elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Moyens et prétentions des parties :

Le FONDS POUR LE LOGEMENT conteste le moyen du libellé obscur au motif que l'acte d'appel serait « clair et précis », et que les arguments y développés sont étayés par les pièces versées en cause de sorte que les droits de la défense sont garantis.

A l'appui de son appel, le FONDS POUR LE LOGEMENT explique que la demande en paiement porte sur des arriérés de loyer et des charges locatives pour les années 2000 à 2011, suivant situation comptable arrêtée le 28 février 2013 versée en cause.

Le FONDS POUR LE LOGEMENT fait valoir que ce serait à tort que le premier juge aurait déclaré la demande prescrite pour les montants échus avant le 28 mars 2008, alors que la prescription aurait été valablement interrompue au sens de l'article 2248 du code civil.

Il explique qu'au cours des relations contractuelles entre parties, A.) aurait à quatre reprises reconnu être redevable des arriérés de loyer et des charges locatives actuellement réclamés :

- le 30 décembre 2003, A.) s'est engagée à rembourser sa dette à concurrence d'un montant de 2.401.- euros, par virements bancaires mensuels de 200.euros. Seul un montant de 1.800.- euros aurait été remboursé.
- le 6 avril 2006, A.) s'est engagée à procéder à des virements bancaires mensuels de 50.- euros,
- le 14 août 2007, A.) a renouvelé l'engagement conclu le 6 avril 2006 et des paiements réguliers à hauteur de 50.- euros par mois ont été effectués de mai 2006 à décembre 2010 ;
- le 23 novembre 2010, le FONDS POUR LE LOGEMENT a informé A.) que ses remboursements devaient être augmentés au montant de 110.- euros au vu de l'accroissement de sa dette à un montant 6.280,38 euros. Du mois de janvier au mois de décembre 2011, A.) a procédé à des paiements de 110.euros par mois. Depuis le mois de décembre 2011, A.) ne paye plus rien.

Le FONDS POUR LE LOGEMENT explique encore que chaque proposition de remboursement de sa part aurait été signée par A.) et aurait été suivie d'exécution par les paiements mensuels convenus. Les différents ordres de virements, autorisations de domiciliations, courriers et paiements prouveraient dès lors à suffisance la reconnaissance de sa dette par A.). Il explique encore que selon certaines jurisprudences, une reconnaissance tacite de la dette par le locataire serait suffisante pour valoir interruption de la prescription quinquennale.

Chaque reconnaissance de dette aurait dès lors interrompu la prescription quinquennale, et un nouveau délai de prescription aurait recommencé à courir, de sorte que le FONDS POUR LE LOGEMENT serait recevable et fondé à réclamer paiement des arriérés de loyer et charges locatives pour la période du 30 décembre 1998 au 31 juillet 2011, date de fin du contrat et de la remise des clés, et cela jusqu'au 12 décembre 2016, soit 5 ans après le dernier paiement, sinon

jusqu'au 10 janvier 2011, date du premier paiement de 110.- euros qui acquiesce au montant réclamé dans le courrier du 23 novembre 2010.

A titre subsidiaire et pour le cas où le tribunal retiendrait le moyen tiré de la prescription de sa créance pour les montants échus avant le 28 mars 2008, le FONDS POUR LE LOGEMENT fait grief au premier juge d'avoir imputé tous les paiements effectués par A.) sur la dette la plus récente et non sur la dette la plus ancienne.

Il explique qu'il y aurait lieu d'affecter tous les paiements de 50.- euros et de 110.- euros et plus généralement tous les paiements ne correspondants pas aux termes courants du loyer réduit, au remboursement de la dette la plus ancienne, non prescrite au moment des paiements. Par conséquent, la dette non prescrite du FONDS POUR LE LOGEMENT s'élèverait à un montant de 3.537,75 euros.

A titre plus subsidiaire, et pour le cas où le tribunal retiendrait que c'est à bon droit que le premier juge a affecté tous les paiements à la dette la plus récente, le FONDS POUR LE LOGEMENT soutient que le calcul effectué par le juge de première instance serait erroné, alors que la dette non prescrite s'élèverait à un montant de 617,75 euros, et non pas au montant de 143,49 euros, tel que retenu erronément par le premier juge.

Enfin, le FONDS POUR LE LOGEMENT conteste la demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil formulée par A.).

A.) soutient que la requête introductive d'instance serait irrecevable pour libellé obscur, alors qu'il n'en ressortirait pas clairement pour quelle période elle aurait accusé des retards de paiements des loyers et des charges locatives. Il lui serait dès lors impossible de retracer l'origine de la créance du FONDS POUR LE LOGEMENT. Elle soutient encore que le calcul des charges locatives serait incompréhensible, et qu'il existerait une contradiction flagrante entre les remboursements trop payés et la prétendue créance relative au solde des charges locatives.

A.) soutient encore que les montants réclamés par le FONDS POUR LE LOGEMENT seraient prescrits en application de l'article 2277 du code civil, et elle conteste qu'il y ait eu interruption de la prescription au sens de l'article 2248 du code civil telle qu'alléguée par la partie appelante, au motif que les arrangements convenus entre parties et les remboursements effectués à ce titre, ne constitueraient pas des reconnaissances de dettes implicites ou explicites dans son chef.

Elle soutient n'avoir jamais reconnu redevoir un quelconque montant au FONDS POUR LE LOGEMENT, alors qu'elle aurait toujours payé son loyer et ses charges aux échéances convenues. La situation comptable versée en cause par la partie appelante s'étendrait sur la période allant du mois de mars 2000 au mois de juillet 2011, et elle ne permettrait pas de vérifier

quel montant serait réclamé pour quelle période, de sorte qu'il lui serait impossible de vérifier si les montants redus s'inscrivent ou non dans la période de prescription.

En ce qui concerne les arriérés de loyer, **A.)** soutient que les décomptes ne seraient pas clairs, et qu'elle ignorerait pour quels mois exactement les loyers resteraient en souffrance. Ainsi, la situation comptable versée en cause ferait état d'un solde d'arriérés de loyer en faveur du FONDS POUR LE LOGEMENT pour les années 2000 (399,14 euros), 2001 (1.472,76 euros), 2005 (331,68 euros) et 2006 (160,60 euros) et d'un solde en faveur de **A.)** pour les années 2003 (497,78 euros), 2004 (356,88 euros) et 2007 (123,96 euros). De plus, les soldes pour les années 2000 et 2001 seraient en tout état de cause prescrits, alors que le premier paiement de 50.- euros serait intervenu le 5 mai 2006.

Pour le cas où le tribunal retiendrait l'existence d'un accord relatif à une dette locative à hauteur de 6.280,38 euros et son apurement par des paiements mensuels de 110.- euros, **A.)** fait valoir que les paiements effectués par elle, devraient être imputés sur les créances les plus anciennes du FONDS POUR LE LOGEMENT, créances impossibles à chiffrer en l'absence de décompte détaillé versé en cause.

En ce qui concerne les charges locatives, **A.)** conteste le montant tant en son principe qu'en son quantum. Elle explique que les décomptes seraient incompréhensibles et que chaque locataire paierait sa propre consommation de gaz et d'électricité, de sorte que la présence de ce poste ne s'expliquerait pas. En application de l'article 5(3) de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, le bailleur ne pourrait mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifierait avoir lui-même déboursé pour le compte du locataire.

A l'appui de sa demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil, **A.)** fait valoir que le FONDS POUR LE LOGEMENT aurait agi de mauvaise foi, alors qu'il y aurait prescription en application de l'article 2277 du code civil, et que la jurisprudence serait claire en la matière en ce que la reconnaissance de dette doit être claire et précise et que l'aveu du débiteur de sa dette ne doit prêter à aucune discussion afin de valoir interruption de la prescription quinquennale.

#### Motifs de la décision :

L'acte d'appel, non autrement contesté en la forme, introduit par exploit d'huissier de justice du 11 mars 2014 ayant été interjeté dans les formes et délai de la loi, il est recevable.

#### Quant à l'exception du libellé obscur

**A.)** relève appel incident, en ce que le premier juge n'a pas fait droit au moyen d'irrecevabilité pour libellé obscur soulevé, dans la mesure où celle-ci ne préciserait pas pour quels mois les

arriérés de loyer et charges locatives sont réclamés. Dès lors, la demande doit être déclarée nulle, sinon irrecevable, sinon non fondée pour violation caractérisée des droits de la défense, alors que les éléments gisant à la base de la requête introductive d'instance manquent de précision et ne lui permettent pas de préparer utilement sa défense.

Le FONDS POUR LE LOGEMENT conclut que c'est à bon droit que le premier juge a rejeté le moyen tiré du libellé obscur de la requête introductive d'instance du 28 mars 2013.

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (cf. TAL, 26 juin 1997, no 55166 du rôle; TAL, 30 novembre 1979, Pas. 25, p. 69).

En l'espèce, il ressort de la requête introductive que le FONDS POUR LE LOGEMENT réclame en vertu de deux contrats de bail conclus le 16 novembre 1999 et le 22 avril 2008 et suivant un décompte arrêté au 28 février 2013, un montant de 6.235,42.- euros à titre d'arriérés de loyer et de charges locatives pour la période s'échelonnant de mars 2000 à décembre 2011.

A l'instar du premier juge, le tribunal retient que bien que la requête introductive mentionne un montant global et qu'elle ne ventile pas ce montant ni en fonction des arriérés de loyer et charges locatives, ni en fonction des dates d'échéances respectives, il n'en reste pas moins qu'elle est explicite et claire quant à la prétention de base du requérant, de sorte que la défenderesse a nécessairement dû comprendre la nature de la demande dirigée à son encontre et n'a pu se méprendre sur l'objet et le but de la demande.

Le tribunal fait siens les motifs du juge de première instance en ce qu'il a retenu que si A.) estime que le décompte, respectivement le chiffre avancé n'est pas correct et qu'elle ne peut le vérifier, il lui aurait appartenu de développer ces points lors des débats au fond, mais elle ne saurait argumenter qu'elle aurait pu se méprendre sur la portée de l'action en justice dirigée à son encontre dont l'objet est clairement le recouvrement d'arriérés de loyer et de charges locatives (dont le montant est forcément variable en fonction de l'écoulement du temps, des paiements intervenus et des justificatifs versés de part et d'autre).

Il s'ensuit que A.) ne pouvait valablement se méprendre sur l'objet de la demande de sorte que c'est à bon droit que le premier juge a rejeté le moyen de nullité tiré du libellé obscur de la requête introductive d'instance.

#### Quant au fond

Il est constant que suivant contrat de bail du 16 novembre 1999, le FONDS POUR LE LOGEMENT a donné en location à A.) un logement sis à (...), moyennant un loyer mensuel de 9.024.- francs luxembourgeois, y non compris les avances sur charges d'un montant annuel de

4.500.- francs luxembourgeois. Le contrat a été conclu pour une durée indéterminée et a pris effet le 1<sup>er</sup> décembre 1999.

Suivant contrat de bail du 22 avril 2008, avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2008, le FONDS POUR LE LOGEMENT a encore donné en location à A.) un logement sis à (...), moyennant un loyer mensuel de 264,53 euros, y non compris les avances sur charges. Le contrat a été conclu pour une durée indéterminée et a pris fin le 31 juillet 2011.

Le 30 décembre 2003, A.) a signé une proposition de remboursement portant sur des versements mensuels de 200.- euros en vue d'apurer une dette locative de 2.401.- euros à l'égard du FONDS POUR LE LOGEMENT.

Les 6 avril 2006 et 14 août 2007, A.) a autorisé le FONDS POUR LE LOGEMENT à opérer des prélèvements mensuels à hauteur de 50.- euros. Le premier paiement est intervenu en date du 5 mai 2006.

Par courrier du 23 novembre 2010, le FONDS POUR LE LOGEMENT a informé A.) qu'elle était redevable d'un montant de 6.280,38 euros à titre d'arriérés de loyer et charges locatives, et a proposé de procéder par paiements mensuels de 110.- euros afin d'apurer la dette locative.

Par courrier du 9 mai 2011, A.) a résilié le contrat de bail, et a quitté les lieux loués le 31 juillet 2011.

Suivant mise en demeure du 7 juin 2012, le FONDS POUR LE LOGEMENT a invité A.) à s'acquitter d'un montant de 5.667,28 euros.

Par requête déposée le 28 mars 2013, le FONDS POUR LE LOGEMENT a sollicité la condamnation de A.) au paiement d'un montant de 6.235,42 euros à titre des arriérés de loyer et des avances sur charges pour la période s'échelonnant du mois de mars 2000 au mois de décembre 2011.

Quant aux arriérés de loyer et charges impayés redus avant le 28 mars 2008 :

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 (JCL 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.

La partie appelante soutient que le cours de la prescription aurait été valablement interrompu par quatre arrangements entre parties conclus les 30 décembre 2003, 6 avril 2006, 14 août 2007 et 23 novembre 2010, ainsi que par les paiements mensuels régulièrement effectués par l'intimée en exécution des prédicts arrangements, valant reconnaissance de dette à l'égard du FONDS POUR LE LOGEMENT.

**A.)** conteste toute reconnaissance implicite ou explicite d'une quelconque dette locative dans son chef, opérant interruption de la prescription quinquennale.

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 peut être 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 interrompre la prescription la reconnaissance doit émaner du débiteur ou de son mandataire (JCL, article 2240-2246, Fasc.30, n°117, mise à jour 17 mars 2014).

Formellement la reconnaissance peut résulter d'une convention ou emprunter, conformément à sa nature, le moule d'un acte unilatéral, émané du débiteur et même ignoré du créancier. Aucune condition de forme n'est exigée, la reconnaissance peut s'induire tacitement de tous faits impliquant l'existence du droit du créancier (ibidem n° 122).

La reconnaissance expresse des droits du créancier n'est assujettie à aucune condition de forme ; la doctrine admet même qu'elle puisse être verbale. En toute hypothèse un écrit quelconque suffit comme par exemple une simple lettre missive (ibidem n° 124 et 125).

Il y a néanmoins lieu de retenir que la reconnaissance doit être claire et non équivoque et que l'aveu contenu dans l'acte ne doit prêter à aucune discussion (ibidem n° 126).

En l'espèce, **A.)** a signé en date du 30 décembre 2003 un arrangement avec le FONDS POUR LE LOGEMENT visant à apurer sa dette à concurrence d'un montant de 2.401.- euros. A ce titre, elle a effectué quatre paiements à concurrence d'un montant total de 1.800.- euros. Au vu des développements qui précèdent cet arrangement du 30 décembre 2003 a valablement interrompu

la prescription de l'article 2277 du code civil. Par conséquent, un nouveau délai de 5 ans a commencé à courir à partir du 30 décembre 2003 jusqu'au 30 décembre 2008.

La requête introductive d'instance date du 28 mars 2013, de sorte que le FONDS POUR LE LOGEMENT est dès lors fondé à réclamer le solde de la créance de 601.- euros (2.401-1.800) non prescrite au jour de la requête introductive d'instance.

Les 6 avril 2006 et 14 août 2007, A.) a encore signé deux autorisations de prélèvement à concurrence d'un montant de 50.- euros par mois, dont la première avec effet au 15 mai 2006 et la deuxième avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2007. Il ne ressort pas des pièces versées en cause quel était le montant de la dette à apurer par le biais de ces paiements. Le montant de la dette à apurer n'étant pas chiffré ces paiements ne sauraient valoir interruption de la prescription quinquennale.

Le FONDS POUR LE LOGEMENT fait encore état d'une interruption de la prescription en raison des paiements intervenus suite à un courrier du 23 novembre 2010 faisant état d'une créance totale de 6.280,38.- euros, pour la période qui s'étend du mois de mars 2000 au mois de juillet 2011. Il a invité A.) à adapter ses paiements mensuels et de les augmenter au montant minimum de 110.- euros.

En l'espèce, il résulte du décompte versé en cause, que A.) a de janvier 2011 à décembre 2011 procédé à douze paiements d'acomptes de chaque fois 110.euros. Or, A.) n'a signé aucun arrangement avec le FONDS POUR LE LOGEMENT visant à apurer une dette de 6.280,38 euros, et il ne ressort d'aucune pièce versée en cause, que A.) ait reconnu expressément ou tacitement, être redevable du montant de 6.280,38 euros réclamé par le FONDS POUR LE LOGEMENT.

Par conséquent, ces paiements ne sauraient être constitutifs d'une reconnaissance de dette au sens de l'article 2248 du code civil, et ne sauraient valoir interruption de la prescription de l'article 2277 du code civil.

Le tribunal fait encore siens les motifs du premier juge selon lesquels il a retenu que s'il est vrai que le débiteur peut renoncer à la prescription acquise, cette renonciation à la prescription ne doit pas nécessairement expresse. Elle peut, conformément à l'article 2221 du Code civil, résulter *d'un fait qui suppose l'abandon du droit acquis. La renonciation ne peut se présumer mais elle s'induit des circonstances de la cause, lorsqu'elles ne présentent pas de caractères équivoques.*

Elle constitue un acte unilatéral, et ne requiert pas l'acceptation de celui, créancier ou propriétaire, qui en bénéficiera. Seule compte la volonté du renonçant qui doit être libre, exempte de vices et faite en pleine connaissance de cause. Parce que la renonciation ne se présume pas, les actes d'abandon doivent manifester de façon non équivoque l'intention du renonçant au droit acquis (H., L., J Mazeaud et F. Chabas, Leçons de droit civil, Tome II, Premier volume,

Obligations, théorie générale, édition 1991, n° 1189 ; Jurisclasseur Civil code, article 2247 à 2254, n°37).

La renonciation tacite résulte de tout fait, postérieur à l'expiration du délai de prescription, supposant nécessairement et sans équivoque, la volonté du débiteur, en pleine connaissance de cause, de ne pas se prévaloir de la prescription (Encyclopédie DALLOZ Vo Prescription civile N° 788 et suiv.).

Le tribunal retient encore que A.) était le 23 novembre 2010 toujours locataire d'un logement loué auprès du FONDS POUR LE LOGEMENT, et était à ce titre redevable d'un loyer et des charges locatives. Par conséquent, les paiements mensuels de 110.euros effectués de janvier 2011 à décembre 2011 ne sauraient être considérés comme intention non équivoque et faite en pleine connaissance de cause dans le chef de A.) de renoncer à la prescription acquise (c'est-à-dire pour les montants redus antérieurement au 23 novembre 2005), alors que ces paiements ont très bien pu être destinés à couvrir les charges courantes respectivement celles non encore définitivement prescrites pour le logement occupé.

La prescription est interrompue selon les dispositions de l'article 2244 du code civil, hormis le cas de la reconnaissance de dette, uniquement par une citation en justice, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire. Partant, la prescription a été valablement interrompue par la requête introductive d'instance du 28 mars 2013.

C'est dès lors à bon droit que le premier juge a retenu que la créance du FONDS POUR LE LOGEMENT du chef d'arriérés de loyers et de charges locatives, à défaut d'autres actes interruptifs valables, était prescrite pour la période antérieure au 28 mars 2008.

Quant aux arriérés de loyer et charges impayés redus après le 28 mars 2008 :

Le FONDS POUR LE LOGEMENT soutient qu'il y aurait lieu d'affecter tous les paiements mensuels de 50.- euros et de 110.- euros, et plus généralement tous les paiements ne correspondant pas au terme courant, effectués par A.) au remboursement de la dette la plus ancienne non prescrite au moment des paiements.

Il résulte de la situation comptable arrêtée au 28 février 2013, et non contestée, versée en cause, que les montants réclamés et non encore prescrits, se chiffrent à 3.818,97.- euros, montant redu du 28 mai 2008 jusqu'au 31 décembre 2012.

Il résulte encore des développements qui précèdent que le FONDS POUR LE LOGEMENT est fondé à réclamer le paiement du solde de 601.- euros d'une dette reconnue le 30 décembre 2003 et non prescrite au jour de la requête introductive d'instance.

Partant, la dette locative de A.) s'élève à  $3.818,97 + 601 = 4.419,97$  euros.

Compte tenu du fait que la dette du FONDS POUR LE LOGEMENT est prescrite pour tous les montants échus avant le 28 mars 2008, il y a lieu d'imputer les paiements effectués A.) sur les montants échus postérieurement à cette date.

Suivant décompte du 28 février 2013, A.) a procédé à des paiements pour un montant de 4.007,48 euros entre le 30 mai 2008 et le 12 décembre 2011, et non à un montant de 3.675,48 euros retenu par le premier juge.

A l'instar du premier juge, le tribunal retient qu'à défaut de contestations circonstanciées et pièces à l'appui, la demande du FONDS POUR LE LOGEMENT est à déclarer fondée pour le solde de 412,49.- euros ( $4.419,97 - 4.007,48$ ).

Il y a dès lors lieu de réformer le jugement entrepris en ce sens, et de condamner A.) au paiement du montant de 412,49 euros.

Quant à la demande en allocation de dommages et intérêts en application de l'article 6-1 du code civil :

A.) sollicite l'allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire, alors que le FONDS POUR LE LOGEMENT aurait agi avec une mauvaise foi manifeste.

Le tribunal rappelle que l'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessin de nuire au plaignant.

Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement de celui qui agit en justice constitue une faute.

Ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits – ou du moins ce que l'on considère comme tels – soient reconnus légitimes (CA, 21 mars 2002, rôle n°25297).

En l'espèce, le FONDS POUR LE LOGEMENT a fait un exercice légitime d'une voie de droit, et il n'est pas établi qu'il ait agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi.

Partant, la demande de la A.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire n'est pas fondée.

Quant aux indemnités de procédure :

A.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande du A.) en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter, et il y a lieu de la condamner au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel.

Le FONDS POUR LE LOGEMENT demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

N'ayant pas rapporté la preuve de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la demande de FONDS POUR LE LOGEMENT encourt un rejet.

**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 les appels principal et incident en la forme, dit l'appel incident non fondé, le dit l'appel principal partiellement fondé,

partant par réformation partielle du jugement entrepris du 6 février 2014 condamne A.) à payer à l'établissement public FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT, anciennement LE FONDS POUR LE LOGEMENT A COUT MODERE le montant de 412,49 euros, avec les intérêts légaux à compter du 28 mars 2013, jour de la demande en justice, jusqu'à solde, confirme pour

le surplus le jugement entrepris du 6 février 2014,

dit recevable, mais non fondée la demande reconventionnelle de A.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, partant en déboute,

dit recevable, mais non fondée la demande de l'établissement public FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT 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 recevable, mais non fondée la demande de A.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, partant en déboute, condamne A.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.