

Audience publique du 15 juin 2012

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 :

AAAA,

demandeur au principal,
défendeur sur reconvention,

comparant par Maître Pierre-Marc KNAFF, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, en remplacement de Maître Gaston STEIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

BBBB,

défendeur au principal,
demandeur par reconvention,

comparant par Maître Hanan GANA, avocat, en remplacement de Maître Eyal GRUMBERG, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit du jugement n° 2238/2011, rendu en date du 20 octobre 2011 et qui a fixé la continuation des débats à l'audience publique du 2 février 2012.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue et le prononcé fixé au 24 février 2012.

Suite au courrier de Maître GRUMBERG le tribunal de paix prononça la rupture du délibéré et refixa l'affaire au 15 mars 2012 pour plaidoiries.

Après une remise sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 31 mai 2012, 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 requête déposée le 21 mars 2011 au greffe du tribunal de paix de ce siège AAAA fait convoquer BBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer aux fins de le voir condamner à lui payer la somme de 1.808 € à titre d'arriérés de loyer et charges impayées, voir déclarer résilié le contrat de bail existant entre parties pour faute grave dans le chef du locataire avec effet immédiat et le voir condamner au déguerpissement avec tous ceux qui l'occupent.

Le requérant a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Suivant jugement contradictoire no 2238/2011 du 20 octobre 2011, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort a : *reçu la demande; dit fondée la demande de AAAA en paiement du solde du loyer du mois de janvier 2011; partant condamné BBBB à lui payer la somme de 500 euros de ce chef; dit fondée la demande de AAAA en paiement du loyer des mois de mars, juin, juillet et septembre 2011; condamné BBBB à payer à AAAA le montant de 4.000 euros de ce chef; ordonné l'exécution provisoire de la condamnation au paiement des loyers des mois de mars, juin, juillet et septembre 2011; sursis à statuer quant à la demande de AAAA en paiement des frais de consommation d'eau; avant tout autre progrès en cause, ordonne à AAAA de faire un décompte des frais de consommation d'eau; refixé l'affaire à cette fin à l'audience du **jeudi, 2 février 2012 à 15.00 heures à la Justice de paix d'Esch-sur-Alzette, premier étage, salle 14**; dit fondée la demande de AAAA en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement du locataire; prononcé la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts de BBBB; condamné BBBB à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard dans un mois à partir de la notification du présent jugement**; dit que pour le cas où BBBB ne respecterait pas ce délai, AAAA, est autorisé à le faire expulser des lieux dans les formes légales et au besoin à l'aide de la force publique, le tout aux frais de BBBB, frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés; réservé la demande de AAAA en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que les frais et dépens de l'instance.*

A l'audience des plaidoiries du 31 mai 2012 AAAA réclame le paiement du montant de 818,29 € à titre de frais de consommation d'eau et il verse deux factures relatives à la consommation d'eau dans la maison sise à ****, l'une d'un montant de 501,18 € pour le 4^e trimestre 2011 et l'autre pour un montant de 373,69 € émise au 5 janvier 2012.

Il ressort de ces factures que la consommation d'eau dans la maison précitée est relevée moyennant un lecteur qui est commun au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étage. Au vu du contrat de bail versé en cause, BBBB a pris en location le 1^{er} étage dudit immeuble à partir du 1^{er} juillet 2010 et

il a été convenu entre parties que le locataire paie en dehors du loyer sa consommation d'eau qui est calculée au prorata du nombre de locataires habitant l'appartement du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage. Il ressort des attestations testimoniales versées en cause par AAAA que BBBB occupe l'appartement du 1^{er} étage avec son épouse et ses deux enfants de sorte qu'en l'absence de contestation quant au nombre de locataires habitant au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étage, il y a lieu de retenir qu'au vu des décomptes réalisés par AAAA, sa demande en paiement des frais d'eau est fondée jusqu'à concurrence du montant de 318,15 € (182,25 + 135,90) pour le 4^e trimestre 2011 et pour début 2012.

Le montant réclamé de 818,29 € à titre de frais pour la consommation d'eau n'étant documenté qu'à concurrence du montant de 318,15 € il y a lieu de débouter AAAA du surplus de sa demande.

BBBB formule une demande reconventionnelle en remboursement de la garantie locative de 2.000 € et demande à voir compenser ce montant avec sa dette.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative, il convient de rappeler que la garantie locative est une sûreté destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître de l'exécution du bail: défaut de paiement du loyer ou des charges; résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. La garantie n'est remboursable, ou sujette à restitution, qu'après l'expiration du bail; le preneur ne peut réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié l'exécution de toutes ses obligations couvertes par la garantie, c'est-à-dire, le plus souvent toutes celles que le contrat ou la loi lui imposent; il est d'abord tenu de restituer le bien, et de réparer les éventuels dégâts locatifs, ou d'en payer le coût (*Marcel La Haye, Joseph Vankerckhove, Les Nouvelles, Le louage des choses, I, Les baux en général, deuxième édition, n° 1161, Larcier*).

A l'audience des plaidoiries les parties s'accordent à dire que BBBB a entretemps quitté les lieux loués et qu'il a commencé à apurer sa dette de 4.500 € à titre d'arriérés de loyer au paiement de laquelle il avait été condamné par le jugement précité no 2238/2011 du 20 octobre 2011 par des paiements échelonnés mensuels de 50 € à l'huissier de justice.

Les parties sont cependant dans l'impossibilité d'informer le tribunal du montant exacte que BBBB a entretemps payé. Par ailleurs, aucun état des lieux de sortie n'a été fait par les parties qui n'ont pas su informer le tribunal de la date à laquelle BBBB a quitté les lieux.

BBBB prétend qu'un rendez-vous avait été fixé pour dresser un état des lieux de sorte mais que AAAA ne s'est pas présenté au rendez-vous.

Aucun état des lieux de sortie n'ayant été fait, la demande reconventionnelle de BBBB tendant à se voir restituer la garantie locative est fondée.

De l'accord des parties il y a lieu de prononcer la compensation judiciaire entre les créances réciproques.

En effet, il y a tout d'abord lieu de faire la distinction entre la compensation légale, qui s'opère de plein droit, même à l'insu du débiteur, si les conditions de la compensation sont réunies, à savoir la réciprocité des dettes entre les mêmes parties, l'identité d'objet, la liquidité et l'exigibilité des deux dettes, et la compensation judiciaire, qui a lieu lorsqu'un débiteur, poursuivi en paiement, a formé une demande reconventionnelle à l'effet d'opposer au demandeur une créance qui ne réunit pas toutes les conditions voulues pour la compensation légale.

Il y a également lieu de relever que la demande en compensation, à la différence des autres demandes reconventionnelles, est recevable même si elle n'a pas de lien de connexité avec la demande originaire (Cass. civ., 8 nov. 1933: DH 1934, p.2).

De même, contrairement à la compensation légale, la compensation judiciaire peut s'opérer sans qu'il y ait entre les deux créances un lien de connexité ou de dépendance (Cass. civ., 8 nov. 1933, précité).

Il faut que le principe de la possibilité de la compensation soit certain selon les règles de la compensation judiciaire, sans que, toutefois, la liquidité et l'exigibilité de la créance opposée en compensation soient nécessaires ; l'existence d'un principe de créance suffit (Cass fr. 1ère civ., 16.7.1987, GP 1987, 2, somm. p. 271).

En espèce, il y a lieu de constater que BBBB a été condamné par jugement no 2238/2011 du 20 octobre 2011 à payer à AAAA la somme de 4.500 € et actuellement la demande de ce dernier est encore fondée pour le montant de 318,15 €.

Les parties s'accordent à dire que BBBB a commencé à apurer sa dette envers AAAA par des paiements mensuels de 50 € sans pour autant pouvoir renseigner le tribunal sur le montant exact du montant entretemps payé par BBBB.

Etant donné que BBBB a commencé au plus tôt le mois de novembre 2011 à effectuer des paiements échelonnés, il est acquis en cause qu'il reste toujours redevoir un montant supérieur au montant de 2.000 € correspondant au montant de la garantie locative fournie en début du bail.

Il y a dès lors lieu d'ordonner la compensation entre les créances réciproques en tenant compte des paiements de 50 € déjà effectués par BBBB suite à sa condamnation par le jugement précité du 20 octobre 2011.

L'indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

La demande de AAAA basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile est fondée jusqu'à concurrence du montant de 150 €.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

vidant le jugement no 2238/2011 rendu le 20 octobre 2011 par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette ;

dit **fondée** la demande principale de AAAA pour le montant de 318,15 € à titre de frais d'eau ;

partant,

condamne BBBB à payer à AAAA la somme de 318,15 € (**trois cent dix-huit euros quinze cents**) ;

dit **fondée** la demande reconventionnelle de BBBB en restitution de la garantie locative du montant de 2.000 € (deux mille euros) ;

condamne AAAA à payer à BBBB la somme de 2.000 € (**deux mille euros**) ;

ordonne la compensation judiciaire entre les créances respectives telles qu'elles résultent du jugement no 2238/2011 rendu le 20 octobre 2011 par le tribunal de ce siège et du présent jugement en tenant compte des paiements effectués entretemps par BBBB ;

condamne BBBB à payer à AAAA le montant de 150 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne BBBB aux frais et dépens de l'instance.

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