

Audience publique du 6 mars 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 :

AAAA, demeurant à,

demandeur au principal,
défendeur sur reconvention,

comparant par Maître Cindy COUTINHO, avocat, en remplacement de Maître Roy REDING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

BBBB, demeurant à L-4670 Differdange, 137, rue de Soleuvre,

défendeurs au principal,
demandeurs par reconvention,

comparant par Maître Ardavan FATHOLAHZADEH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 5 septembre 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 7 novembre 2013, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 5 décembre 2013 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, le mandataire de la partie demanderesse entendu en ses moyens et conclusions.

La partie défenderesse ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 9 janvier 2014.

Suite au courrier de Maître FATHOLAHZADEH du 17 décembre 2013 le tribunal a prononcé la rupture du délibéré le 18 décembre 2013 et refixé l'affaire pour plaidoiries à l'audience publique du 6 février 2014 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties 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** :

Par requête déposée le 5 septembre 2013 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAA fait convoquer BBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties sur base de l'article 12 § 2.c) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, et ce endéans le mois de la notification du jugement à intervenir.

AAAA requiert encore la condamnation de BBBB à lui payer une indemnité d'occupation de 500 € par mois à partir du 1^{er} septembre 2013 jusqu'à son déguerpissement et il sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande AAAA expose qu'il a acquis la maison sise à et qu'il a repris le contrat de bail liant l'ancien propriétaire à BBBB, que la maison nécessite cependant des rénovations urgentes et de grande ampleur qui rendent le bien inhabitable pendant lesdits travaux de sorte qu'ils ne permettent pas le maintien du locataire et de sa famille dans les lieux.

Il se base sur un motif grave et légitime au sens de l'article 12 § 2.c) de la loi précitée permettant au bailleur de procéder à la résiliation du contrat de bail. Il fait valoir qu'il a averti la partie défenderesse du projet de rénovation et qu'il lui a accordé un délai de préavis supérieur à trois mois pour quitter les lieux - soit jusqu'au 31 août 2013.

Le locataire n'ayant pas quitté les lieux avant le 31 août 2013, CCCC demande au tribunal de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail existant entre parties, mais il renonce à sa demande en déguerpissement pour la raison que BBBB a libéré les lieux le 31 décembre 2013.

Il réclame actuellement le paiement du loyer pour les mois de novembre et de décembre 2013, ainsi que les avances sur charges pour les mois en question.

Il convient de lui en donner acte.

AAAA fait encore valoir que BBBB a occupé une pièce commune et l'aurait utilisée pour y loger sa fille malgré les stipulations du contrat de bail qui ne ferait état que d'une seule chambre donnée en location. La chambre occupée par la fille de BBBB serait en réalité une buanderie commune tel que cela ressortirait du plan versé en cause. AAAA requiert actuellement une indemnité d'occupation pour cette pièce pour les mois de septembre à décembre 2013 inclus.

A l'audience des plaidoiries AAAA expose par ailleurs qu'il a proposé un logement de rechange à BBBB dans le bâtiment avoisinant, mais que ce dernier a refusé cette proposition pour la raison que le loyer y réclamé lui était trop élevé.

Il requiert également une indemnité de procédure de 1.000 €.

Dans son courrier adressé le 17 décembre 2013 au tribunal de paix de ce siège, le mandataire de BBBB a sollicité la rupture du délibéré - qui lui fut d'ailleurs accordée - en invoquant la nullité de la résiliation du bail liant les parties pour la raison que les dispositions de l'article 13 alinéa 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation n'ont pas été respectées.

En ce qui concerne l'indemnité d'occupation réclamée pour la deuxième chambre, BBBB soulève l'irrecevabilité de la demande y relative principalement pour constituer une demande nouvelle et subsidiairement pour cause de libellé obscur.

En ce qui concerne le loyer qui lui est réclamé, BBBB soulève l'exception d'inexécution en se prévalant du défaut de jouissance paisible après la coupure du chauffage et de l'eau.

BBBB formule encore plusieurs demandes reconventionnelles. Il demande à voir condamner AAAA à lui payer :

° le montant de 5.000 € à titre de dommages et intérêts pour avoir été privé de la jouissance paisible suite au harcèlement continu d'AAAA afin de le voir quitter les lieux au plus vite et pour la raison que suite à ce harcèlement son épouse fut victime d'un AVC - il verse à l'appui de ses affirmations une attestation testimoniale de sa fille, ainsi qu'une pièce établissant l'hospitalisation de son épouse -,

° le montant de 1.500 € à titre de dommages et intérêts pour avoir coupé et jeté par terre ses paraboles, les rendant ainsi inutilisables,

° le montant de 300 € qu'il a payé à titre d'avances sur charges pour les mois de septembre et octobre 2013 sans avoir pu jouir convenablement des lieux loués au vu de la coupure de l'eau et du chauffage,

° le montant de 553,74 € qu'il a payé à titre de décompte charges et

° le montant de 285 € à titre de dommages et intérêts pour avoir dû faire appel à la société LAMESCH pour déboucher les toilettes suite à la coupure fautive de l'eau par le propriétaire.

BBBB requiert finalement une indemnité de procédure de 1.035 €, TVA comprise.

AAAA conclut à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle en remboursement des charges payées par BBBB d'un montant de 553,74 € en invoquant le défaut de qualité dans son chef, les charges ayant été payées à l'ancien propriétaire.

AAAA soulève par ailleurs que le décompte pour l'année 2013 n'a pas encore pu être établi de sorte que la demande en remboursement des avances sur charges de 300 € serait à déclarer non fondée.

AAAA conclut au rejet de la demande reconventionnelle de BBBB à se voir accorder des dommages et intérêts d'un montant de 5.000 € en contestant toute inexécution fautive dans son chef. Il fait valoir que l'eau fut coupée lors des travaux de rénovation sans qu'il en soit responsable et qu'il a immédiatement remédié à cette situation dès qu'il en a eu connaissance. Il conclut au rejet de l'attestation testimoniale de la fille de BBBB qui fait état de menaces qu'il aurait proférées à l'égard des locataires. En ce qui concerne l'AVC dont se prévaut BBBB, AAAA réplique qu'aucun lien de causalité n'est établi entre la résiliation du contrat de bail et l'AVC de l'épouse de BBBB. A ce titre AAAA précise que le bail fut résilié le 16 mai 2013, que de nombreux locataires se sont vu notifier la résiliation de leur bail sans qu'ils n'aient subi un AVC et que d'ailleurs l'épouse de BBBB aurait subi un AVC à la mi-septembre, soit plus d'un mois après la résiliation du contrat de bail.

AAAA conclut encore au rejet de la demande reconventionnelle en paiement du montant de 1.500 € à titre d'indemnisation pour les paraboles au motif qu'il n'est pas établi que les paraboles sont la propriété exclusive de BBBB à défaut de factures versées en cause. De plus, AAAA conteste le montant qui lui est réclamé de ce chef.

AAAA conclut également au rejet de la demande en remboursement du montant de 285 € pour la raison que BBBB n'aurait pas rapporté la preuve que les toilettes furent bouchées de sa faute.

En ce qui concerne l'exception d'inexécution, AAAA fait valoir que les locataires avaient toujours le gaz et le chauffage à leur disposition, même s'il est en aveu que l'eau fut coupée. Il expose cependant qu'il n'y était pour rien et qu'il y a remédié au plus vite. Il maintient par conséquent sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation pour les mois de novembre et de décembre 2013.

BBBB réplique qu'il ne s'agissait certainement pas d'un accident, mais que la coupure fut volontaire et il se base à cet égard sur son courrier du 22 octobre 2013 adressé au mandataire d'AAAA et au fait qu'en date du 6 novembre 2013 l'eau était toujours coupée.

Motifs de la décision :

Il ressort des pièces versées en cause qu'AAAA et son épouse DDDD ont acquis suivant acte notarié du 12 avril 2013 l'immeuble d'habitation et de commerce sis à Differdange, coin rue Woiver/rue de Soleuvre. Il ressort de l'acte notarié versé en cause que la partie acquéreuse est tenue de respecter les baux, soit verbaux, soit écrits, pouvant exister et sera par contre subrogée à partir de l'entrée en jouissance dans les droits de la partie venderesse contre les locataires.

Il ressort encore des pièces versées en cause que par contrat de bail signé le 20 janvier 2005, EEEE ont donné en location à BBBB et à FFFF un appartement avec une chambre à coucher sis à Differdange, 137, rue de Soleuvre moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700 €, assorti d'une avance mensuelle de 75 € pour les frais de chauffage.

La requête introduite par AAAA pris isolément et ce à l'égard d'un seul locataire, à savoir BBBB – d'ailleurs non autrement querellée quant à sa recevabilité par ce dernier – est recevable en vertu du mandat tacite qui existe entre époux sur base de l'article 220 du code civil.

Aux termes de l'article 12 § 2 c), tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient de cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins qu'il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime.

- quant à la validité de la résiliation du contrat de bail :

Le tribunal considère que la requête introductive d'instance comporte une contradiction dans la mesure où AAAA réclame une indemnité d'occupation de 500 € à partir du mois de septembre 2013 jusqu'au déguerpissement effectif tout en demandant au tribunal de *prononcer la résiliation du contrat de bail*, de sorte que le tribunal requalifie la demande d'AAAA en ce sens « *à voir constater la résiliation du contrat de bail* ».

Cette requalification s'impose d'ailleurs également dans la mesure où BBBB conteste la validité de la résiliation du contrat de bail du 16 mai 2013 avec effet au 31 août 2013.

Contrairement aux affirmations de BBBB, la lettre de résiliation pour motifs graves et légitimes n'a pas besoin de mentionner un quelconque texte de loi. D'ailleurs, la résiliation n'est liée à aucune forme, elle n'a même pas besoin d'être écrite, et pourrait être verbale, sous réserve des difficultés de preuve d'une telle résiliation (Lex THIELEN, Le contrat de bail, éd. Promoculture-Larcier 2013, no 407).

Selon la loi, le bailleur doit « établir » les motifs graves et légitimes. La charge de la preuve lui appartient donc, en cas de contestation par le locataire. Par contre, la lettre de résiliation ne doit pas nécessairement mentionner les motifs graves et légitimes, le locataire ne pouvant pas invoquer la nullité de la

résiliation de ce fait, alors que ces motifs graves et légitimes peuvent encore être indiqués au moment des plaidoiries (op cit., ibidem).

D'ailleurs, BBBB n'a à aucun moment contesté le motif grave et légitime, à savoir la nécessité et l'envergure des travaux de transformation, en tant que tel.

De plus, AAAA a communiqué au mandataire de BBBB et versé en cause une multitude de pièces établissant la nécessité et l'envergure des travaux de transformation projetés.

Finalement il convient de noter à titre superfétatoire que BBBB a quitté les lieux le 31 décembre 2013 et n'a pas tiré de conséquence juridique d'une hypothétique nullité de la lettre de résiliation du bail.

Il s'ensuit que la résiliation du bail du 16 mai 2013 est dès lors parfaitement valable, de sorte que BBBB est à considérer comme occupant sans droit ni titre à partir de l'expiration du délai de préavis, à savoir le 1^{er} septembre 2013.

- quant à l'exception d'inexécution

Le non-paiement du loyer et des avances sur charges peut se justifier par l'exception d'inexécution si le bailleur omet de remplir ses obligations. Cette exception ne peut cependant devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer.

Pour justifier l'exception d'inexécution et la suspension du paiement du loyer, il faut un manquement grave du bailleur à son obligation d'entretien et il faut que le défaut d'exécution des travaux d'entretien prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués. (Tr. arr. 13 mars 2003, n°1291/ 2003).

La Cour de Cassation belge a en outre souligné que le principe de proportionnalité est une condition d'application correcte de l'exception d'inexécution : elle implique un équilibre entre les obligations réciproques non exécutées. Le refus d'exécution doit donc être proportionné à la violation initiale du contrat (Cour de Cassation belge, 6 mars 1986, R.C.J.B., 1990, p.559, J.T.1987, p.350). Le non-paiement intégral du loyer ne se justifie dès lors qu'au seul cas où la jouissance des lieux serait totalement impossible. A défaut, la première précaution à prendre par le preneur est de n'appliquer qu'une réduction partielle des loyers en proportion des locaux prétendument indisponibles (Les Nouvelles, Le louage des choses, I, Les Baux en Général, 2^{ème} édition, 2000, p.258).

Par ailleurs, l'exception d'inexécution est destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. S'il apparaît que l'exécution de l'obligation est devenue impossible, le créancier, victime de cette situation doit notamment en vertu de son obligation de restreindre son dommage, agir en résolution (Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, 2^{ème} édition 2000, n°400, p.256). L'exécution défectueuse d'un

contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (Jacques GHESTIN, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3^{ème} éd., n° 365, p.430 et s. ; Tr. arr. 5 février 2004, n°68634 du rôle).

En l'espèce, il est constant en cause que lors des travaux de rénovation au moins l'approvisionnement en eau fut coupé dans l'appartement pris en location par BBBB tel qu'il ressort des courriers adressés par le mandataire de BBBB à la mairie de Differdange le 19 septembre 2013, ainsi qu'au mandataire d'AAAA le même jour, le 22 octobre 2013 et le 6 novembre 2013.

Or, eu égard au fait que le contrat de bail fut valablement résilié avec effet au 31 août 2013, BBBB ne peut plus se prévaloir de l'exception d'inexécution pour la raison qu'à partir du 1^{er} septembre 2013 il est à considérer comme occupant sans droit ni titre.

Il s'ensuit que la demande d'AAAA en paiement d'une indemnité d'occupation pour les mois de novembre et de décembre 2013 est à déclarer fondée pour le montant de 1.000 € (2 x 500) - AAAA s'étant limité à demander le montant de 500 € à titre d'indemnité d'occupation - de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

- quant à la demande en paiement d'une indemnité d'occupation pour la « buanderie commune » :

L'article 53 du nouveau code de procédure civile dispose que « l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant ».

Le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans l'assignation introductive d'instance.

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà exprimée dans l'acte introductif d'instance (Encyclopédie DALLOZ, procédure civile et commerciale V° Demande nouvelle no. 1.2).

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties (Cour d'appel, 12 juin 1986, LJUS 98610941).

En l'espèce, AAAA réclame lors des plaidoiries une indemnité d'occupation, d'ailleurs non chiffrée, pour l'occupation de la « buanderie commune » sans que cette demande ne soit contenue dans les motifs, respectivement le dispositif de la requête introductive d'instance.

AAAA ne s'était d'ailleurs pas non plus réservé le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance en s'étant limité à demander une indemnité

d'occupation de 500 € à partir du 1^{er} septembre 2013 jusqu'au déguerpissement.

Il s'ensuit que la demande en paiement d'une indemnité d'occupation pour l'occupation de la « buanderie commune » est à déclarer irrecevable pour constituer une demande nouvelle prohibée par la loi.

- *quant aux dommages et intérêts réclamés à titre reconventionnel par BBBB:*

• harcèlement et AVC :

BBBB réclame à titre reconventionnel le montant de 5.000 € à titre d'indemnisation du dommage moral et physique subi suite au harcèlement de la part de AAAA afin de le faire déguerpir des lieux. BBBB indique que son épouse a subi un AVC suite audit harcèlement et qu'elle a dû être hospitalisée.

AAAA conteste d'avoir harcelé BBBB, de même qu'il conteste l'existence d'un lien de causalité entre l'AVC subi par l'épouse de BBBB et le prétendu harcèlement. Il expose par contre que par courrier du 26 septembre 2013 il a proposé à BBBB de le reloger dans un appartement déjà entièrement rénové par les anciens bailleurs et ce pour un loyer mensuel de 850 €, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 150 €, mais que les parties défenderesses ont refusé cette proposition.

Aucun élément du dossier soumis au tribunal ne permet de retenir que BBBB a harcelé AAAA – l'attestation testimoniale rédigée le 11 novembre 2013 par GGGG, fille de HHHH, versée en cause n'est en effet pas de nature à établir que BBBB fut l'objet d'un véritable harcèlement de la part d'AAAA.

Au vu des photos versées en cause et de l'attestation testimoniale de GGGG, le tribunal déduit plutôt que le tuyau de la conduite d'eau fut percé suite aux travaux de transformation, raison pour laquelle AAAA a dû couper l'eau.

Par ailleurs, s'il ressort du courrier adressé le 8 octobre 2013 par Dr IIII au Dr JJJJ que HHHH fut hospitalisée du 18 au 23 septembre 2013 suite à des malaises et d'une asthénie et que cette dernière lui a rapporté avoir eu une déviation buccale au domicile, toujours est-il qu'aucun lien de causalité n'est établi entre cette hospitalisation et le prétendu harcèlement. Il en ressort d'ailleurs que le scanner cérébral réalisé n'a pas mis en évidence d'atteinte vasculaire ou parenchymateuse.

De plus, l'asthénie correspond d'ailleurs à un affaiblissement de l'organisme, à une fatigue physique et par extension, elle peut concerner l'état psychique, la libido ou l'intellect et elle est un symptôme et un motif de consultation médical très fréquent : en médecine générale, 50 % des patients se plaignent d'asthénie.

Il s'ensuit que la demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêt est à déclarer non fondée.

• paraboles :

BBB demande à être indemnisé à raison de 1.500 € suite à la dégradation des paraboles dont il prétend être propriétaire et verse en cause des photos établissant que les paraboles furent coupées et jetées par terre, ainsi qu'une attestation testimoniale d'CCCC du 2 février 2014 de laquelle il ressort que AAAA a exigé que les paraboles, dont l'installation fut jadis autorisée par les anciens bailleurs, soient enlevées, mais que cela n'avait pas été possible eu égard au fait que la porte du grenier pour s'y rendre était toujours fermée à clef.

Conformément aux développements d'AAAA, BBBB reste cependant en défaut d'établir qu'il était l'unique propriétaire de ces paraboles, de même qu'il n'a pas rapporté la preuve de la valeur de ces paraboles.

Il s'ensuit que la demande reconventionnelle en paiement du montant de 1.500 € à titre de dommages et intérêts est à déclarer non fondée.

- quant au remboursement des avances sur charges et des charges payées par BBBB :

BBBB conclut encore reconventionnellement au remboursement du montant de 300 € qu'il a payé à titre d'avances sur charges pour les mois de septembre et octobre 2013 sans avoir pu jouir convenablement des lieux loués en raison de la coupure de l'eau et du chauffage, ainsi qu'au remboursement du montant de 553,74 € payé à titre de décompte charges.

En ce qui concerne les avances sur charges, cette demande est à déclarer t fondée jusqu'à concurrence du montant de 150 € - les avances sur charges mensuelles s'élevant à 75 € - eu égard au fait qu'à partir du 1^{er} septembre 2013, le bail fut résilié de sorte que les avances sur charges n'étaient plus dues - AAAA n'ayant d'ailleurs pas contesté d'avoir reçu les avances sur charges relatives à ces deux mois.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle de BBBB en remboursement des charges d'un montant de 553,74 €, le tribunal donne à considérer que ces charges se rapportent au décompte des taxes et charges « rectificatif » pour la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008, soit à une période où AAAA n'était pas encore propriétaire des lieux.

Il s'ensuit que la demande reconventionnelle en paiement du montant de 553,74 € est à déclarer irrecevable pour défaut de qualité dans le chef d'AAAA.

- quant au remboursement du montant de 285 € exposé pour le débouchage des toilettes :

BBBB conclut reconventionnellement à la condamnation d'AAAA à lui payer le montant de 285 € à titre de dommages et intérêts pour avoir dû faire appel à la société LAMESCH pour déboucher les toilettes suite à la coupure de l'eau.

Or, conformément aux développements d'AAAA, BBBB reste en défaut d'établir à l'exclusion de tout doute que les toilettes furent bouchées suite à la coupure de l'eau par AAAA.

Il s'ensuit que la demande reconventionnelle de BBBB en paiement du montant de 285 € est à déclarer non fondée.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile « l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution. »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002).

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elles sont à débouter de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

déclare **irrecevable** la demande principale en paiement d'une indemnité d'occupation pour l'occupation de la « buanderie commune » ;

déclare **irrecevable** la demande reconventionnelle en paiement du montant de 553,74 € à titre de décompte charges ;

reçoit les demandes principale et reconventionnelles en la forme pour le surplus ;

constate que le contrat de bail fut valablement résilié par courrier du 16 mai 2013 avec effet au 31 août 2013 ;

considère BBBB comme occupant sans droit ni titre à partir du 1^{er} septembre 2013 ;

donne acte à AAAA de la modification de sa demande en paiement ;

dit **fondée** la demande d'AAAA pour le montant de 1.000 € ;

condamne BBBB à payer à AAAA le montant de 1.000 € (**mille euros**) ;

donne acte à AAAA qu'il renonce à sa demande en déguerpissement ;

dit **fondée** la demande de BBBB en remboursement des avances sur charges d'un montant de 150 € ;

condamne AAAA à payer à BBBB le montant de 150 € (**cent cinquante euros**) ;

ordonne la compensation judiciaire entre les créances respectives ;

dit **non fondées** les demandes reconventionnelles de BBBB pour le surplus ;

en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

dit **non fondées** les demandes respectives en obtention d'une indemnité 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