

Jugement Bail à loyer (Ile chambre)
2021TALCH03/00088

Audience publique du mardi, vingt-cinq mai deux mille vingt-et-un

Numéro du rôle : TAL-2020-09912

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Maria FARIA ALVES, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

A, demeurant à -[...],

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 4 décembre 2020,

comparant par Maître Philippe-Fitzpatrick ONIMUS, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

B, demeurant à -[...],

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO,

comparant en personne.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2020-09912 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 26 janvier 2021, lors de laquelle elle fut fixée au 27 avril 2021 pour plaidoiries.

A l'audience du 27 avril 2021, les débats eurent lieu comme suit :

Maître Philippe-Fitzpatrick ONIMUS comparant pour A donna lecture de l'acte d'appel et fut entendu en ses explications.

Monsieur B fut entendu en ses explications

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 25 mai 2021 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de Luxembourg en date du 6 juillet 2020, A a fait convoquer B (ci-après, « B ») devant le tribunal de paix de Luxembourg pour obtenir la condamnation de la partie défenderesse au paiement de la somme de 1.700.- euros à titre de restitution de la garantie locative, avec intérêts légaux à partir du 31 janvier 2020, sinon à partir de la demande en justice, la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 500.- euros, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Lors de l'audience des plaidoiries du 15 octobre 2020, B a formulé une demande reconventionnelle et a requis la condamnation de A à lui payer un montant total de 4.055,38 euros au titre des postes suivants :

- dégât des eaux, moisissures : 2.490,35 euros,
- dépassement de charges : 966,04 euros,
- remplacement d'une plaque électrique : 368,99 euros,
- nettoyage du studio : 150,00 euros,
- réparation des toilettes : 80,00 euros.

Par jugement du 23 octobre 2020, tel que rectifié par un jugement du 14 janvier 2021, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a dit la demande de A fondée à hauteur de 1.700.- euros, a donné acte à B de sa demande reconventionnelle en paiement de la somme de 4.055,38 euros et l'a déclarée recevable, a dit la demande de B fondée à hauteur de 4.055,38 euros, a condamné A, par voie de compensation, à payer à B la somme de 2.298,41 euros, a débouté A de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure et a condamné A aux frais et dépens de l'instance.

A a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 4 décembre 2020.

Lors de l'audience des plaidoiries du 27 avril 2021, le tribunal a soulevé d'office la question de la recevabilité de l'appel pour cause de tardiveté.

Moyens et prétentions des parties

Position de A

Par réformation du jugement entrepris, A demande à se voir décharger de la condamnation à payer à B un montant de 2.298,41 euros et à voir condamner B à lui restituer la garantie locative de 1.700.- euros, déduction faite de 909,07 euros à titre de dépassement de charges, soit 790,93 euros.

A demande encore, par réformation, la condamnation de B à lui payer une indemnité de procédure pour la première instance de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de B aux frais et dépens de la première instance.

Enfin, il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros pour l'instance d'appel et la condamnation de B aux frais et dépens de l'instance d'appel.

En ce qui concerne la recevabilité de son appel, il conclut à voir dire celui-ci recevable tant en ce qui concerne le caractère appelable du jugement en raison de l'enjeu du litige que le délai d'appel.

A l'appui de son appel, A expose que le contrat de bail ne prévoyait pas d'état des lieux d'entrée et que, par parallélisme, aucun état des lieux n'a été réalisé à la sortie. B aurait procédé à une visite des lieux sans qu'il ne soit présent.

Il soutient avoir fait visiter les lieux par deux voisins qui auraient trouvé le studio en bon état et propre.

Il conteste tout dégât locatif ou que les lieux auraient eu besoin d'être nettoyés.

D'ailleurs, de nouveaux locataires se seraient installés le jour même de son départ.

Plus particulièrement, A fait grief au premier juge de l'avoir condamné au paiement de 2.490,35 euros à B en raison de la présence de moisissures et de traces d'humidité.

Il soutient que le dégât en question n'est devenu visible qu'au moment de déménager, lorsqu'il aurait déplacé son lit. Il conteste partant avoir manqué à son obligation contractuelle d'information du bailleur de tout dégât constaté.

Une déclaration de sinistre aurait été faite auprès de l'assurance de la copropriété qui démontrerait que les problèmes d'humidité ne seraient pas dus à une aération insuffisante des pièces mais proviendraient de la toiture. Les dégâts ne lui seraient donc pas imputables.

Par ailleurs, lesdits dégâts seraient pris en charge par l'assurance FOYER et il ne devrait donc rien de ce chef.

En ce qui concerne la plaque électrique, A ne conteste pas que la plaque vitrocéramique était abîmée mais souligne que celle-ci n'a pas été remplacée, de sorte

qu'il ne saurait être condamné à payer l'entièreté de la somme de 368,99 euros demandée. De plus, le montant demandé ne serait pas basé sur une facture.

Il conteste le poste relatif au nettoyage du studio en son principe puisqu'il aurait procédé au nettoyage des lieux avant son départ et en son quantum qu'il considère exagéré. Il insiste, ici aussi, sur le fait que les nouveaux locataires sont entrés directement dans les lieux.

A conteste ensuite avoir brisé le moindre carrelage dans la salle de bain.

Dans son acte d'appel, il expose avoir simplement effectué un trou sur une trappe en plastique afin d'avoir accès au siphon pour le déboucher. Ce trou aurait ensuite été proprement colmaté. Il s'agirait d'une tentative d'amélioration et non d'un dégât.

Lors de l'audience des plaidoiries, il a précisé que le trou était préexistant et qu'il l'a simplement bouché avec une pièce en bois alors qu'il était précédemment bouché avec une pièce en plastique.

Dans tous les cas, rien ne serait dû de ce chef.

Position de B

B soulève l'irrecevabilité de l'appel au motif que la valeur en litige était en-dessous de la limite de compétence en dernier ressort du juge de paix.

La demande principale n'aurait porté que sur un montant de 790,93 euros et la demande reconventionnelle ne serait pas à prendre en compte sur base des dispositions de l'article 24 du nouveau code de procédure civile, de même que les intérêts, frais et débours.

B soulève encore l'irrecevabilité de l'appel pour cause de tardiveté.

Il soutient que le délai pour interjeter appel aurait expiré le 2 décembre 2020. L'appel interjeté le 4 décembre 2020 serait dès lors tardif et partant irrecevable.

Au fond, B demande la confirmation du jugement entrepris et la condamnation de A à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 500.- euros pour la première instance et d'un montant de 1.500.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

B fait valoir que les dégâts locatifs sont suffisamment établis par les éléments du dossier et que le fait que les nouveaux locataires soient entrés directement dans les lieux n'y changerait rien.

Il serait également indifférent de savoir si les dégâts ont été réparés. Une facture ne serait pas requise. Le locataire serait, dans tous les cas, redevable d'une indemnisation du chef des dégâts lui imputables.

En ce qui concerne les dégâts à un mur, dus à l'humidité et à la présence de moisissures, ce serait à raison que le premier juge aurait retenu une faute dans le chef

du locataire qui ne l'aurait pas informé de ces dégâts dès leur apparition. Au vu de leur ampleur, ces dégâts auraient forcément été remarqués par A avant le jour de son départ.

B conteste la valeur probante de la photo versée par A qui ne montrerait pas l'entière étendue du mur et n'aurait pas date certaine. Il conteste également la pertinence des attestations testimoniales adverses.

Il ajoute que l'origine des moisissures ne serait guère importante. Le fait que A n'ait pas déclaré ces dégâts aurait permis à la situation de s'aggraver, de sorte que des moisissures auraient pu se former sur une grande partie du mur et des meubles.

Les nouveaux locataires auraient été obligés d'entrer dans les lieux malgré ces dégâts, qui auraient par la suite été réparés.

Il indique que l'assurance de la copropriété a été contactée par le syndic de l'immeuble et que dès qu'il aura été indemnisé, il remboursera l'assurance afin de faire baisser la prime d'assurance de l'immeuble qui aurait augmenté en raison de ce sinistre. Cette prime serait actuellement de 6.123,18 euros au lieu de 4.903,68 euros et, dans tous les cas, elle ne couvrirait que les dommages dépassant 3.000.- euros.

En ce qui concerne la plaque vitrocéramique, il conteste que les dégâts aient disparu avec le nettoyage de la plaque. Le montant demandé ne serait pas exagéré et serait dû.

B renvoie à la motivation du premier juge en ce qui concerne les frais de nettoyage du studio qui aurait été laissé dans un état d'extrême saleté. Les nouveaux locataires, qui avaient amené leurs effets personnels, n'ont eu d'autre choix que d'emménager mais le studio aurait encore le jour même été nettoyé à fond.

Quant à la salle de bain, B maintient que le locataire a cassé un carrelage et essayé de le recoller. S'il y avait eu un problème de siphon, il lui aurait appartenu d'en avertir le bailleur au lieu d'essayer de remédier au problème par des moyens inadéquats et non convenus entre parties. Il renvoie également à la motivation du premier juge sur ce point.

Il soutient que A n'a pas accepté ses propositions d'arrangement à l'amiable, l'obligeant à agir judiciairement contre lui. Ses demandes en obtention d'une indemnité de procédure seraient dès lors justifiées.

Motifs de la décision

A. Recevabilité de l'appel

1) Quant au moyen tiré de la limite de la compétence en dernier ressort du juge de paix

A titre préliminaire, le tribunal rappelle que la qualification donnée à leur décision par les premiers juges ne lie pas les juridictions saisies sur recours (cf. JCL proc civ. Vol 3, fasc. 210-2, no 220 et s; Enc. Dalloz Procédure civile, éd 1955, vo appel, no 20), qui sont tenues d'examiner d'office la recevabilité de l'appel eu égard à la valeur du litige, les règles relatives à la compétence d'attribution des juridictions étant d'ordre public (cf. Cour 10 novembre 2005, n° 29272 du rôle).

Le tribunal de céans est partant amené à vérifier si c'est à bon droit que le premier juge a statué en premier ressort.

En vertu de l'article 3, premier alinéa et point 3° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît en dernier ressort jusqu'à la valeur de 1.250.- euros et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demande en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

L'article 5 du même code édicte : « *Lorsque le litige porte sur une somme d'argent ou sur des objets mobiliers dont la valeur en argent peut être appréciée par référence à un tarif, une cote ou une réglementation des prix, la compétence se détermine eu égard au contenu de la demande telle qu'elle apparaît dans son dernier état; sauf dans les cas visés à l'article 4, le demandeur est tenu d'en donner une évaluation en argent.* »

L'article 12, alinéa 2 du même code édicte que si l'une des demandes, principale ou reconventionnelle, excède les limites de sa compétence en dernier ressort, le juge de paix ne statue sur le tout qu'à charge d'appel.

L'article 24 du nouveau code de procédure civile, dont se prévaut l'intimé, vise la compétence du tribunal d'arrondissement en tant que juridiction du premier degré. Il ne s'applique pas en l'espèce.

La compensation judiciaire opérée par le juge n'entre pas en compte dans la détermination de la limite de la compétence en dernier ressort du juge de paix.

En l'occurrence, la demande principale portait initialement sur un montant de 1.700.- euros à titre de restitution de la garantie locative.

Si A a reconnu un dépassement de charges de 966,04 euros, il n'a pas pour autant réduit sa demande en restitution de la garantie locative qui, au dernier état de la demande, portait sur un montant de 1.700.- euros.

La demande reconventionnelle portant sur un montant de 4.055,38 euros, tant la demande principale que la demande reconventionnelle dépassaient la limite de la compétence en dernier ressort du juge de paix.

C'est partant à bon droit que le premier juge a statué en premier ressort. Le moyen d'irrecevabilité tiré de la limite de compétence en dernier ressort du juge de paix est partant à rejeter.

- Quant au moyen tiré du dépassement du délai d'appel

Le tribunal a soulevé d'office la question de la recevabilité de l'appel pour cause de tardiveté.

En effet, la fin de non-recevoir tirée de la tardiveté de l'appel interjeté après les délais prévus au nouveau code de procédure civile est d'ordre public. S'agissant d'une déchéance absolue prononcée par la loi dans un intérêt d'ordre général en vue de mettre fin au procès, elle peut et doit même être soulevée d'office par le juge d'appel (CA 16 mars 1993 P. 29, 93).

Lors de l'audience des plaidoiries aucune des parties n'était en possession d'un certificat de notification du greffe du tribunal de paix de Luxembourg.

B s'est opposé à ce que ce certificat soit versé en cours de délibéré.

Compte tenu que chaque partie a la possibilité de se procurer un tel certificat auprès du greffe du tribunal de paix de Luxembourg et que les informations contenues dans ce certificat sont essentielles pour trancher la fin de non-recevoir d'ordre public, l'appelant a été autorisé à verser ledit certificat en cours de délibéré.

Suivant certificat de notification émis par le greffe de la justice de paix de Luxembourg, le jugement entrepris a été notifié à A en date du 2 novembre 2020.

Le délai d'appel de 40 jours a ainsi commencé à courir le 3 novembre 2020 et a expiré le 14 décembre à minuit, le 12 décembre étant un samedi.

Il s'ensuit que l'appel interjeté en date du 4 décembre 2020 n'est pas tardif et que l'appel est recevable.

B. Bien-fondé de l'appel

- Quant aux frais de nettoyage

En vertu de l'article 1754 du code civil, le locataire est tenu d'entretenir la chose louée. Cette obligation comporte de veiller à la propreté des lieux.

En tant que locataire, il appartenait partant à A de veiller en général à l'état de propreté du studio.

La preuve de la violation de cette obligation pèse sur le bailleur qui s'en prévaut.

Dans son attestation testimoniale du 11 juillet 2020, IM déclare avoir visité les lieux le jour du départ de A, le 31 janvier 2020, et avoir constaté ce qui suit : « *Das Studio befand sich in einem schlechten Zustand. (...) Der Boden und der Inhalt waren schmutzig.* ».

IM précise que B a pris des photos des lieux, le jour même. Ces photos sont versées au dossier.

C'est à juste titre que le premier juge a retenu que cette attestation, ensemble avec les photos prises ce jour-là et versées au dossier, montrent que le studio n'a pas été laissé dans un état propre par A.

A ne verse aucune pièce de nature à contredire ces éléments de preuve.

Le montant de 150.- euros n'étant pas exagéré, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris et l'appel n'est pas fondé sur ce point.

- Quant à la plaque vitrocéramique

Selon l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute. Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur. (cf. TAL 5 février 1987, n° 35323 du rôle)

Ainsi, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Quant au droit à indemnité du bailleur, celui-ci naît dès le départ du preneur si ce dernier n'a pas effectué les réparations nécessaires avant cette date et le preneur ne pourrait pas subordonner l'indemnisation des dégâts locatifs qui lui sont imputables à l'exécution effective des travaux de réparation par le bailleur (cf. M. HARLES, op. cité, p. 347).

Il convient dans l'estimation des dégâts, de tenir compte de la durée d'amortissement de certains objets dégradés. En effet, même les objets dégradés au-delà de l'usure normale ont subi l'effet du temps et il serait inéquitable d'allouer au bailleur une valeur à neuf et de l'enrichir injustement. (Novelles, M. La Haye et J. Vankerckhove, Le louage de choses, tome 1^{er}, éd. Larcier, n° 985).

Il résulte des développements qui précèdent que B a droit à une indemnisation, indépendamment de la question du remplacement effectif de la plaque vitrocéramique.

Par ailleurs, il n'est pas établi que les rayures et traces existant au départ des lieux, qui ne sont pas contestées par A, auraient été effacées par le nettoyage avec un produit approprié.

Au contraire, les photos versées par A, bien qu'elles ne soient pas de très bonne définition, montrent la même trace blanchâtre sur la plaque avant gauche que sur les photos versées par B.

Les rayures et traces par leur envergure dépassent l'usure normale et justifient une indemnisation du bailleur.

Le montant de 368,99 euros, retenu par le premier juge, correspond au coût d'une plaque vitrocéramique de même marque, neuve.

Compte tenu de la durée de vie d'un tel électroménager qui est de 5 à 15 ans et du fait que A n'a occupé le studio qu'un an, le tribunal évalue *ex aequo at bono* l'indemnisation à 300.- euros.

- Quant au carrelage de salle de bain

Conformément aux développements qui précèdent par rapport à l'article 1732 du code civil, il appartient au bailleur de prouver le fait matériel de la dégradation ou de la perte pour générer une présomption d'inexécution fautive dans le chef du preneur qui pourra s'exonérer en prouvant que la dégradation ou perte a eu lieu sans sa faute.

A défaut de constat des lieux écrit, l'état des lieux au moment du départ du locataire pourra être prouvé par tout moyen de preuve légalement admissible.

Alternativement, le locataire qui, en l'absence d'état des lieux d'entrée, est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives (article 1731 du code civil), peut s'exonérer en établissant que la dégradation existait déjà au moment de son entrée dans les lieux.

En l'espèce, Iftikhar MAAZ déclare dans son attestation testimoniale du 11 juillet 2020 qu'en date du 31 janvier 2020, il a constaté qu'un carrelage à l'entrée de la douche était abîmé. La même constatation est faite par LB et MC dans leurs attestations testimoniales respectives du 30 décembre 2020.

Il découle de la photo versée par B que la dégradation en question dépasse manifestement l'usure normale.

A n'établit pas que le carrelage était déjà abîmé au moment de l'entrée dans les lieux.

Les explications de JR dans son attestation testimoniale du 1^{er} novembre 2020, au-delà d'établir que A est intervenu sur la douche pour essayer de déboucher le syphon de celle-ci par en-dessous, ne sont pas cohérentes au vu de la dégradation établie par photo.

Par ailleurs, si le syphon de la douche était bouché et que les méthodes traditionnelles - liquide de débouchage et ventouse - proposées par le bailleur n'avaient pas fonctionné, il aurait appartenu au locataire d'en informer le bailleur pour qu'il procède aux réparations nécessaires. Une réparation, réalisée de manière non conforme aux règles de l'art, tel que c'est le cas en l'espèce, ne saurait être considérée comme une amélioration.

La justification donnée par A n'est dès lors pas de nature à le décharger de sa responsabilité.

C'est dès lors à bon droit que le premier juge a condamné A à indemniser B du chef du carrelage brisé et le montant retenu de 80.- euros est approprié.

Le tribunal confirme partant le jugement entrepris sur ce point.

- Quant aux infiltrations d'eau et moisissures

Conformément aux développements qui précèdent par rapport à l'article 1732 du code civil, il appartient au bailleur de prouver le fait matériel de la dégradation ou de la perte pour générer une présomption d'inexécution fautive dans le chef du preneur qui pourra s'exonérer en prouvant que la dégradation ou perte a eu lieu sans sa faute.

En l'espèce, l'existence d'infiltrations d'eau et de moisissures n'est pas contestée et ressort clairement du dossier.

Il résulte du rapport d'expertise de JS du 26 mai 2020 que les problèmes d'humidité ne sont pas en relation avec une aération insuffisante des pièces mais qu'ils proviennent de la toiture.

Aussi, ces dégradations ne sont pas imputables à un comportement fautif du locataire.

Si le tribunal partage l'appréciation du premier juge quant à l'obligation d'informer le bailleur des problèmes d'humidité et de moisissures et le fait que le locataire a forcément dû s'apercevoir de ces problèmes antérieurement au déménagement, il n'est pas établi que l'absence de signalement a causé une aggravation de la situation.

Or, il appartient au bailleur d'établir son préjudice partant l'aggravation. Cette preuve n'est pas rapportée en l'espèce.

En l'absence de preuve d'un préjudice séparé en relation causale avec la violation de son obligation contractuelle d'information par le locataire, aucune indemnisation n'est due.

Il y a partant lieu de déclarer l'appel fondé sur ce point et de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné A à payer la somme de 2.490,35 euros à B.

Au vu des développements qui précèdent, la demande reconventionnelle de B est, par réformation, à déclarer fondée à hauteur d'un montant total de 1.439,07 euros, composé d'un montant de 530.- euros à titre de frais de nettoyage et de dégâts locatifs et d'un montant de 909,07 euros à titre de dépassement de charges.

Le montant de 1.439,07 euros est, par compensation judiciaire, à déduire de la garantie locative d'un montant de 1.700.- euros, de sorte que le reliquat d'un montant de 260,93 euros, est à restituer à A.

Il y a partant lieu, par réformation du jugement entrepris, de décharger A de la condamnation à payer à B le montant de 2.298,41 euros et de condamner B à payer à A le montant de 260,93 euros.

Quant aux mesures accessoires

A vu de l'issue du litige et dans la mesure où l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cass. Française, 2^{ème} chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n°219, p.172, arrêt du 6 mars 2006. Bulletin 2003, II, n°54, p.47) et que A reste en défaut de rapporter la preuve qu'il aurait prouvé à suffisance l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile devant le juge de première instance, ce dernier est à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande de A en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Similairement, A reste en défaut d'établir devant le tribunal de céans l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est partant à déclarer non fondée.

A était en droit d'insister à ce que son appel soit tranché et n'était nullement requis d'accepter les propositions d'arrangement de B. Ce dernier reste en défaut d'établir l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile et ses demandes en obtention d'une indemnité de procédure tant pour la première instance que pour l'instance d'appel sont également à déclarer non fondées.

Aux termes des articles 238 et 242 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Chacune des parties ayant obtenu partiellement gain de cause, il y a lieu de faire masse des frais et dépens des deux instances et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

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,

le dit partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris,

dit la demande reconventionnelle de B fondée à hauteur d'un montant de 1.439,07 euros,

condamne B à payer à A, par voie de compensation judiciaire, un montant de 260,93 euros à titre de reliquat de la garantie locative,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à A et pour moitié à B,

confirme le jugement entrepris pour le surplus.