

Copies exécutoires
délivrées aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4 - Chambre 4

ARRÊT DU 05 JUIN 2018

(n° , 10 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **16/10684**

Décision déferée à la Cour : Jugement du 06 Avril 2016 -Tribunal d'Instance de PARIS
5^{ème} arrondissement - RG n° 11-15-000294

APPELANTS

Monsieur Philippe Maurice Marius B...
né le 12 Mai 1966 à GRENOBLE (38)

...

Représenté et ayant pour avocat plaidant Maître Dorothée ORLOWSKA, avocat au barreau
de PARIS, toque : E1796

Madame Sophie Marie Catherine V...
née le 22 Mai 1964 à Sorengo (SUISSE)

...

Représentée et ayant pour avocat plaidant Maître Dorothée ORLOWSKA, avocat au
barreau de PARIS, toque : E1796

INTIME

Monsieur Thomas Georges Charles Leopold L...
né le 05 Décembre 1967 à NICE (06)

...

Représenté par Maître Mathieu CROIZET, avocat au barreau de PARIS, toque : E0770

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 07 Mai 2018, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Sabine LEBLANC, conseillère faisant fonction de présidente et Mme Sophie GRALL, conseillère.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Mme Sabine LEBLANC, conseillère faisant fonction de présidente
Mme Sophie GRALL, conseillère
M. Philippe JAVELAS, conseiller

qui en ont délibéré.

En application de l'ordonnance de Mme La Première Présidente de la Cour d'Appel de PARIS, en date du 05 janvier 2018.

Le rapport ayant été lu par Mme Sabine LEBLANC, conseillère faisant fonction de présidente, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Greffière, lors des débats : Mme Mélodie ROSANT

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Mme Sabine LEBLANC, conseillère faisant fonction de présidente et par Mme Mélodie ROSANT, greffière présente lors de la mise à disposition.

Le 16 avril 1997, la SCI l'Anglais, représentée par Monsieur Georges L..., a donné en location à Monsieur Philippe B... et Madame Sophie V... un appartement situé 42, rue Galande à Paris 5^{ème} arrondissement moyennant un loyer de 8 000 francs hors charges.

Un mandat de gestion du bien a été confié à la société Foncia Lutece.

Les locataires sont entrés dans les lieux le 1^{er} juin 1997.

Au décès de Monsieur Georges L..., le 22 novembre 2013, son fils, Monsieur Thomas L... est devenu propriétaire de l'appartement.

Le 28 janvier 2014, la société Foncia Lutece a délivré un premier congé-reprise au nom de la SCI 42, rue Galante au bénéfice de Monsieur Thomas L....

Le 8 avril 2014, un congé pour reprise leur a été signifié au nom et au profit de Monsieur Thomas L... à effet du 31 mai 2015.

Par lettre du 27 mars 2015, le gestionnaire Foncia Lutece a rappelé aux locataires les termes du congé et leur a demandé de fixer un rendez-vous aux fins d'état des lieux.

Mais, par lettre en réponse du 4 mai 2015, le conseil des locataires a invoqué l'irrégularité du congé.

Les locataires se sont maintenus dans les lieux.

Les 10 et 11 juin 2015, la société Foncia Lutece leur a fait délivrer une sommation de délaisser les lieux.

Une fuite du chauffe-eau survenue le 30 septembre 2016 a conduit Monsieur Philippe B... à quitter les lieux.

Un état des lieux de sortie a été établi par huissier le 15 décembre 2016.

L'appartement figurait sur le site internet AirBnB depuis août 2012 et avait fait l'objet de sous-locations par les locataires.

Le 14 décembre 2015, Monsieur Thomas L... a assigné Monsieur Philippe B... et Madame Sophie V... devant le tribunal d'instance du 5^{ème} arrondissement de Paris.

Par jugement du 6 avril 2016, assorti de l'exécution provisoire, le tribunal d'instance de Paris 5^{ème} arrondissement a, avec exécution provisoire :

- validé le congé aux fins de reprise, délivré le 8 avril 2014 par Monsieur Thomas L..., pour la date du 31 mai 2015,
- dit que les locataires, Madame Sophie V... et Monsieur Philippe B..., étaient occupants sans droit ni titre à compter de cette date,
- ordonné leur expulsion immédiate ainsi que celle de tous occupants de leur chef,
- condamné solidairement Monsieur Philippe B... et Madame Sophie V... à payer à Monsieur Thomas L... une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer et des charges comprises à compter du 1er juin 2015, jusqu'à la libération effective des lieux,
- condamné in solidum Monsieur Philippe B... et Madame Sophie V... à payer à Monsieur L... la somme de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts pour sous-location irrégulière de l'appartement donné en location,
- condamné in solidum Monsieur Philippe B... et Madame Sophie V... à payer à Monsieur Thomas L... la somme de 2 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- rejeté le surplus des demandes,
- débouté les défendeurs de l'intégralité de leurs demandes reconventionnelles,
- condamné solidairement Monsieur Philippe B... et Madame Sophie V... aux dépens.

Monsieur Philippe B... et Madame Sophie V... ont interjeté appel de cette décision par déclaration du 10 mai 2016.

Par ordonnance du 11 janvier 2017, le juge délégué du premier Président de la cour a rejeté la demande d'arrêt de l'exécution provisoire sollicitée par les appelants.

Par ordonnance du 9 mai 2017, le conseiller de la mise en état a condamné solidairement Monsieur Philippe B... et Madame Sophie V... à communiquer au conseil de Monsieur Thomas L... dans le délai d'un mois, puis passé ce délai sous astreinte provisoire de 50 euros par jour de retard pendant un mois, leurs relevés de compte AirBnB démontrant l'amplitude des sous-locations et les sommes effectivement perçues par eux d'août 2012, date de l'inscription sur le site, jusqu'au mois de décembre 2016, date de leur départ.

Par conclusions n° 6, déposées le 7 juin 2017, **Monsieur Philippe B... et Madame Sophie V..., appelants**, sollicitent la confirmation du jugement dont appel en ce

qu'il n'a pas retenu de préjudice financier du bailleur et l'infirmité du jugement au surplus.

Ils demandent à la cour, statuant à nouveau, de :

- juger que le bail est soumis aux dispositions du code civil et que la sous-location était autorisée,
- juger que Monsieur Thomas L... n'a pas de préjudice moral,
- mettre Madame Sophie V..., qui a quitté les lieux en 2012, hors de cause,
- juger que les congés sont nuls,
- juger que Madame Sophie V... ne sera pas solidaire des condamnations qui pourraient être prononcées,
- débouter Monsieur Thomas L... de sa demande au titre des fruits civils,
- ordonner la restitution de la somme de 963,80 euros au titre du solde du dépôt de garantie sous astreinte de 50 euros par jour, à compter du prononcé de l'arrêt,
- condamner Monsieur Thomas L... au paiement d'une somme de 10 000 euros pour préjudice subi du fait de son refus de changer le chauffe-eau qui a entraîné une privation d'eau pendant 3 semaines contraignant Monsieur Philippe Borel à quitter les lieux,
- condamner Monsieur Thomas L... au paiement d'une somme de 3 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile .

Par conclusions n° 7 du 4 juillet 2017, **Monsieur Thomas L..., intimé**, demande à la cour de confirmer le jugement sauf sur le montant de la réparation de son préjudice matériel et l'omission de statuer sur les intérêts légaux et leur capitalisation.

Il demande à la cour, statuant à nouveau, de condamner solidairement Monsieur Philippe B... et Madame Sophie V... à lui verser une somme de 27 295 euros en réparation de son préjudice financier avec intérêts légaux à compter du 15 décembre 2015 et capitalisation annuelle.

Après établissement des comptes locatifs, il demande de condamner Monsieur Philippe B... et Madame Sophie V... solidairement à lui verser la somme de 194,48 euros avec intérêts légaux à compter de la déclaration d'appel du 10 mai 2016 annuellement capitalisés.

Enfin il réclame la condamnation solidaire des appelants à lui verser une somme de 3 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

La clôture a été prononcée par ordonnance en date du 3 avril 2018.

SUR CE, LA COUR,

*** Sur le régime du bail**

Considérant que Monsieur Philippe B... et Madame Sophie V... font valoir que ce n'est pas la SCI l'Anglais, signataire du bail, (dont le gérant était Monsieur Georges L...), mais la SCI du 42, rue Galande, (dont le gérant est Monsieur Thomas L...), qui est propriétaire des biens donnés à bail et que la SCI l'Anglais ne pouvait donner à bail un bien qui ne lui appartenait pas ;

Qu'ils en déduisent que le bail signé leur est inopposable et qu'ils bénéficiaient d'un bail verbal soumis au droit commun des articles 1709 à 1771 du code civil ;

Considérant que Monsieur Thomas L... fait valoir, à bon droit, que la SCI l'Anglais, signataire du bail, a été constituée avant l'entrée en vigueur de la loi du 4 janvier 1978 imposant l'immatriculation au RCS pour les sociétés civiles immobilières et que la SCI l'Anglais, n'ayant jamais été immatriculée par son père Monsieur Georges L..., a perdu sa personnalité juridique à compter du 1^{er} novembre 2002, de sorte que son père et sa mère en sont devenus propriétaires ;

Qu'enfin après le décès de sa mère puis de son père le 22 novembre 2013, il est devenu

propriétaire du bien ;

Considérant en conséquence, le bail a donc valablement été conclu le 16 avril 1997 et s'est poursuivi sous le régime de la loi du 6 juillet 1989 qui est d'ordre public ; que les appelants sont mal fondés à invoquer un bail verbal soumis au code civil ;

*** Sur la régularité du congé**

Considérant que les appelants invoquent la nullité du congé délivré par la société Foncia Lutece au nom de la SCI 42, rue Galande ;

Considérant que l'intimé fait valoir que si le premier congé a bien été délivré par erreur par une personne morale, cette erreur a été rectifiée lors de la délivrance du second congé au nom du bon propriétaire ;

Considérant que Monsieur Thomas L... ne se prévaut pas du premier congé mais de celui délivré le 8 avril 2014 par huissier en sa qualité propriétaire pour une reprise par lui-même du bien ;

Considérant qu'en effet, si la matrice cadastrale communiquée par les appelants indique que la SCI du 42, rue Galande est propriétaire du bien, par lettre du 19 mars 2014 le gestionnaire du bien a également expliqué sa perte de personnalité civile ;

Qu'en tout état de cause, cette matrice cadastrale n'est pas de nature à contredire valablement l'attestation notariale (pièce 3) qui établit que Monsieur Thomas L... est propriétaire de l'appartement litigieux ;

Considérant que le congé du 8 avril 2014 à effet au 31 mai 2015 est soumis à l'article 15-1 la loi du 6 juillet 1989 dans sa version de la loi du 24 mars 2014 qui oblige le bailleur à justifier du caractère réel et sérieux de cette décision de reprise ;

Considérant que les appelants invoquent la fraude et la nullité du congé ; qu'ils font valoir que l'appartement est aujourd'hui reloué et prétendent que le bailleur n'a jamais eu à l'intention de l'habiter ;

Qu'ils exposent que Monsieur Thomas L... est propriétaire d'un autre appartement situé 25, rue Charlot à Paris 4^{ème} arrondissement où il a reconnu résider dans ses conclusions devant le premier président ;

Que, selon eux, Monsieur Thomas L... a vendu son domicile situé 20, rue Charlot le 21 septembre 2015 et acquis le même jour l'appartement du 25, rue Charlot et soutiennent qu'au jour de la promesse de vente, soit 3 mois avant, il n'avait pas l'intention de venir habiter l'appartement litigieux ;

Considérant que Monsieur Thomas L... répond qu'il a donné congé un an avant la date d'expiration du bail et qu'il a dû s'organiser quand ses locataires ont refusé de quitter les lieux et l'en ont averti par lettre de leur conseil du 4 mai 2015 ;

Considérant qu'en effet le congé a été délivré le 8 avril 2014 à effet au 31 mai 2015 ; que Monsieur Philippe B... et Madame Sophie V... ont indiqué refuser ce congé le 4 mai 2015 alors qu'ils devaient quitter les lieux le 31 mai ; que le fait que Monsieur Thomas L... signe une promesse de vente fin juin 2015 pour se reloger dans l'hypothèse où ses locataires se maintiendraient dans les lieux comme ils ont déclaré en avoir l'intention, n'est pas de nature à établir la fraude de sa part ; qu'ensuite la relocation du bien litigieux est justifiée par le changement de sa situation résultant de la libération tardive des lieux ;

Que dès lors le congé est valable et Monsieur Philippe B... et Madame Sophie V...

sont devenus occupants sans droit ni titre depuis le 1^{er} juin 2015 , comme jugé en première instance ;

*** Sur la solidarité des condamnations**

Considérant que les appelants font valoir que Madame Sophie V... a signé un bail avec son nouveau compagnon le 1^{er} mars 2012 et prétendent qu'elle établirait ainsi avoir quitté les lieux à cette date et qu'en conséquence elle ne saurait être déclarée solidaire des condamnations ;

Qu'ils font valoir qu'en tout état de cause, la solidarité prévue au bail, ne vise que les règlements des sommes dues au titre du bail, à savoir le loyer ou les indemnités d'occupation mais pas les condamnations pour fautes commises par un des occupants et que Madame Sophie V... doit en conséquence être mise hors de cause ;

Considérant que l'intimé fait valoir qu'il n'a jamais été informé du prétendu départ de Madame Sophie V..., qui n'a jamais donné congé et qui demeure donc tenue solidairement en qualité de co-titulaire du bail ;

Considérant qu'en effet Madame Sophie V... n'a pas tenu le bailleur informé de son départ et n'a pas donné congé ; qu'elle reste en conséquence, de ce seul fait, tenue solidairement de toute condamnation résultant du bail ;

Que la signature d'un autre bail ailleurs ne suffit pas non plus à prouver qu'elle n'a pas participé à la sous-location sur AirBnB puisqu'elle était toujours locataire ;

Que Madame Sophie V... ne sera donc pas mise hors de cause ;

Sur la sous location

***Sur son autorisation**

Considérant que Monsieur Philippe B... et Madame Sophie V... sont mal fondés à invoquer l'article 1717 du Code civil qui autorise la sous-location puisque le bail est soumis à la loi du 6 juillet 1989 qui la prohibe comme l'article IX-11 du bail qu'ils ont signé ;

Que, s'ils prétendent qu'ils avaient sollicité l'autorisation de Monsieur Georges L... pour sous louer l'appartement, ils ne rapportent pas la preuve de cet accord ; qu'en effet la lettre qu'ils invoquent en pièce 35 n'évoque même pas l'hypothèse d'une sous-location ;

***Sur le caractère nouveau du fondement de l'accession**

Considérant que les appelants font valoir que la demande de l'intimé devant la cour en réparation d'un préjudice sur le fondement du droit d'accession est un nouveau fondement juridique pour une nouvelle demande, irrecevable selon l'article 564 du code de procédure civile ;

Mais considérant que Monsieur Thomas L... réplique, à bon droit, que l'article 565 du code de procédure civile prévoit que ses prétentions ne sont pas nouvelles car, même si leur fondement juridique est différent, elles tendent aux mêmes fins, puisqu'il demande toujours la condamnation des locataires à lui reverser les sommes qu'ils ont indûment perçues ;

Considérant que la demande de Monsieur Thomas L... contre les appelants fondée sur l'accession est effectivement recevable au regard de l'article 565 du code de procédure civile ;

*** Sur l'accession des fruits civils**

Considérant que Monsieur B... et Madame Sophie V... ne contestent pas avoir sous loué l'appartement litigieux sur AirBnb de 2013 à 2015, pour deux nuits minimum, au prix de 120 euros la nuit, 700 euros la semaine et 3 401 euros le mois et prétendent que l'appartement, bien qu'inscrit sur le site depuis 2012, n'a pas été de sous loué cette année-là ;

Considérant que Monsieur Thomas L... invoque les articles 546 et 547 du Code civil qui prévoient, d'une part que la propriété immobilière donne droit sur tout ce qu'elle produit, et d'autre part, que les fruits civils appartiennent au propriétaire par accession ;

Considérant que les appelants font valoir, quant à eux, que l'intimé n'a subi aucun préjudice car il n'a jamais eu à se plaindre d'un seul retard de paiement, ce qui a été rendu possible par la sous-location, qui n'a jamais eu pour but ni pour effet de les enrichir ;

Qu'ils rappellent que le lien de causalité n'est en tout état de cause pas démontré entre un hypothétique préjudice financier subi par le bailleur et la sous-location ;

Qu'ils soutiennent que les fruits du bien sont les loyers, qui ont bien été perçus par le propriétaire, c'est-à-dire plus de 380 000 euros sur près de 18 ans d'occupation ;

Qu'ils soutiennent qu'ayant déjà obtenu les loyers, le propriétaire cherche à percevoir une deuxième fois les fruits, ce qui constitue un enrichissement sans cause ;

Mais considérant que la revendication de Monsieur Thomas L... est fondée sur le droit de propriété ;

Qu'en effet le régime des loyers provenant d'une sous-location prohibée n'est pas réglé par le statut des baux d'habitation contrairement à celui des baux commerciaux ;

Qu'en revanche les dispositions du Code civil susvisés sur le statut des biens, qui le prévoient, doivent recevoir application ;

Qu'il résulte en effet des articles susvisés que les loyers perçus par les appelants au titre de la sous-location sont des fruits civils de la propriété et appartiennent de facto au propriétaire ;

Que les appelants sont aussi mal fondés à invoquer un enrichissement sans cause de leur bailleur puisque la perception des loyers de la sous-location par Monsieur Thomas L... a pour cause son droit de propriété ;

Que les locataires ne pouvaient donc valablement payer au bailleur leur loyer avec d'autres fruits civils produits par l'appartement, car les fruits reviennent tous au propriétaire par accession ;

Que le détournement fautif au détriment du propriétaire de fruits civils produits par la sous-location de la propriété immobilière, cause nécessairement un préjudice financier à celui-ci ;

Considérant qu'en conséquence les fruits de la sous-location appartiennent à Monsieur Thomas L... et les appelants seront solidairement condamnés à lui rembourser les sommes qu'ils ont perçues à ce titre ;

Considérant que Monsieur Philippe B... et Madame Sophie V... produisent en pièce 42 le relevé de leur compte AirBnb pour 2013, 2014, et 2015 mais pas celui de l'année 2012 alors qu'ils ne contestent pas que l'appartement était sur le site depuis août 2012, exposant qu'ils n'ont pas sous loué l'appartement en 2012 ;

Qu'il ressort de ces documents qu'ils ont perçus la somme nette de 27 295 euros de 2013 à 2015 inclus ;

Qu'ils seront donc condamnés solidairement à rembourser cette somme à Monsieur Thomas L..., avec intérêts légaux à compter de l'assignation devant le tribunal d'instance du 14 décembre 2015 et avec capitalisation annuelle de ces intérêts conformément à l'article 1343-2 du Code civil (antérieurement 1154) ;

***Sur le préjudice moral**

Considérant que Monsieur Thomas L... ne justifie pas d'un préjudice moral susceptible d'être indemnisé ; qu'il sera donc débouté de sa demande ;

***Sur le ballon d'eau chaude**

Considérant que les appelant exposent que le 30 septembre 2016, le ballon d'eau chaude a fui dans l'appartement et qu'il n'a été réparé que le 22 octobre 2016 par le propriétaire ; qu'ils soutiennent en conséquence que Monsieur Thomas L... a sciemment laissé perdurer un dégât des eaux, qui a privé d'eau Monsieur Philippe B..., pour le contraindre à partir ;

Considérant que Monsieur Thomas L... prétend, quant à lui, avoir fait diligence et avoir été tributaire de la disponibilité du plombier ;

Qu'il fait valoir que le bail était résilié depuis le 31 mai 2015 et que les appelants étaient occupants sans droit ni titre ;

Considérant qu'en effet les occupants sans droit ni titre ne sauraient obtenir réparation d'un préjudice de jouissance et se verront déboutés de cette demande ;

*** Sur les réparations locatives et le solde locatif**

Considérant que les appelants demandent la restitution du dépôt de garantie sous déduction de deux réparations et se prétendent créanciers de la somme de 963 90 euros alors que Monsieur Thomas L... leur réclame le paiement d'une somme de 194,48 euros ;

Considérant qu'il ressort de la comparaison de l'état des lieux d'entrée qui montre un appartement en bon état le 20 mai 1997 et du constat d'huissier contradictoire établi le 15 décembre 2015 à la demande des locataires que l'appartement est restitué en état d'usage ;

Que l'huissier note que, dans la cuisine, 8 carreaux sont fendus ou ébréchés, que la bonde de l'évier manque ainsi qu'un bouton de la gazinière ; qu'il ne pas fait mention des spots ni du joint d'étanchéité ;

Que la vétusté de l'électroménager en place depuis 1997 ne peut être mis à la charge des locataires ;

Qu'en revanche les locataires ne peuvent valablement contester le remplacement du carrelage pour 220,80 euros hors-taxes ;

Que de même, dans les toilettes, l'huissier note un carreau fendu, qui sera réparé par l'octroi au bailleur de la somme de 110,40 euros hors-taxes ;

Que de même le déplacement des entreprises pour 40 euros hors-taxes doit leur être imputé ;

Qu'enfin les appelants reconnaissent devoir le remplacement d'un luminaire pour 11 euros et de la cuvette des toilettes pour 49 euros et, dans leur décompte, le démontage de la

parabole pour 148,50 euros ;

Qu'en conséquence Monsieur Philippe B... et Madame Sophie V... sont redevables au titre des réparations locatives des sommes de 220,80 euros (carrelage) + 110,40 euros (carrelage) + 49 euros (WC) + 40 euros (déplacement) + 11 euros (luminaire) + 148,50 euros (parabole) = 579,70 euros hors-taxes + 10 % = 637,67 TTC

Qu'il n'est pas contesté que les lieux ont été restitués le jour du constat d'huissier et que dès lors la somme de 840,51 euros au titre du loyer de la dernière quinzaine de décembre n'est pas due et la régularisation de charges pour 7,77 euros au crédit des locataires n'est pas contestée ;

Qu'en conséquence Monsieur Thomas L... doit restituer les sommes de 2 430,18 euros (dépôt de garantie)+ 7,77 euros (régularisation charges) + 840,51 euros (prorata loyer de décembre) = 3 278,46 euros et Monsieur Philippe B... et Madame Sophie V... lui doivent la somme de 637,67 euros au titre des réparations locatives outre celle de 1 926,06 euros de loyer de décembre et 189 euros de régularisation de charges soit la somme totale de 2 752,73 euros;

Qu'en conséquence Monsieur Thomas L... doit à Monsieur Philippe B... et Madame Sophie V..., après compensation, la somme de 3 278,46 euros - 2 752,73 euros = 525,73 euros au titre du solde locatif ;

Qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande des appelants d'assortir cette condamnation d'une astreinte, leur dette envers Monsieur Thomas L... étant d'un montant nettement supérieur ;

*** Sur les frais de procédure**

Considérant qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de Monsieur Thomas L... la totalité des frais de procédure qu'il a été contraint d'exposer en appel ; qu'une somme de 3 000 euros lui sera allouée ;

PAR SES MOTIFS,

La Cour, statuant publiquement par arrêt mis à disposition au greffe ;

Confirme le jugement entrepris sauf sur les conséquences de la sous-location ;

Statuant de ce chef ;

Condamne solidairement Monsieur Philippe B... et Madame Sophie V... à rembourser à Monsieur Thomas L... la somme de 27 295 euros au titre des fruits civils perçus par eux, avec intérêts légaux, dus à compter de l'assignation du 14 décembre 2015, annuellement capitalisés ;

Déboute Monsieur Thomas L... de sa demande au titre d'un préjudice moral ; Y

ajoutant ;

Condamne Monsieur Thomas L... à verser aux appelants la somme de 525,73 euros au titre du solde locatif ;

Déboute les appelants de leur demande d'astreinte pour cette condamnation ;

Condamne in solidum Monsieur Philippe B... et Madame Sophie V... à verser à Monsieur Thomas L... la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code

procédure civile et aux entiers dépens d'appel.

LA GREFFIÈRE

P/LE PRÉSIDENT