

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 104/2015

Audience publique du mardi, vingt-huit avril deux mille quinze

Numéro du rôle : 168.090

Composition :

Pascale DUMONG, vice-présidente,
Marc HARPES, premier juge,
Nathalie HAGER, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

1) **A)**, demeurant à L-(...),

2) **B)**, demeurant à B-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Cathérine NILLES de Luxembourg du 25 février 2015,

comparant par Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

C), demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Cathérine NILLES,

ne comparant pas.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 168090 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 24 mars 2015 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Hélène PAULIN, avocat, en remplacement de Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de leurs parties.

La partie intimée ne comparant ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 28 avril 2015 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête du 25 novembre 2014, **A)** et **B)** ont fait convoquer **C)** à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour s'entendre condamner à leur restituer la garantie locative de 800.- euros, ainsi que la somme de 800.- euros au titre du loyer du mois de mai 2014.

Les requérants ont également demandé à ce que le défendeur soit condamné à leur régler le montant de 1.500.- euros au titre de dommages-intérêts pour préjudice matériel, ainsi que la somme de 3.000.- euros au titre de dommage moral.

Finalement, ils ont également sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et demandé à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire

Par jugement du 15 janvier 2015, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a reçu la demande en la forme, l'a dit non fondée et en a débouté les requérants, a dit non fondée la demande d'**A)** et d'**B)** en obtention d'une indemnité de procédure et les en a déboutés et a laissé les frais à charge d'**A)** et d'**B)**.

De ce jugement, **A)** et **B)** ont régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 25 février 2015.

Ils demandent, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner l'intimé à leur restituer la garantie locative de 800.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 21 juillet 2014, date de la mise en demeure, dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour

de retard, ainsi que la somme de 800.- euros au titre du loyer du mois de mai 2014, à augmenter des intérêts légaux, à voir condamner l'intimé à leur payer le montant de 4.500.- euros, se composant de 1.500.- euros à titre de dommage matériel et de 3.000.- euros à titre de dommage moral, à voir décharger les appelants de toutes condamnations à leur encontre, ainsi qu'à voir condamner l'intimé au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Les appelants exposent que l'intimé leur avait donné en sous-location un appartement sis à Luxembourg, 75, Côte d'Eich moyennant un loyer de 800.- euros par mois.

Ils affirment qu'ils avaient déjà réglé le loyer pour le mois de mai 2014, mais qu'en date du 9 mai 2014 et sans mise en demeure préalable, ils auraient été contraints de quitter leur logement dans le cadre d'une procédure de déguerpissement forcée exercée par le propriétaire des lieux à l'encontre de son locataire C).

Ils demandent dès lors la restitution du loyer du mois de mai 2014, alors qu'ils n'avaient plus la jouissance des lieux loués à partir du 9 mai 2014, ainsi que la restitution de la garantie locative réglée entre les mains de l'intimé.

Ils exposent avoir dû exposer des frais de l'ordre de 1.500.- euros, alors qu'ils ont été contraints de déménager dans l'urgence, montant pour lequel ils demandent le remboursement.

Enfin, ils affirment avoir subi un préjudice moral qu'ils évaluent au montant de 3.000.- euros, alors qu'ils auraient été pris au dépourvu par la procédure de déguerpissement qui avait été entamée par le propriétaire des lieux à l'encontre de C).

En ce qui concerne la demande en restitution de la garantie locative, il ressort de la pièce 2 versée aux débats par les appelants que la garantie locative a été réglée en espèces au bailleur en date du 7 mai 2013, ceci conformément aux stipulations du contrat de bail conclu entre parties.

Les appelants ayant quitté les lieux en date du 9 mai 2014, il s'ensuit qu'ils peuvent prétendre au remboursement de la garantie locative.

Par réformation du jugement entrepris, la demande est partant à déclarer fondée et justifiée pour le montant réclamé de 800.- euros.

En revanche, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande tendant à voir assortir ladite condamnation d'une astreinte, alors que la condamnation en restitution de la garantie locative constitue, en l'espèce, une condamnation au paiement d'une somme d'argent, et que l'astreinte ne peut être prononcée qu'en présence d'une obligation de faire et non d'une obligation de payer.

En ce qui concerne la demande en remboursement du loyer du mois de mai 2014, il ressort de la pièce 3 versée aux débats que celui-ci a été réglé en date du 2 mai 2014.

Dans la mesure toutefois où pour chaque mois commencé, le locataire doit le loyer en entier, à moins qu'il ne prouve la relocation des lieux avant la fin du mois en question (Marianne HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 99), il y a lieu de déclarer la demande en remboursement de la mensualité précitée non fondée.

Le jugement entrepris est partant, quoique pour d'autres motifs, à confirmer sur ce point.

En ce qui concerne la demande en paiement de dommages-intérêts du chef de préjudice subi suite au déguerpissement, il ressort du procès-verbal de déguerpissement du 20 août 2014, que l'huissier de justice a, en date du 9 mai 2014, procédé à l'expulsion forcée de C) de l'immeuble de commerce et d'habitation par lui occupé, que les serrures ont été changées et les clés ont été remises au bailleur.

Le tribunal rappelle à cet égard que la sous-location est un bail et qu'elle crée entre cocontractants des rapports normaux de bailleur à preneur. Elle peut avoir une durée différente de celle du bail principal. Si elle est accordée pour un terme plus long, elle ne peut être opposée au bailleur après l'expiration du bail principal.

Troublé dans sa jouissance, le sous-locataire réclame en ce cas à son bailleur, le locataire principal, la réparation du dommage causé (Joseph Vankerckhove, Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, n° 277).

Il s'ensuit que les appelants peuvent, en principe, obtenir réparation du dommage leur accru suite à la violation par leur bailleur de son obligation de faire jouir paisiblement le locataire.

Il y a lieu de rappeler que la réparation du dommage causé à une chose est assurée par le remboursement des frais de remise en état de la chose ou par le paiement d'une somme d'argent représentant la valeur de la chose (Cass. 2e civ., 4 février 1982 : JCP G 1982, II, 19894, note J.-F. Barbiéri.- Cass. 2e civ., 23 novembre 1988 : Bull. civ. 1988, II, n° 228 ; RTD civ. 1989, p. 339, obs. Jourdain).

Dans la mesure où les appelants restent en défaut de verser des pièces de nature à étayer leur demande en restitution de la somme de 1.500.- euros qu'ils affirment avoir déboursée au titre de frais de déménagement, il y a lieu de leur allouer ex aequo et bono le montant de 500.- euros à titre de préjudice matériel.

Le jugement entrepris est partant à réformer sur ce point.

En ce qui concerne la demande en paiement de dommages-intérêts à titre de préjudice moral, il y a lieu de leur allouer ex aequo et bono le montant de 500.- euros pour les tracassés endurés en raison du déguerpissement inopiné.

Le jugement entrepris est partant également à réformer sur ce point.

En l'absence de preuve de l'iniquité requise, la demande des appelants en paiement d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

C), quoique régulièrement assigné, n'a pas comparu à l'audience des plaidoiries du 24 mars 2015.

Par application de l'article 79, alinéa 1 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer par défaut à son encontre, l'exploit d'huissier de justice du 25 février 2015 n'ayant pas été délivré à personne.

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 par défaut à l'égard de C),

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris,

dit la demande en paiement du montant de 800.- euros à titre de restitution de la garantie locative recevable et fondée,

partant, condamne C) à payer à A) et B) la somme de 800.- euros de ce chef, avec les intérêts légaux à partir du 21 juillet 2014, date de la mise en demeure, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande tendant à voir assortir cette condamnation d'une astreinte,

dit la demande en paiement de dommages-intérêts à titre de préjudice matériel fondée,

partant, condamne C) à payer à A) et B) la somme de 500.- euros de ce chef, avec les intérêts légaux à partir du 9 mai 2014, date du fait dommageable, jusqu'à solde,

dit la demande en paiement de dommages-intérêts à titre de préjudice moral fondée,

partant, condamne C) à payer à A) et B) la somme de 500.- euros de ce chef, avec les intérêts légaux à partir du 9 mai 2014, date du fait dommageable, jusqu'à solde,

confirme pour le surplus,

dit non fondée la demande d'**A)** et d'**B)** en obtention d'une indemnité de procédure,
partant, en déboute,
condamne **C)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.