18 novembre 2025
Tribunal judiciaire de Metz
RG n° 25/00221

CH4 JCP FOND

Texte de la **décision**

Entête

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE METZ
JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION
[Adresse 1]

JUGEMENT DU 18 NOVEMBRE 2025

N° RG 25/00221 - N° Portalis DBZJ-W-B7J-LIBM

Minute JCP n°

PARTIE(S) DEMANDERESSE(S) :

Monsieur [I] [U], demeurant [Adresse 2]
représenté par Me Sébastien JAGER, avocat au barreau de METZ, vestiaire : B100, de la SCP SO JURIS, substitué par Me Emilie PINCEMAILLE, avocat au barreau de METZ, vestiaire : B100

PARTIE(S) DÉFENDERESSE(S) :

Monsieur [N] [Y], demeurant [Adresse 3]
non comparant, ni représenté

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS ET DU PRONONCÉ :

JUGE : Marie-Pierre BELLOMO

GREFFIER : Marc SILECCHIA

Débats à l'audience publique du 16 septembre 2025

Délivrance de copies :
- clause exécutoire délivrée le à M. [U] par son avocat (case)

- copie certifiée conforme délivrée le à M. [Y] (LS)
Me JAGER (case)

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

Par contrat du 20 novembre 2019, Monsieur [I] [U] a consenti à Monsieur [N] [Y] un bail d'habitation sur un logement situé [Adresse 4] à [Localité 1] (57) moyennant un loyer mensuel de 780 euros révisable outre un acompte provisionnel sur charges mensuel de 185 euros.

Par contrat du 20 novembre 2019, Monsieur [I] [U] a consenti à Monsieur [N] [Y] un bail portant sur un garage situé [Adresse 4] à [Localité 1] (57) moyennant un loyer annuel de 960 euros payable mensuellement à raison de 80 euros, à effet du 15 décembre 2019 et jusqu'au 31 décembre 2019.

Etat des lieux de sortie a été dressé au contradictoire des parties le 23 juin 2023.

Par acte de Commissaire de justice signifié le 28 février 2025 à Monsieur [N] [Y] et enregistré au greffe 24 mars 2025, Monsieur [I] [U] a constitué avocat et l'a assigné à comparaître à l'audience du 2 mai 2025 par devant le Juge des contentieux de la protection près le Tribunal judiciaire de céans, et a, selon les moyens de fait et de droit exposés, demandé audit juge, au visa des dispositions des articles 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, 1728 du Code civil, de :

- DECLARER ses demandes recevables et bien fondées ;
- CONDAMNER Monsieur [Y] à lui verser une provision de 944,20 euros au titre de l'arriéré de loyers et charges visé par le décompte produit avec intérêts au taux légal à compter du courrier de sommation du 26 mars 2024 ou, à défaut, à compter de la présente demande ;
- RAPPELER que la décision à intervenir sera exécutoire de plein droit ;
- CONDAMNER Monsieur [Y] à lui verser une indemnité de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de

procédure civile ;
- CONDAMNER Monsieur [Y] aux entiers frais et dépens y compris ceux afférents à la procédure d'injonction de payer.

L'affaire a été appelée à l'audience du 2 mai 2025 au cours de laquelle le demandeur représenté par son conseil s'en est référé à ses écritures, Monsieur [N] [Y] n'étant ni présent ni représenté bien que régulièrement assigné par acte déposé en l'étude du Commissaire de justice instrumentaire, puis mise en délibéré au 4 juillet 2025 prorogé au 10 juillet 2025.

Par jugement réputé contradictoire et avant dire droit du 10 juillet 2025, le Juge des contentieux de la protection près le présent Tribunal a ordonné la réouverture des débats, invité Monsieur [I] [U] à présenter ses observations sur le caractère provisionnel de la demande en paiement dont il saisit le Juge des contentieux de la protection statuant sur le fond, renvoyé à cette fin la cause et les parties à l'audience du Juge des contentieux de la protection du 16 septembre 2025, dit que le présent jugement vaudra convocation des parties à l'audience, réservé l'ensemble des demandes en ce y compris au titre des frais de l'article 700 du Code de procédure civile et des dépens.
Par conclusions récapitulatives du 25 juillet 2025, enregistrées au greffe le 8 août 2025, qui sont ses dernières conclusions, Monsieur [I] [U] a, selon les moyens de fait et de droit exposés, demandé audit juge, au visa des dispositions des articles 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, 1728 du Code civil, de :

- DECLARER ses demandes recevables et bien fondées ;
- CONDAMNER Monsieur [Y] à lui verser une somme de 944,20 euros au titre de l'arriéré de loyers et charges visé par le décompte produit avec intérêts au taux légal à compter du courrier de sommation du 26 mars 2024 ou, à défaut, à compter de la présente demande ;
- RAPPELER que la décision à intervenir sera exécutoire de plein droit ;
- CONDAMNER Monsieur [Y] à lui verser une indemnité de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- CONDAMNER Monsieur [Y] aux entiers frais et dépens y compris ceux afférents à la procédure d'injonction de payer.

L'affaire a été appelée à l'audience du 16 septembre 2025 au cours de laquelle le demandeur représenté par son conseil s'en est référé à ses dernières écritures, Monsieur [N] [Y] n'étant ni présent ni représenté, puis mise en délibéré au 18 novembre 2025.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

Aux termes des dispositions de l'article 472 du Code de procédure civile : « Si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond./ Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée. »

Sur la demande en paiement :

A titre liminaire, il convient de relever que si Monsieur [I] [U] indique poursuivre paiement de la somme totale de 944,20 euros au titre de l'arriéré locatif selon décompte de créance du 30 janvier 2025 produit par lui en pièce n°7, il résulte cependant des mentions y portées que sont imputées les sommes de 15 euros au titre d'un « spot cuisine » et d'une « ampoule SdB » ainsi que celle de 50 euros au titre du ponçage de trous du mur de l'entrée et de la cuisine, de sorte qu'il convient d'entendre qu'il poursuit outre le paiement d'un arriéré locatif à due concurrence de la somme de 879,20 euros, l'indemnisation de son préjudice né de dégradations locatives à due concurrence de la somme de 65 euros, qui emprunte une nature distincte et qu'il convient d'examiner séparément.

S'agissant en premier lieu de la demande en paiement au titre de l'arriéré locatif :

Aux termes de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

Conformément aux dispositions de l'article 1103 du Code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

En application de l'article 1353 du Code civil celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En l'occurrence, Monsieur [I] [U] poursuit ainsi que dit paiement de la somme totale de 879,20 euros au titre de l'arriéré locatif moyen pris de ce que le défendeur, qui a restitué les clés le 23 juin 2023, en reste redevable à son égard au titre des loyers et charges restés impayés selon décompte de créance arrêté au 30 janvier 2025.

Le présent Tribunal relève en premier lieu qu'il résulte du décompte de créance dont s'agit qu'est imputée la somme totale de 25,81 euros au titre de frais de rappel du loyer et de relances qui, outre le fait qu'ils ne sont pas justifiés, empruntent une nature distincte de celle attachée à l'arriéré locatif, de sorte que la demande formée à ce titre ne saurait prospérer.

Il en résulte que le demandeur est fondé à poursuivre paiement de l'arriéré locatif à due concurrence de la somme de 853,39 euros, déduction faite de la somme de 25,81 euros au titre de ces frais.

Ensuite, il incombe au locataire, défendeur en la cause, d'exécuter son obligation de paiement du loyer tel que contractuellement convenu selon contrat de bail conclu entre les parties le 20 novembre 2019, de sorte qu'en l'espèce, Monsieur [N] [Y] était tenu de telle obligation jusqu'au 23 juin 2023, date à laquelle il a libéré les lieux, selon état des lieux de sortie dressé le même jour, ce qui n'est pas contesté.

Il s'ensuit que par principe, le bailleur est fondé à poursuivre paiement de sa créance de loyers restés impayés, qui s'élève, selon décompte produit au dossier, à la somme totale de 853,59 euros, étant rappelé que, alors qu'en application des dispositions de l'article 1353 du Code civil, il incombe au locataire, poursuivi en paiement, de justifier qu'il s'est libéré du paiement des loyers, Monsieur [N] [Y], qui n'a pas comparu, ne produit par hypothèse aucun élément de nature à contester le principe comme le quantum de telle créance dont paiement est ainsi poursuivi.

Dans ces conditions, il convient de faire droit à la demande en paiement à due concurrence de la somme précitée de 853,59 euros.

S'agissant en second lieu de la demande en paiement au titre des dégradations locatives :

L'article 7 c de la loi du 6 juillet 1989 dispose quant à lui que le locataire est obligé « de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ».

En l'espèce, ainsi que dit, il résulte du décompte de creance produit par Monsieur [I] [U] en pièce n°7 que celui-ci poursuit l'indemnisation de son prejudice né de dégradations locatives à due concurrence de la somme de 65 euros, se décomposant en celle de 15 euros au titre d'un « spot cuisine » et d'une « ampoule SdB » ainsi qu'en celle de 50 euros au titre du ponçage de trous du mur de l'entrée et de la cuisine.

Le présent Tribunal relève toutefois que le demandeur ne justifie pas de l'existence comme du quantum du prejudice don' il poursuit reparation par même voie.

En effet, outre le fait qu'il ne produit au soutien de sa demande aucun élément de nature à justifier du coût des réparations de dégradations locatives dont il impute la commission au défendeur, et ne s'en esplique d'ailleurs pas advantage en ses écritures, force est de relever que de l'examen comparatif des états des lieux d'entrée, dressé le 11 décembre 2019 et de sortie dressé le 23 juin 2023, il ne résulte pas la prevue de telles dégradations imputables au défendeur.

En effet, le seul fait de porter l'indication dans l'état des lieux de sortie que l'un des luminaires de la cuisine et de la salle de bains ne fonctionne pas est insuffisant à démontrer l'existence de qeulconque dégradation imputable au locataire.

Même conclusion s'impose quant à la mention portée dans le même état des lieux de sortie quant à la presence de trous dans les murs de l'entrée et de la cuisine, rebouchés mais "non poncés", inhabile à l'établir, étant relevé queque les photographies n°4, n°8 et n°9 auxquelles il est renvoyé, au demeurant peu lisibles, ne font pas montre de quelconque degradation affectant les murs dont s'agit.

Il s'ensuit que la demande formée de ce chef ne saurait prospérer.

Dès lors, et au regard de ce qui précède, Monsieur [N] [Y] sera condamné à payer à Monsieur [I] [U] la somme de 853,59 euros au titre de l'arriéré locatif selon décompte arrêté à la date du 30 janvier 2025, outre intérêts au taux légal à compter du 28 mars 2024, date de réception du courrier recommandé de mise en demeure de payer du 26 mars 2024, et jusqu'à complet paiement.
Le surplus de la demande en paiement formée par Monsieur [I] [U] sera rejeté.
Sur les dépens et les frais de l'article 700 du Code de procédure civile :

Monsieur [N] [Y], qui succombe principalement, sera condamné aux dépens conformément aux dispositions de l'article 696 du Code de procédure civile.

Monsieur [N] [Y], étant tenu aux dépens, sera condamné à payer à Monsieur [I] [U] la somme de 600 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire :

Il convient de rappeler qu'en application des dispositions de l'article 514 du Code de procédure civile, applicables aux instances introduites à compter du 1er janvier 2020, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement. La présente affaire ayant été introduite le 24 mars 2025, de telles dispositions ont vocation à s'appliquer.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Marie-Pierre BELLOMO, Juge des contentieux de la protection près le Tribunal judiciaire de Metz, statuant par jugement réputé contradictoire, en dernier ressort, rendu après débats en audience publique par mise à disposition au greffe,

CONDAMNE Monsieur [N] [Y] à payer à Monsieur [I] [U] la somme de 853,59 euros (huit cent cinquante-trois euros et cinquante-neuf centimes) au titre de l'arriéré locatif selon décompte arrêté à la date du 30 janvier 2025, outre intérêts au taux légal à compter du 28 mars 2024, date de réception du courrier recommandé de mise en demeure de payer du 26 mars 2024, et jusqu'à complet paiement ;

REJETTE le surplus de la demande en paiement formée par Monsieur [I] [U] ;

CONDAMNE Monsieur [N] [Y] à payer à Monsieur [I] [U] la somme de 600 euros (six cents euros) en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNE Monsieur [N] [Y] aux dépens ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit.

Ainsi jugé et prononcé le 18 NOVEMBRE 2025 par Madame Marie-Pierre BELLOMO, Vice-présidente, assistée de Monsieur Marc SILECCHIA, Greffier.

Le Greffier Le Président