TRIBUNAL DE PROXIMITE DE LURE
[Adresse 1]
[Adresse 1]
[Localité 1]
 : [XXXXXXXX01]

N° RG 25/00080 - N° Portalis DB2K-W-B7J-DGH4

Minute n° 25/00244

[R] [P]

C/

[M] [J]
Rep/assistant : Me Elodie DE ALMEIDA, avocat au barreau de BELFORT
[O] [F]
Rep/assistant : Me Elodie DE ALMEIDA, avocat au barreau de BELFORT

Copie exécutoire et copie conforme délivrée
le :
à : Me Elodie DE ALMEIDA
Madame [R] [P]

Copie certifiée conforme délivrée
le :
à :

JUGEMENT DU 05 DECEMBRE 2025

DEMANDEUR(S) :

Madame [R] [P], demeurant [Adresse 2]
Comparante en personne

DÉFENDEUR(S) :

Madame [M] [J], demeurant [Adresse 3]
Représenté par Me Elodie DE ALMEIDA, avocat au barreau de BELFORT

Monsieur [O] [F], demeurant [Adresse 3]

Représenté par Me Elodie DE ALMEIDA, avocat au barreau de BELFORT

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Juge : Adrienne AUBERT
Greffier : Nabila PRIEUR

DÉBATS :

Audience publique du 08 octobre 2025

DÉCISION :

Contradictoire, rendue en premier ressort, prononcée publiquement par mise à disposition du jugement au greffe le 05 décembre 2025, par Adrienne AUBERT, Juge des contentieux de la protection, assisté(e) de Nabila PRIEUR, greffier

EXPOSE DU LITIGE

Par contrat de bail du 18 mai 2015, Monsieur et Madame [D] [P] a donné en location à Monsieur [O] [F] et Madame [M] [J] un logement à usage d'habitation situé [Adresse 4] moyennant le règlement mensuel d'un loyer de 750 € et du versement d'un dépôt de garantie d'un montant de 750 €.

Par courriel du 25 mars 2025, les consorts [F] et [J] ont donné préavis de congé et sollicité un délai de 1 mois en raison de la situation de santé de Madame [J].

Les locataires ont quitté le logement et restitué les clés le 5 mai 2025.

Un procès-verbal de carence a été établi par le conciliateur le 22 avril 2025.

Par requête reçue le 9 mai 2025 au greffe, Madame [R] [S] épouse [P] a sollicité la convocation de Monsieur [O] [F] et Madame [M] [J] devant le juge du tribunal de proximité de Lure pour obtenir leur condamnation à lui payer la somme de 1377,83 € au titre de dommages-intérêts de son préjudice financier par la perte de deux mois de visibilité pour la nouvelle location et 1200 € à titre de dommages-intérêts au titre de préjudice moral pour la diffusion de propos mensongers diffamants insultants portant atteinte à sa réputation auprès de l'agence immobilière.

À l'audience du 2 juillet 2025, le juge du tribunal de proximité a renvoyé le dossier devant le juge des contentieux de la protection de Lure compétent à la matière.

A l'audience du 8 octobre 2025, Madame [R] [S] épouse [P] comparante en personne réactualise ses demandes et sollicite la condamnation des défendeurs à lui payer la somme de 1727,80 € correspondant au montant des loyers pour la période de préavis non effectué du 6 mai au 8 juillet 2025, leur condamnation à lui payer la somme de 1200 € à titre de dommages-intérêts pour le manque à gagner sur location perdue du bien suite à la manipulation ; leur condamnation à lui payer la somme de 3000 € à titre de dommages-intérêts pour diffamation auprès d'un tiers, injures, atteinte à la vie privée, fausses accusations dénonciation calomnieuses. Elle sollicite en outre leur condamnation à lui payer la somme de 700 € conformément aux dispositions de l'article 700 du code procédure civile.

À l'appui de sa demande elle fait valoir que les locataires ne rapportent pas la preuve qu'ils peuvent bénéficier d'un délai de préavis réduit à un mois en raison de circonstances de santé. En effet, les bailleurs n'ont été destinataires du courrier les informant du préavis de congés que le 8 avril 2025 si bien que le délai n'a couru qu'à compter de cette date. En outre, elle remet en cause l'authenticité du certificat médical qui ne présente pas le numéro RPPD du médecin, ni de cachet, la signature du médecin étant illisible outre des erreurs de syntaxe et orthographique et ne comporte aucun élément médicaux probants et concrets justifiant de l'incompatibilité du logement avec la santé de Madame [J] justifiant le bénéfice d'un délai de préavis réduit pour quitter le logement. De plus, elle indique que le nouveau logement des consorts [F] [J] présente de nombreuses pièces à l'étage contrairement au logement quitté qui est homologué comme pouvant accueillir des personnes à mobilité réduite et est éloigné des services et structures de santé. En outre, elle fait valoir que dès le 10 décembre 2024, elle a vainement sollicité les locataires afin qu'ils effectuent les réparations nécessaires des dégradations occasionnées par eux avant leur départ qu'ils envisageaient déjà cette époque. Elle fait valoir également que les locataires ont adressé des mails insultants et mensongers à son égard aux gestionnaires du bien qui a, par conséquent, refusé de prendre en charge l'état des lieux de sortie compte tenu de la dégradation de la relation et provoqué une rupture du contrat anticipé entre le mandant et le mandataire avec toutes les conséquences pour les bailleurs qui vivent à l'étranger ; que la bailleresse a fait l'objet de fausses accusations par la locataire et d'insultes sur les réseaux sociaux ; que la locataire l'espionne régulièrement sur les réseaux sociaux à des fins délétères et mensongères afin de provoquer le doute dans l'esprit de la cour, des jurés et faire diversion sur le bien fondé et l'origine de cette affaire ; divulgue des éléments de sa vie privée aux employés de la goulotte et porte des jugements de valeur sur l'absence d'activité professionnelle de la bailleresse en raison du montant du salaire de son époux. Elle fait également état que Monsieur [F] a également espionné le réseau social professionnel du bailleur, qu'il a refusé lors de l'état des lieux de sortie devant la commissaire de justice de s'abstenir de consulter le réseau social du bailleur. L'ensemble de ses éléments ont occasionné un préjudice indemnisable à la bailleresse.

Monsieur [O] [F] et Madame [M] [J], représentés par leur conseil sollicitent le débouté intégral des demandes adverses et la restitution du dépôt de garantie d'un montant de 750 €. En outre, ils sollicitent la condamnation solidairement de Monsieur et Madame [P] à leur payer la somme de 1500 € conformément aux dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que leur condamnation aux entiers dépens

Ils font valoir à l'appui de leurs demandes qu'ils justifient du fait de l'état de santé de Madame [J] pouvoir bénéficier d'un délai de préavis réduit à un mois pour quitter le logement et indiquent qu'en raison du secret médical applicable, aucun élément concernant l'état de santé ne pouvait figurer sur ce document. Par ailleurs, ils font valoir avoir effectivement dès décembre 2024 sollicité la gestionnaire locative du bien et ils l'ont informé qu'ils envisageaient de partir du logement et s'interrogeaient sur la possibilité de bénéficier d'un délai de préavis réduit ; qu'ainsi le congé donné est parfaitement valable et qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande des époux [P] sur ce point. Le congé étant tout à fait régulier, il y a lieu de rejeter la demande de dommages-intérêts, la preuve des préjudices afférents n'étant pas rapportée. Au surplus les locataires ne sont pas responsables de la rupture de contrat entre les bailleurs et le mandataire en charge de gérer le bien immobilier, seule l'attitude de la bailleresse qui diffame par ailleurs sur les réseaux sociaux les locataires ayant occasionné la fin du contrat du mandat. Au surplus, ils indiquent que la demanderesse n'apporte aucun élément permettant de démontrer qu'elle a subi des faits de diffamation, injures et atteinte à la vie privée de la part des locataires. À titre reconventionnel, ils sollicitent la restitution du dépôt de garantie et indiquent que la bailleresse ne justifie pas du montant des réparations locatives qu'elle aurait subies de la part des locataires et qu'ils seraient redevables de la somme de 3044.68€.

L'affaire a été mise en délibéré au 05 décembre 2025.

Par note en délibéré non autorisée reçue au greffe le 10 octobre 2025 Madame [P] a communiqué au tribunal copie de sa requête adressée et reçue au tribunal judiciaire de Vesoul une demande sollicitant la condamnation des anciens locataires au paiement des réparations locatives et réitère sa demande de débouté du remboursement du dépôt de garantie pour ce motif.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur l'exclusion de la note en délibéré des débats :

En vertu des dispositions de l'article 15 du code de procédure civile, « les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent, afin que chacune soit à même d'organiser sa défense. »

L'Article 16 dudit code précise que « le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir, dans sa décision, les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement. »

Par note en délibéré non autorisée reçue le 10 octobre 2025, Madame [P] a communiqué copie de sa saisine du tribunal judiciaire de Vesoul du 7 octobre 2025 sollicitant la condamnation des consorts [J] [F] à lui payer la somme de 3044.68 euros au titre des dégradations locatives. Cette requête n'ayant pas été soumise contradictoirement aux défendeurs à l'audience il y a lieu de l'écarter des débats et il ne pourra être tenu compte de cette information dans le cadre du présent litige.

Sur le délai de préavis

Aux termes de l'article 12 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues au deuxième alinéa du paragraphe I de l'article 15.

En vertu de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, "le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire. (...)
Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

1° Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;
2° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
3° Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; »
L'article 667 du code de procédure civile dispose en outre que la notification est faite sous enveloppe ou pli fermé, soit par la voie postale, soit par la remise de l'acte au destinataire contre émargement ou récépissé. La notification en la forme ordinaire peut toujours être faite par remise contre émargement ou récépissé alors même que la loi n'aurait prévu que la notification par la voie postale.

En l'espèce, il est constant entre les parties que la bailleresse a été informée du préavis de congé donné par le locataire par courriel le 25 mars 2025, puis par courrier de la bailleresse le 8 avril 2025. Il apparaît que le préavis n'a pas été délivré conformément aux termes des dispositions susvisées si bien qu'il y a lieu de considérer que le point de départ du préavis de congés a débuté le 8 avril 2025 tel que reconnu par la bailleresse.

Sur la validité et la force probante du certificat médical établi par le Docteur [G] :
L'article R4127-76 du code de la santé publique précise que : « L'exercice de la médecine comporte normalement l'établissement par le médecin, conformément aux constatations médicales qu'il est en mesure de faire, des certificats, attestations et documents dont la production est prescrite par les textes législatifs et réglementaires.
Tout certificat, ordonnance, attestation ou document délivré par un médecin doit être rédigé lisiblement en langue française et daté, permettre l'identification du praticien dont il émane et être signé par lui. Le médecin peut en remettre une traduction au patient dans la langue de celui-ci. »
En l'espèce, il ressort des termes du certificat médical produit aux débats qu'il permet d'identifier son signataire le Docteur [I] [G], médecin généraliste conventionné exerçant son activité à la maison de santé de [Localité 2], qui l'a daté et signé. En outre certes il est succinct mais rédigé lisiblement en langue française et ce malgré l'absence de choix du genre des mots « soussigné ; intéressé » ce qui ne remet pas en cause en soi son authenticité. S'agissant de son contenu, la mention qu'il a été établi à la demande de la patiente pour faire valoir ce que de droit ne remet pas en cause les conclusions du médecin, mais indique juste l'origine de son établissement. En outre, le médecin n'est pas dans l'obligation d'étayer les faits médicaux qui sont déjà indiqués justifiant qu'elle doive quitter le logement. La preuve du caractère frauduleux du certificat médical n'est pas rapportée et il y a donc lieu de lui donner force probante.

Il convient alors de constater que les locataires justifient d'un motif leur permettant de bénéficier de l'exception de réduction du délai de préavis à un mois à compter du 8 avril 2025. Par conséquent, les consorts [F] [J], au vu du montant du loyer qui était de 824.03 euros par mois au moment de leur depart sont redevables du loyer sur la période du 6 au 8 mai 2025 soit de la somme de (26.58*3 ) 79.74 euros.

Sur le dépôt de garantie :

L'article 22 de loi du 6 juillet 1989 dispose que le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restants dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile. (...) A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer en principal pour chaque période mensuelle commencée en retard.

Aux termes de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est obligé d'user paisiblement des locaux loués, de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive et de prendre à sa charge l'entretien courant de logement et des équipements mentionnés au contrat, ainsi que les menues réparations locatives.

L'article 1730 du Code civil dispose que s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la

chose telle qu'il l'a reçue, excepté ce qui a péri ou ce qui a été dégradé par vétusté ou force majeure.

L'article 9 du Code de procédure civile dispose qu'il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

En l'espèce, il n'est pas contesté que Monsieur [O] [F] et Madame [M] [J] se sont acquittés du versement du dépôt de garantie d'un montant de 750 euros auprès de Monsieur et Madame [P] et ce, tel que prévu par le contrat de bail.

Certes, les consorts [J] [F] sollicitent la condamnation solidaire de Madame [P] et de Monsieur [P] en leur qualité de bailleur. Il apparait cependant que Madame [P] a introduit l'instance seule et qu'aucune procedure d'intervention forcée n'a été entreprise par les parties pour que Monsieur [P] soit partie à la cause. La demande de condamnation solidaire sera donc rejetée.

La bailleresse est donc redevable de cette somme à l'égard des consorts [F] [J]. Madame [P] sera donc condamnée à payer la somme de 750 euros à Monsieur [O] [F] et Madame [M] [J].

Monsieur [O] [F] et Madame [M] [J] sont redevables à l'égard de Madame [P] de la somme de 79.74 € euros. Il seront condamnées à lui payer ladite somme.

Sur la demande de dommages intérêts pour la perte de chance de relouer le bien immobilier :

Madame [P] argue que l'attitude injurieuse des locataires aurait empêché la mise à la location immédiate du bien par leur dégradation des lieux, entraînant en outre la résiliation du mandat de gestion du bien par l'agence immobilière avant l'établissement de l'état des lieux de sortie, les dénigrant auprès des autres agences immobilières ; lui imposant de faire déscolariser sa fille de son établissement au Cameroun pour revenir en France gérer le conflit et produit un certificat de scolarité et divers échanges de Mme [J] et de Mme [P] avec l'agence immobilière

Il convient de relever que Madame [P] ne démontre pas que les termes du courriel de Madame [J] à l'agence immobilière où elle fait état du harcèlement et des insultes subies de la part de la bailleresse, et fait des commentaires sur le caractère de la bailleresse a eu une incidence sur la rupture du contrat de gestion avec l'agence immobilière. Au contraire, il ressort des termes de l'attestation en date du 26 juin 2025 de l'agence immobilière CENTURY 21 en charge de la gestion du bien que c'est la propension systématique des bailleurs à s'opposer et leurs exigences qui ont conduit ladite agence à résilier le mandat de gestion.

En outre, la demanderesse ne démontre pas que ces difficultés de gestion sont imputables à un dénigrement de la part des consorts [J] et [F] à son égard.

Au surplus, elle ne justifie pas des raisons qui lui ont imposées de faire déscolariser sa fille pour gérer elle-même le conflit étant en outre constant que l'état des lieux de sortie a été établi par un commissaire de justice ce qui dispensait la bailleresse d'être impérativement présente.

A défaut de démontrer la réalité d'un préjudice imputable aux consorts [F] [J], la demande indemnitaire sera rejetée.

Sur la demande de dommages intérêts pour diffamation, injures et atteinte à la vie privée :

Il est constant que :
Constitue une diffamation toute allégation ou imputation d'un fait qui porte atteinte à l'honneur ou à la considération de la personne ou du corps auquel il est imputé.

L'injure est une parole, un écrit ou une expression de la pensée adressés à une personne dans l'intention de la blesser ou de l'offenser.

L'injure ne comporte pas l'affirmation d'un fait précis et objectivement vérifiable, mais seulement une allégation outrageante
L'injure publique est une injure proférée dans un lieu public ou dans une réunion publique. L'injure non publique est une injure proférée dans un cadre restreint.
En l'espèce, le courriel de Madame [J] à Madame [C] [Y] Madame [W] du 12 décembre 2024 fait état des relations conflictuelles qu'elle entretient avec la bailleresse et dresse un portrait peu flatteur de son caractère en la décrivant comme étant « bornée, obtue et persuadée d'avoir tous les droits », « insatisfaite et capricieuse » précisant qu'elle est seule responsable de tous les problèmes »
Il apparaît que ces propos qui sont des allégations certes imputent à la bailleresse la responsabilité du conflit, mais ils ne revêtent pas un caractère diffamatoire car ils ne portent pas atteinte à son honneur et à sa considération. Leur caractère diffamant n'est donc pas démontré.
De même ces propos ne revêtent pas les caractères de l'injure privée comme publique dans la mesure où ils n'ont pas été adressés à l'intéressée.
En outre s'agissant de l'atteinte à la vie privée ou d'espionnage la seule consultation d'un profil public sur les réseaux sociaux ne peut les caractériser.
A défaut d'apporter d'autres éléments probatoires la demande indemnitaire afférente sera rejetée.

Sur les dépens

Au vu de la solution du litige, chacune des parties succombant, elle supportera ses dépens et leurs demandes indemnitaires au titre des frais irrépétibles seront rejetées.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant publiquement par décision contradictoire en dernier ressort, mise à disposition au greffe,

ECARTE des débats la note en délibéré non autorisée de Madame [P] [R] reçue au greffe le 10 octobre 2025,

CONDAMNE Monsieur [O] [F] et Madame [M] [J] à payer la somme de 79, 74 euros à Madame [R] [P] au titre des loyers dus sur la période du 6 au 8 mai 2025 ;

CONDAMNE Madame [R] [P] à payer à Monsieur [O] [F] et Madame [M] [J] la somme de 750 euros au titre de la restitution du dépôt de garantie ;

REJETTE la demande de condamnation solidaire de Monsieur [D] [P] ;

REJETTE la demande de condamnation au paiement d'une indemnité de perte de chance de relouer le bien ;

REJETTE la demande de condamnation au paiement d'une indemnité pour injures, diffamation et atteinte à la vie privée ;

REJETTE les demandes formulées par les parties au titre des frais irrépétibles ;

REJETTE le surplus des demandes ;

LAISSE aux parties la charge de leurs propres dépens ;

Le présent jugement a été signé par le juge et le greffier.

LE GREFFIER LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION