4 mai 2026

Tribunal judiciaire de Bobigny

RG n° 26/02412

Chambre 24 / Proxi fond

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL DE PROXIMITÉ D'AULNAY-SOUS-BOIS
[Adresse 1]
[Localité 1]

Téléphone : [XXXXXXXX01]
Télécopie : 01 48 96 11 43
@ : [Courriel 1]

REFERENCES : N° RG 26/02412 - N° Portalis DB3S-W-B7K-4WPZ

Minute : 26/00532

em

S.A. MILA
Représentant : Me Laure BELMONT, avocat au barreau de PARIS

C/

Monsieur [E] [H]

Exécutoire, copie, dossier
délivrés à :
Me Laure BELMONT

Copie délivrée à :
M. [E] [H]

Le

AUDIENCE CIVILE

Jugement rendu et mis à disposition au greffe du tribunal de proximité en date du QUATRE MAI DEUX MILLE VINGT SIX ;

par Madame Laura RUSTIQUE-MAGENDIE, juge des contentieux de la protection
Assistée de Madame Esther MARTIN, greffier ;

Après débats à l'audience publique du 19 Mars 2026
tenue sous la présidence de Madame Laura RUSTIQUE-MAGENDIE, juge des contentieux de la protection, assistée de Madame Esther MARTIN, greffier audiencier ;

ENTRE DEMANDERESSE :

S.A. MILA, dont le siège social est sis [Adresse 2], représentée par son directeur général en exercice dûment habilité à cet effet, domicilié audit siège en cette qualité
représentée par Me Laure BELMONT, avocat au barreau de PARIS

D'UNE PART

ET DÉFENDEUR :

Monsieur [E] [H], demeurant [Adresse 3]
non comparant, ni représenté

D'AUTRE PART

Exposé du litige

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Suivant acte sous seing privé du 9 février 2021, Mme [K] [V] a donné à bail à M. [E] [H] un bien à usage d'habitation, situé [Adresse 4] à [Localité 2] (93) moyennant un loyer mensuel d'un montant de 800 euros, outre une provision sur charges mensuelle de 70 euros.
Le locataire a été expulsé le 6 juin 2024,
Le 16 juin 2025, la SA MILA a fait signifier au locataire une quittance subrogative avec sommation de payer la somme de 2 173,25 euros dans un délai de huit jours.
Par acte de commissaire de justice du 17 février 2026, la SA MILA a assigné M. [E] [H] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité d'Aulnay-sous-Bois aux fins d'obtenir sa condamnation au paiement de la somme de 2 173,25 euros au titre des réparations locatives, outre l'indemnisation de ses préjudices.
M. [E] [H] ayant été cité à étude et n'ayant pas comparu à l'audience, la décision sera réputée contradictoire.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

A l'audience du 19 mars 2026, la SA MILA, représentée par son avocat et se référant à son assignation, sollicite :
- la condamnation du locataire à lui payer la somme de 2 173,25 euros au titre des réparations locatives, avec intérêts au taux légal à compter du 16 juin 2025, date de la sommation de payer,
- la condamnation du locataire à lui payer la somme de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts ;
- la condamnation du locataire à lui payer la somme de 1 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et à supporter les dépens, en ce compris le coût de la sommation de payer.
Au soutien de ses prétentions, elle fait valoir que, dans le cadre de l'activation par le bailleur de la garantie GLI, elle a versé au bailleur les sommes dues par le locataire au titre des réparations locatives.

L'affaire a été mise en délibéré à la date du 4 mai 2026.

Motivation

MOTIVATION

Sur la demande en paiement

Sur les réparations locatives

L'article 7 c) et d) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation dispose 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, ainsi que de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
S'appuyant sur le rapport d'expertise de la société SARETEC, la demanderesse considère que le défendeur est redevable de la somme de 2 173,35 euros au titre des réparations locatives, pour des frais de peinture (entrée, salon cuisine et wc), de dépose de sol (entrée couloir, salon cuisine et chambre) et de pose d'une cloison dans les WC, étant précisé qu'un coefficient de vétusté de 50% a été appliqué pour l'ensemble des éléments.
En l'espèce, aux termes de l'état des lieux d'entrée dressé le 1er février 2022 et signé par le locataire, le logement est intégralement décrit comme en " bon état ". Il est précisé que le sol dans l'entrée comporte des traces d'usure sur trois dalles.
Il sera relevé qu'il n'a pas été dressé d'état des lieux de sortie contradictoire mais que la locataire a fait appel à un commissaire de justice afin qu'il établisse un procès-verbal de constat.

Il ressort du procès-verbal de constat établi le 6 juin 2024 que, dans l'entrée, les dalles du sol sont " encrassées " et " usées " et que la peinture des murs est " sale ", comportant des traces de crayons et de stylo. Ces éléments justifient l'imputation au locataire des travaux de remplacement du sol et de peinture. Cependant, eu égard à la rapidité de détérioration des peintures et des sols en vinyle, à l'état de ces éléments lors de l'entrée dans les lieux et à la durée d'occupation du locataire (plus de trois ans), seuls 30% de ces frais seront mis à la charge du locataire, soit la somme totale de 217,56 euros.
S'agissant des sanitaires, il est indiqué que le pan placage a été retiré, ce qui justifie de mettre à la charge du locataire la fourniture et la pose de la cloison, avec le coefficient de vétusté de 50% déjà appliqué dans le rapport d'expertise (88,77 euros). S'agissant des murs, il ressort du constat que la faïence des murs est " ancienne " et que deux carreaux sont décollés. Or, l'usure lié à l'ancienneté de la faïence n'est pas imputable au locataire. S'agissant des deux carreaux décollés, ils ne justifient pas la réfection intégrale de la peinture. Les frais de peinture des WC ne seront donc pas mis à la charge du défendeur.
Concernant la pièce de vie, il est décrit un parquet qui comporte de multiples rayures et traces, ainsi que des murs couverts de crayons et de traces de moisissures. Il est également indiqué que le plafond présente une multitude de traces noires. Eu égard à la vitesse de détérioration de ces éléments, de leur état lors de l'entrée dans les lieux et de la durée d'occupation du locataire, il convient de mettre à la charge de ce dernier 30% des frais de peinture et 50% des frais de remplacement du parquet, soit la somme totale de 1 039,99 euros.
Enfin, concernant les frais de remplacement du parquet dans la chambre, il est décrit un parquet " encrassé " ou " sale ". Si cette dégradation peut impliquer des frais de nettoyage, elle ne justifie pas la pose d'un nouveau parquet.
Ainsi, au titre des réparations locatives, M. [E] [H] est redevable de la somme totale de 1 346,32 euros.
La demanderesse produit une quittance subrogative aux termes de laquelle elle a réglé la somme de 2 173,25 euros au bailleur. Cependant, sur cette somme, le locataire n'était redevable que de la somme de 1 346,32 euros.
Dans ces conditions, Il y a lieu de condamner M. [E] [H] à payer à la SA MILA la somme de 1 346,32 euros, assortie des intérêts au taux légal à compter du 16 juin 2025, date de la sommation de payer.

Sur la demande de dommages et intérêts

L'article 1240 du code civil dispose que " tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ".
En l'espèce, la demanderesse ne démontre ni le caractère abusif de la résistance du défendeur ni l'existence d'un préjudice.

Sa demande sera dès lors rejetée.

Sur les frais du procès

M. [E] [H], partie perdante, sera condamné aux dépens.
Cependant, l'équité et la situation économique des parties commandent de rejeter la demande d'indemnité formulée au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, par décision réputée contradictoire et en premier ressort,
CONDAMNE M. [E] [H] à payer à la SA MILA la somme de 1 346,32 euros avec intérêts au taux légal compter du 16 juin 2025 ;

REJETTE la demande de dommages et intérêts formée par la SA MILA ;
CONDAMNE M. [E] [H] aux dépens de l'instance ;
DÉBOUTE la SA MILA de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LA JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION