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

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

REFERENCES : N° RG 26/02411 - N° Portalis DB3S-W-B7K-4WPY

Minute : 26/00531

em

S.A. MILA
Représentant : Me [F] BELMONT, avocat au barreau de PARIS

C/

Monsieur [O] [R]
Madame [Z] [A]

Exécutoire, copie, dossier
délivrés à :
Me Laure BELMONT

Copie délivrée à :
M. [O] [R]
Mme [Z] [A]

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 DÉFENDEURS :

Monsieur [O] [R], demeurant [Adresse 3]
non comparant, ni représenté

Madame [Z] [A], demeurant [Adresse 3]
non comparante, ni représentée

D'AUTRE PART

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Suivant acte sous seing privé du 9 février 2021, M. [D] [Y], représenté par la SAS FLATLOOKER, a donné à bail à M. [O] [R] et Mme [Z] [A] un bien à usage d'habitation, situé [Adresse 4] à [Localité 2] (93) moyennant un loyer mensuel d'un montant de 1269 euros, outre une provision sur charges mensuelle de 100 euros.
Les locataires ont quitté les lieux le 13 mai 2025.
Le 18 novembre 2025, la SA MILA a fait signifier aux locataires une quittance subrogative avec commandement de payer la somme de 2 587,03 euros dans un délai de huit jours.

Par acte de commissaire de justice du 17 février 2026, la SA MILA a assigné M. [O] [R] et Mme [Z] [A] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité d'Aulnay-sous-Bois aux fins d'obtenir leur condamnation au paiement de la somme de 2 587,03 euros au titre des loyers et charges impayées ainsi que des réparations locatives.
M. [O] [R] et Mme [Z] [A] ayant été cités à domicile et n'ayant pas comparu à l'audience, la décision sera rendue par défaut.

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 solidaire des locataires à lui payer la somme de 2 587,03 euros au titre des loyers et charges et des réparations locatives, avec intérêts au taux légal à compter du 18 novembre 2025, date de la sommation de payer,
- la condamnation solidaire des locataires 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 les locataires au titre des loyers, des charges et des réparations locatives.

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

MOTIVATION

Sur la demande en paiement

Sur le loyer et les charges

Conformément aux dispositions de l'article 7 a) de la loi n ° 89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est tenu à une obligation essentielle qui consiste en le paiement du loyer et des charges récupérables aux termes convenus au bail, en contrepartie de la mise à disposition des lieux loués.
En l'espèce, la SA MILA produit un décompte aux termes duquel M. [O] [R] et Mme [Z] [A] sont redevables de la somme de 1 974,43 euros au titre des loyers et charges échus et impayés arrêtés à la date du 1er avril 2025 (échéance du mois d'avril 2025 incluse).
S'agissant des charges, la SA MILA n'explique pas à quoi correspondent les montant qu'elle réclame au titre de la régularisation des charges.
Il ressort du décompte que les locataires ont versé la somme totale de 2 187,06 euros au titre des provisions sur charges de l'année 2023. Or, le bilan annuel des charges de l'année 2023 indique que le montant total des charges récupérables par le bailleur auprès de ses locataires est de 3 257,83 euros, ce qui justifie une régularisation de 1 070,77 euros pour l'année 2023.
S'agissant de l'année 2024, les locataires ont réglé la somme de 3 174,12 euros de provision sur charges alors que le bilan annuel des charges mentionne un montant récupérable de 3 176,44 euros, ce qui justifie une régularisation de 2,32 euros.
Les défendeurs sont donc redevables de la somme de 3 047,52 euros au titre des loyers et des charges.

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.
La demanderesse considère que les défendeurs sont redevables de la somme de 451,50 euros TTC au titre des réparations locatives, se décomposant comme suit :
- 150 euros HT pour le nettoyage de la salle de bain et de la cuisine,
- 75 euros HT pour le lessivage du mur de la chambre n°3
- 165 euros HT pour la réfection du joint d'étanchéité de la douche.
En l'espèce, il ressort de l'état des lieux de sortie, signé par M. [O] [R], que plusieurs éléments de la cuisine (tablettes des placards, ventilation, joints évier et robinetterie) et de la salle de bain (ventilation, pare-baignoire, baignoire et joints de la baignoires) étaient sales, ce qui justifie d'imputer aux locataires les frais de nettoyage.
S'agissant de la chambre n°3, l'état des lieux de sortie indique que le mur B (face) est propre mais comporte des traces. Cependant, il était déjà indiqué dans l'état des lieux d'entrée que ce mur comportait des " traces légères ". Dans ces conditions, les frais de lessivage ne peuvent être mis à la charge des locataires.
Concernant la douche, aux termes de l'état des lieux de sortie, dans la salle d'eau, les joints de la douche étaient en mauvais état et sales. Ces joints étaient décrits comme neuf dans l'état des lieux d'entrée. Par conséquent, les frais de réfection seront mis à la charge des locataires.
Ainsi, au titre des réparations locatives, les locataires sont redevables de la somme totale de 378 euros.
La demanderesse produit une quittance subrogative aux termes de laquelle elle a réglé la somme de 2 587,03 euros au bailleur. Cependant, les locataires n'étaient redevables que de la somme de 2 156,52 euros.
Dans ces conditions, Il y a lieu de condamner M. [O] [R] et Mme [Z] [A] à payer à la SA MILA la somme de 2 156,52 euros, assortie des intérêts au taux légal à compter du 18 novembre 2025, date de la sommation de payer.
Le contrat de bail contenant une clause de solidarité, la condamnation sera solidaire.
Sur les frais du procès
M. [O] [R] et Mme [Z] [A], parties perdantes, seront condamnés 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.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, par décision rendue par défaut et en dernier ressort,
DÉCLARE recevable l'action de la SA MILA ;
CONDAMNE solidairement M. [O] [R] et Mme [Z] [A] à payer à la SA MILA la somme de 2 156,52 euros, avec intérêts au taux légal compter du 18 novembre 2025 ;
CONDAMNE in solidum M. [O] [R] et Mme [Z] [A] 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