TRIBUNAL JUDICIAIRE DE COLMAR

TRIBUNAL DE PROXIMITE DE SELESTAT
[Adresse 1]
[Adresse 2]
[Localité 1]
Tél : [XXXXXXXX01]
Courriel : [Courriel 1]

N° RG 25/00510 - N° Portalis DB2F-W-B7J-FRON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

JUGEMENT DU 08 JUIN 2026
DU JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

Dans la procédure introduite par :

DEMANDERESSE

AXA FRANCE IARD, représentée par son représentant légal
dont le siège social est sis [Adresse 3]

représentée par Me Frédéric GONDER, avocat au barreau de BORDEAUX,

À l'encontre de :

DÉFENDEURS

Monsieur [M] [X]
né le 29 Juillet 1987 à [Localité 2],
Madame [U] [S]
née le 09 Novembre 1985 à [Localité 3],
demeurant tous deux [Adresse 4]

Tous deux non comparants, ni représentés

NATURE DE L'AFFAIRE

Baux d'habitation - Demande en paiement des loyers et des charges et/ou tendant à faire prononcer ou constater la résiliation pour défaut de paiement ou défaut d'assurance et ordonner l'expulsion ; sans procédure particulière.

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Président : Vincent TRIDON,
Greffier : Sophie ZUGER

DÉBATS

À l'audience publique du lundi 30 mars 2026.

JUGEMENT

Réputé contradictoire et prononcé en premier ressort, par mise à disposition publique au greffe le 08 juin 2026 à partir de 14 heures, les parties présentes en ayant été avisées lors des débats, et signé par Vincent TRIDON, président, et Sophie ZUGER, Greffier.

* Copie délivrée en LS à :
Me Frédéric GONDER + retour des pièces
M. [M] [X]
Mme [U] [S]

****

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 3 janvier 2019 prenant effet le lendemain, M. [A] [G] et Mme [P] [R], avec le concours de l'agence immobilière ORPI [H] [E] ADB, ont donné à bail à M. [M] [X] et Mme [U] [S] un local d'habitation situé [Adresse 5] à [Localité 4].

Un état des lieux d'entrée a été établi entre les parties le 4 janvier 2019 et un dépôt de garantie de 690 euros a été versé.

L'agence immobilière ORPI [H] [E] avait souscrit avec un courtier en assurances VERSPIEREN un " contrat loyers impayés, garanties annexes et absence de locataire " LOCAPOLIS + le 2 octobre 2013, qui a fait l'objet de plusieurs avenants.

A la sortie, un constat d'état des lieux a été dressé le 3 janvier 2025.

Un différend s'est fait jour sur le solde des loyers et charges ainsi que sur diverses réparations.

Le 21 mai 2025, une quittance subrogative a été signée du mandataire des bailleurs indiquant avoir reçu de la société AXA FRANCE IARD les sommes suivantes :
- 836,17 euros au titre de l'indemnisation des loyers, charges et taxes du 01/10/2024 au 03/01/2025 ;
- 4 361,94 euros au titre de l'indemnisation des dégradations immobilières, dépôt de garantie déduit.

Le 31 juillet 2025, la société AXA FRANCE IARD a fait assigner Mme [U] [S] et M. [M] [X] devant le Juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Sélestat aux fins d'obtenir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de condamner M. [X] et Mme [S] solidairement à lui payer :
- 5 528,82 euros au titre des loyers impayés du 1er octobre 2024 au 3 janvier 2025, des dommages garantis et non garantis, des frais de procédure en cours ;
- 800 euros en réparation du préjudice causé par leur résistance abusive ;
- 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- les dépens, en ce compris le coût de l'assignation, ainsi que les frais d'exécution s'il y a lieu en vertu de l'article 696 du code de procédure civile.

Initialement appelée à l'audience du 3 novembre 2025, l'affaire a été renvoyée afin de permettre à M. [X] et Mme [S] de communiquer leurs pièces à la société AXA FRANCE IARD.

Le 30 mars 2026, l'affaire a été retenue pour être plaidée.

La société AXA FRANCE IARD, représentée par son conseil, a repris oralement les termes de son assignation.

M. [X] et Mme [S] bien que régulièrement assignés et présents le 3 novembre 2025, étaient absents et n'étaient pas représentés le 30 mars 2026.

Aucune pièce de leur part ni conclusion n'a été communiquée au Juge des contentieux de la protection.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 8 juin 2026, par mise à disposition au greffe.

EXPOSE DES MOTIFS

Malgré l'absence de M. [X] et Mme [S], il convient de statuer sur les demandes de la société AXA FRANCE IARD, après avoir vérifié, conformément aux dispositions de l'article 472 du code de procédure civile, que celles-ci sont régulières, recevables et bien fondées.

Sur les sommes dues

L'article 1103 du code civil dispose :
" Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. "

L'article 1709 du même code prévoit :
" Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer. "

Il résulte de l'article 7 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 que le locataire est obligé " de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ", " c) 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 ;
d) 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. Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale de

concertation. "

L'article 9 du code de procédure civile dispose :
" Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. "

Il ressort des pièces - contrat de location avec grille de vétusté, état des lieux d'entrée, état des lieux de sortie, devis de ENG France (pièces 1, 7, 8, 10 en demande) - que le logement occupé par M. [X] et Mme [S] a subi des dégradations, en particulier au niveau des peintures et de dispositifs électriques, excédant ce qui ressort de l'occupation quotidienne d'un logement qui entraîne inévitablement une usure des équipements et aménagements, dont il y a lieu de tenir compte, M. [X] et Mme [S] ayant vécu là pendant six ans.

Néanmoins, certains postes n'apparaissent pas justifiés :
- reproduction clé verrou pour 76 euros HT (pas de clé verrou dans l'état des lieux d'entrée) ;
- chambre 2 : dépose du sol et fourniture et pose d'un nouveau parquet pour un total de 657 euros HT dont 25% à la charge des locataires (état d'usage en sortie comme en entrée) ;
- dressing : réglage, rabotage porte pour 74 euros HT (frotte au sol dans l'état des lieux d'entrée) ;
- couloir : fourniture et pose d'un parquet stratifié pour 220 euros HT dont 25% à la charge des locataires (moquette tachée dans l'état des lieux d'entrée).

En outre, il n'est pas démontré une carence des locataires dans l'entretien de la chaudière durant le temps d'occupation du logement et le devis du 10 mars 2025 devra être écarté (pièce 12 en demande).

Au total, M. [X] et Mme [S] sont donc redevables envers la société AXA FRANCE IARD des sommes suivantes :
- 836,17 euros au titre des loyers impayés du 1er octobre 2024 au 3 janvier 2025 ;
- 4 146,88 euros HT donc 4 561,57 euros TTC (TVA à 10 %) au titre des dégradations dans le logement ;
- 203,50 euros au titre du débarrassage du garage ;
dont il convient de déduire 690 euros au titre du dépôt de garantie, soit un total de 4 911,24 euros.

En conséquence, M. [X] et Mme [S] seront condamnés solidairement à payer cette somme à la société AXA FRANCE IARD.

Sur la demande au titre de la résistance abusive

L'article 9 du code de procédure civile dispose :
" Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. "

La demande de la société AXA FRANCE IARD n'apparaît pas suffisamment justifiée et sera rejetée sur ce point.

Sur les demandes accessoires

L'article 696 du code de procédure civile prévoit que la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.
En l'espèce, il y a lieu de condamner M. [X] et Mme [S] in solidum aux dépens.
Cependant, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la société AXA FRANCE IARD concernant les frais liés à une éventuelle exécution par voie de commissaire de justice du présent jugement, qui relèveront le cas échéant du code des procédures civiles d'exécution et de la compétence du juge de l'exécution en cas de difficulté.

L'article 700 du code de procédure civile prévoit que la partie condamnée aux dépens ou qui perd son procès peut être condamnée à payer à l'autre partie une somme destinée à compenser les frais exposés pour le procès et non compris dans les dépens.

Dans ce cadre, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique des parties.
Au cas présent, il n'apparaît pas inéquitable de laisser à la société AXA FRANCE IARD la charge de ses frais irrépétibles.

Il convient de rappeler que la présente instance est soumise aux dispositions de l'article 514 du code de procédure civile aux termes duquel les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le Juge des contentieux de la protection, statuant publiquement, par mise à disposition au greffe à la date indiquée à l'issue des débats en audience publique en application de l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

CONDAMNE M. [M] [X] et Mme [U] [S] solidairement à payer la société AXA FRANCE IARD la somme de 4 911,24 euros ;

DEBOUTE la société AXA FRANCE IARD de sa demande de dommages et intérêts ;

CONDAMNE M. [M] [X] et Mme [U] [S] in solidum aux dépens de l'instance ;

REJETTE les demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

DEBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

RAPPELLE que la présente décision bénéficie de l'exécution provisoire de plein droit en toutes ses dispositions.

Ainsi fait et prononcé le 8 juin 2026, siégeant M. TRIDON, présidant l'audience, assisté de Mme ZUGER, qui ont signé la minute de la présente décision.

Le Greffier
Le Vice-Président

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous commissaires de justice, sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.