TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVREUX
[Adresse 1]
[Localité 1]
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS,

Minute n°

N° RG 25/01111 - N° Portalis DBXU-W-B7J-IKJE

S.A. LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE

C/
[J] [M]

JUGEMENT DU 11 JUIN 2026
TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVREUX

Mis à disposition au greffe en vertu de l'article 450 du Code de procédure civile le 11 Juin 2026 et signé par Astrée TARCZYLO, Juge des contentieux de la protection et Catherine POSÉ, Greffier

DEMANDERESSE :

S.A. LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE
[Adresse 2]
[Adresse 3]
[Localité 2]

Comparante en la personne de Madame [T] [U] [B] - Chargée de Contentieux Munie d'un pouvoir

DÉFENDERESSE :

Madame [J] [M]
[Adresse 4]
[Adresse 5] [Adresse 6]
[Localité 3]

Comparante

DÉBATS à l'audience publique du : 18 Mars 2026

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Juge des contentieux de la protection : Astrée TARCZYLO
Greffier : Catherine POSÉ

JUGEMENT :

Contradictoire, rendu publiquement et en premier ressort

EXPOSÉ DU LITIGE

Par contrat en date du 11 janvier 2006, la S.A. d'H.L.M. LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE a donné à bail à Madame [J] [M] un appartement à usage d'habitation situé [Adresse 7] moyennant un loyer mensuel de 558,34 euros provisions sur charges comprises.

Un état des lieux d'entrée a été dressé contradictoirement le 18 janvier suivant.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 16 juillet 2021, Madame [J] [M] a notifié à la société bailleresse son départ du logement ; puis un état des lieux de sortie a été établi contradictoirement le 26 août 2021.

Réclamant le paiement des indemnités de réparations locatives, la S.A d'H.L.M LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE a saisi un conciliateur de justice, qui a dressé un constat de carence le 23 septembre 2025 ; puis elle a saisi le Juge des contentieux de la protection près le Tribunal judiciaire d'EVREUX par requête reçue le 03 octobre 2025 pour obtenir la condamnation de Madame [J] [M] au paiement des sommes restant dues.

L'affaire a été appelée à l'audience du 18 mars 2026.

La S.A. d'H.L.M. LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE, représentée par une salariée munie d'un pouvoir spécial, s'est référée aux termes de son acte introductif d'instance, sollicitant ainsi de voir :

condamner Madame [J] [M] à lui payer la somme actualisée de 405,76 euros au titre des réparations locatives, déduction faite du dépôt de garantie, condamner Madame [J] [M] à lui payer la somme de 100 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, condamner Madame [J] [M] aux entiers dépens, voir ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.
Par ailleurs, elle s'est montrée favorable à l'octroi de délais de paiement.

Madame [J] [M], comparante, a sollicité des délais de paiement à hauteur de mensualités de 100 euros.

L'affaire a été mise en délibéré au 11 juin 2026 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DÉCISION

SUR LES RÉPARATIONS LOCATIVES :
Aux termes de l'article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est obligé :

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'État, 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'État, après avis de la Commission nationale de concertation.

Le décret 82-526 du 22 juin 1982 détermine les réparations locatives à la charge du locataire.

Il convient de retenir qu'il :

appartient au locataire, lors de son départ, de rendre les lieux loués dans un état similaire à celui dans lequel ils étaient lors de son arrivée, compte tenu cependant de l'usure normale dont il ne saurait être tenu responsable.

incombe au bailleur qui formule une demande en paiement au titre de la remise en état des lieux, de rapporter la preuve de l'existence de dégradations locatives, laquelle est notamment établie par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie.
Aux termes de l'article 1731 du code civil, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf à rapporter la preuve du contraire.

L'article 1353 du Code civil dispose que « celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».

La comparaison de l'état des lieux d'entrée, dressé contradictoirement le 18 janvier 2006 et de l'état des lieux de sortie, dressé contradictoirement le 26 aout 2021 permet d'établir que les dégradations suivantes sont imputables à Madame [J] [M] et qu'au vu des justificatifs versés (facture SPHA n°21015241 du 30 septembre 2021 ; facture l'entretien n°210911071 du 14 septembre 2021 ; facture SASU MC RENOV du 23 septembre 2021 ; facture ABLES n°[Numéro identifiant 1] du 31 janvier 2022), elles doivent être mises à la charge de la locataire en tenant compte de la durée d'occupation du bien (quinze années) et du fait que la locataire n'a pas vocation à supporter, même en partie, la remise à neuf du logement après son départ : chambre 2 : réfection porte de communication ; chambre 3 : mise en jeu porte de placard ; cuisine : nettoyage VMC ; entrée : refixation des prises ; remplacement badge ; séjour : remplacement arrêt de volet.

A l'inverse, le bailleur échoue à rapporter la preuve, qui lui incombe en application des dispositions de l'article 1353 du code civil, des dégradations suivantes, dont les frais afférents seront écartés :

chambre 2 : réfection du sol : en effet, si l'état des lieux d'entrée mentionnait un état neuf tandis que l'état des lieux de sortie précise un état défraîchi, ces dégradations résultent d'une occupation normale des lieux loués pendant une durée de quinze années ; cuisine : remplacement du meuble sous évier : en effet, si l'état des lieux d'entrée précisait un bon état tandis que l'état des lieux de sortie mentionne un état usagé, ces dégradations résultent d'une occupation normale des lieux loués pendant une durée de quinze années ; réfection du sol : en effet, si l'état des lieux d'entrée mentionnait un état neuf tandis que l'état des lieux de sortie précise un état défraîchi, ces dégradations résultent d'une occupation normale des lieux loués pendant une durée de près de quinze années, étant précisé que la photographie annexée ne laisse apparaitre aucune dégradation ; dégagement : réfection du sol : en effet, l'état des lieux d'entrée mentionnait déjà

un état d'usage, de sorte qu'aucune dégradation ne peut être imputée à la locataire ; entrée : réfection du sol : en effet, si l'état des lieux d'entrée mentionnait un état neuf tandis que l'état des lieux de sortie précise un état défraîchi, ces dégradations résultent d'une occupation normale des lieux loués pendant une durée de quinze années ; remplacement barillet : en effet, il était indiqué dans les observations générales de l'état des lieux d'entrée « porte d'entrée dans l'attente d'un nouveau barillet » de sorte qu'aucune dégradation ne peut être imputée à la locataire ; séjour : réfection de la porte de communication : si l'état des lieux d'entrée mentionnait un bon état tandis que l'état des lieux de sortie précise un état défraîchi, ces dégradations résultent d'une occupation normale des lieux loués pendant une durée de quinze années, de sorte que la réfection de la peinture de la porte ne peut être mise à la charge de la locataire ; réfection du sol : en effet, si l'état des lieux d'entrée mentionnait un état neuf tandis que l'état des lieux de sortie précise un état défraîchi, ces dégradations résultent d'une occupation normale des lieux loués pendant une durée de quinze années.

Au total, il est établi que Madame [J] [M] est débitrice envers la société bailleresse de la somme de 465,62 euros au titre des réparations locatives, dont il convient de déduire le dépôt de garantie d'un montant de 465,72 euros.

Il apparaît ainsi que la société bailleresse est débitrice envers Madame [J] [M] de la somme de 0,10 centimes, de sorte qu'elle sera déboutée de sa demande de condamnation à son encontre.

SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT :
Au regard des développements précédents, la demande de délais de paiement formée par Madame [J] [M] devient sans objet.

SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES :
Au regard de l'issue du présent litige, la S.A d'H.L.M LE LOGEMENT FAMILIAL conservera la charge des dépens qu'elle aura engagés dans le cadre de la présente instance et sera déboutée de sa demande de condamnation sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Conformément à l'article 514 du Code de procédure civile, l'exécution provisoire est de droit.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection statuant après débats en audience publique, par jugement mis à disposition au greffe,

DÉBOUTE la S.A. d'H.L.M. LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE de sa demande de condamnation au titre des réparations locatives ;

DIT que la S.A d'H.L.M LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE conservera la charge des dépens qu'elle a engagés ;

DIT n'y avoir lieu à octroyer des délais de paiement ;

DÉBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit.

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous commissaires de justice sur ce requis de mettre le présent jugement à exécution.
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près le Tribunal Judiciaire d'Evreux d'y tenir la main.
A tous Commandements et Officier de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi le présent jugement a été signé par le Président et le Greffier

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT