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

Minute n°

N° RG 26/00298 - N° Portalis DBXU-W-B7K-IPUN

S.A. LOGEMENT FAMILIAL DE L EURE

C/
[D] [Z]

JUGEMENT DU 30 JUIN 2026
TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVREUX

Mis à disposition au greffe en vertu de l'article 450 du Code de procédure civile le 30 Juin 2026 et signé par Thierry ROY, Juge des contentieux de la protection et Valérie DUFOUR, Greffier

DEMANDEUR:

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

représentée par Maître Xavier HUBERT de la SCP SCP HUBERT, avocats au barreau de l'EURE,

DÉFENDERESSE :

Madame [D] [Z]
[Adresse 3]
[Localité 3]

non comparante, non représentée

DÉBATS à l'audience publique du : 29 Avril 2026

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Juge des contentieux de la protection : Thierry ROY
Greffier : Catherine POSE

JUGEMENT :

- réputé contradictoire, rendu publiquement et en premier ressort

Exposé du présent litige :

Par acte sous seing privé en date du 03 juillet 2019, la S.A d'HLM LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE a consenti à Madame [D] [Z] un bail d'habitation portant sur un bien immobilier (n°3934) situé [Adresse 4] moyennant un loyer total de 669,64 euros toutes charges comprises.

Un état des lieux d'entrée a été établi contradictoirement par les parties le11 juillet 2019.

Madame [D] [Z] a donné congé.

Le représentant de Madame [D] [Z] ayant refusé de signer l'état des lieux de sortie le 26 juin 2025, l'agent missionné par la bailleresse a refusé de prendre les clés.

Un procès-verbal de reprise après remise des clés au Commissaire de Justice a été établi le 27 juin 2025.

Un procès-verbal de constat a été établi par Commissaire de Justice le 25 juillet 2025.

Le 16 octobre 2025, après une relance en date du 17 septembre 2025, la bailleresse a adressé à la locataire une mise en demeure de payer l'arriéré locatif et une indemnité au titre des réparations locatives, restée sans effet ; puis elle a fait assigner cette dernière devant le Juge des Contentieux de la Protection près du Tribunal judiciaire d'EVREUX par acte de Commissaire de Justice en date du 03 mars 2026 transformé en procès-verbal de recherches infructueuses afin qu'elle soit condamnée au paiement du solde locatif, des réparations locatives et des frais de reprise des lieux.

A l'audience du 29 avril 2026,

La S.A d'HLM LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE - représentée par son conseil – s'en est référée à son acte introductif d'instance.

Elle a sollicité du tribunal de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- condamner Madame [D] [Z] à payer la somme de 1.098,94 au titre des loyers et charges impayés,
- condamner Madame [D] [Z] à payer la somme actualisée de 15.815,89 euros au titre des réparations locatives,
- condamner Madame [D] [Z] à payer la somme actualisée de 353,80 euros au titre des frais de reprise du logement,
- condamner Madame [D] [Z] à payer la somme de 400,00 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamner Madame [D] [Z] aux entiers dépens.

Madame [D] [Z], à l'égard de laquelle la délivrance de l'assignation a été transformée en procès-verbal de recherches infructueuses, n'a pas comparu et n'était pas représentée.

L'affaire a été mise en délibéré au 30 juin 2026 par mise à disposition au greffe.

Motifs de la décision :

Aux termes de l'article 472 du Code de procédure civile :

"Si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond.

Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée."

Aux termes de l'article 473 du Code de procédure civile :

"Lorsque le défendeur ne comparaît pas, le jugement est rendu par défaut si la décision est en dernier ressort et si la citation n'a pas été délivrée à personne.

Le jugement est réputé contradictoire lorsque la décision est susceptible d'appel ou lorsque la citation a été délivrée à la personne du défendeur. "

I. Sur la demande de paiement de l'arriéré locatif :

Aux termes de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est tenu de payer les loyers et charges courants.

La bailleresse produit un décompte arrêté au 05 novembre 2025 démontrant que la locataire reste à lui devoir la somme de 828,44 euros au titre des loyers à la date de reprise du logement par acte de Commissaire de Justice en date du 27 juin 2025 et une somme de (70,99 euros + 5,19 euros) 76,18 euros au titre de régularisation des charges.

Madame [D] [Z] , non-comprante, n'apporte par définition aucun élément susceptible de constituer une contestation de la dette locative tant en son principe qu'en son quantum ainsi établi.

Par conséquent, il convient de la condamner au paiement de la somme de 904,62 euros au titre du solde locatif.

II. 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 que :
- 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.
- il 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.

En l'espèce,

La comparaison de l'état des lieux d'entrée, dressé contradictoirement le 11 juillet 2019 et du procès-verbal de constat établi par commissaire de Justice le 08 juillet 2025 permet d'établir que des dégradations sont imputables à Madame [D] [Z] et qu'au vu des justificatifs versés, elles doivent être partiellement mises à la charge des locataires à hauteur des montants suivants, en tenant compte de la durée d'occupation du bien (de 6 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.

La S.A d'HLM LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE qualifie de bon état un logement dont l'état des lieux d'entrée fait appraître une fissure au-dessus d'une porte, des papiers peints qui se décollent ou sont déchirés, des impacts dans une porte de communication, une terrasse non désherbée, des joints d'équipements sanitaires jaunis,des traces sur les sols.

L'état d'usage du logement lors de sa prise à bail correspond à une occupation dont la durée n'a pas été communiquée par la bailleresse. De ce fait la durée d'amortissement des différents équipements sans abattement de vétusté sera écartée.

- Nettoyage : le logement a été donné à bail non nettoyé selon l'état des lieux d'entrée.

Dans ces conditions, la demande de réparation locatives correspondant au nettoyage du logement (facture SAS L'ENTRETIEN n°250706347 en date du 29 juillet 2025) pour un montant de 483,76 euros est rejetée.

- Peintures et papiers-peints : au vu des déchirures et autres tous et traces dont les murs et plafonds sont porteurs tels que décrits dans l'état des lieux d'entrée et de la durée d'occupation, un taux de vétusté de 5 X 18 % l'année d'occupation tel qu'indiqué dans l'accord collectif local en date du 18 avril 2017 annexé au contrat de bail soit 90 % sera retenu.

En conséquence au regard de la facture de l'EURL [Y] [I] n°25-08-002 du 11 août 2025 et des travaux de reprise nécessaires, seule sera retenu à la charge de la locataire une somme de .....865,45 euros.

- Electricité : au vu de l'état d'usage des prises électrique lors de la prise de possession du logement et de la durée d'occupation, un taux de vétusté de 6 X 6 % l'an tel qu'indiqué dans l'accord collectif local en date du 18 avril 2017 annexé au contrat de bail sera retenu.

En conséquence au regard de la facture de la SAS DGS n°FA51121 du 30 novembre 2025 et des travaux de reprise nécessaires, seule sera retenue à la charge de la locataire une somme de (446,81 euros X 64%).....285,95 euros.

- Plomberie : en raison de l'occupation durant 6 années, un taux de vétusté de 6 X 4,5 % l'an tel qu'indiqué dans l'accord collectif local en date du 18 avril 2017 annexé au contrat de bail sera retenu à l'égard du remplacement du radiateur et des têtes thermostatiques.

En conséquence au regard de la facture de la SARL ALLO CHAUFFAGE NORMANDIE AB n°F25080296 du 05 août 2025 et des travaux de reprise nécessaires, seule sera retenue à la charge de la locataire une somme de (415,30 euros X 73%).....303,17 euros.

Au regard du remplacement de l'évier et du meuble sous évier, un taux moyen de vétusté de 6 X 9 % l'année d'occupartion sera retenu.

En conséquence au regard de la facture de la SARL ALLO CHAUFFAGE NORMANDIE AB n°F25080296 du 05 août 2025 et des travaux de reprise nécessaires, seule sera retenue à la charge de la locataire une somme de (393,73 euros X 46%).....181,11 euros.

Au regard du remplacement de la baignoire et de son tablier, du lavabo et des WC une somme de 248,56 euros sera déduite correspondant à la fourniture de la baignoire qui avait déjà un impact lors de la prise à bail et de l'entartrage des WC tel qu'indiqué dans l'état des lieux d'entrée.

En conséquence au regard de la facture de la SARL ALLO CHAUFFAGE NORMANDIE AB n°F25080296 du 05 août 2025 et des travaux de reprise nécessaires, seule sera retenue à la charge de la locataire une somme de (683,83 euros – 248,56 euros).....435,27 euros.

- Menuiserie : Le coût du remplacement des 3 VELUX selon facture de la SAS RENARD n°2508000663 du 26 août 2025 demeurera à la charge de la locataire pour un montant de 3.408,30 euros.

Le remplacement des serrures, vitrage, crémone, grille d'entrée d'air, gond sera affecté d'un taux de vétusté de [Immatriculation 1],3 % l'an tel qu'indiqué dans l'accord collectif local en date du 18 avril 2017 annexé au contrat de bail sera retenu.

En conséquence, au regard des factures de la SAS CUILLER n° 2509010718 et 2509010732 en date du 09 septembre 2025 et des travaux nécessaires, seule sera retenue à la charge de la locataire une somme de (1.610,40 euros X 32,2%).....518,55 euros.

- Travaux extérieurs : au regard de la facture de Monsieur [G] [F] exerçant sous l'enseigne NICO PAYSAGE n°2025 08 228 en date du 01er août 2025, une réfaction de 80,00 euros sera effectuée en raison de l'état du jardin non tondu lors de l'état des lieux d'entrée.

En conséquence, ne pèsera sur la locataire qu'une somme de .....253,00 euros.

Total des réparations locatives : .....6.250,80 euros.

En conséquence, Madame [D] [Z] sera condamnée au paiement de la somme de 5.633,96 euros dont :
6.250,80 euros au titre des réparations locatives ;
616,84 euros de dépôt de garantie à déduire.

III. Sur les frais de reprise du logement :

La S.A d'HLM LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE sollicite la condamnation de la locataire au paiement d’une somme de 353,80 euros au titre des frais de reprise du logement.

Or, comme le rappelle le Commissaire de Justice instrumentaire, dans son acte en date du 27 juin 2025, ce n'est qu’en raison de la décision du préposé de la S.A d'HLM LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE que les clés n’ont pas été prises à l’issue de l’établissement d’un état des lieux de sortie en raison de l’absence de signature par le me représentant de la locataire dudit état des lieux.

Le refus de signature ne peut en aucun cas justifier la décision dudit préposé.

En conséquence, les frais de reprise du logement et de sécurisation demeureront à la charge de la bailleresse.

IV. Sur les autres demandes :

Sur les dépens :

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, 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.

Madame [D] [Z], partie perdante, doit supporter la charge de l’intégralité des dépens de la présente procédure.

Sur l'article 700 du code de procédure civile :

Aux termes de l’article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu’il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Dans tous les cas, le juge tient compte de l’équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.

Au regard de l'équité et compte tenu de la situation économique des parties, il n'y a pas lieu à condamnation au titre des dispositions de l’article 700 du code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire :

L’exécution provisoire de la présente décision est de droit en vertu de l’article 514 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

Le juge des contentieux de la protection, statuant publiquement, par mise à disposition au Greffe,

CONDAMNE Madame [D] [Z] à payer à la S.A d'HLM LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE la somme de 904,62 euros au titre du solde de loyers et charges.

CONDAMNE Madame [D] [Z] à payer à la S.A d'HLM LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE la somme de 5.633,96 euros dont :
6.250,80 euros au titre des réparations locatives ;
616,84 euros de dépôt de garantie à déduire.

CONDAMNE Madame [D] [Z] aux entiers dépens de la présente instance qui comprendront la moitié du coût du procès-verbal de constat en date du 08 juillet 2025 ;

DÉBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

RAPPELLE l'exécution provisoire de la présente décision.

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

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.

LE GREFFIER LE PRESIDENT