9 juillet 2026
Tribunal judiciaire d'Évreux
RG n° 25/01322

CTX Gal inf/= 10 000€

Texte de la **décision**

Entête

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

Minute n°

N° RG 25/01322 - N° Portalis DBXU-W-B7J-IMSP

S.A. LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE

C/
[H] [K]
[M] [Q]

JUGEMENT DU 09 JUILLET 2026
TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVREUX

Mis à disposition au greffe en vertu de l'article 450 du Code de procédure civile le 09 Juillet 2026 et signé par Astrée TARCZYLO, Juge des contentieux de la protection et Valérie DUFOUR, Greffier

DEMANDEUR :

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

[Localité 2]

représenté par Madame [P] [B] - chargée de contentieux - munie d'un pouvoir

DÉFENDEURS :

Monsieur [H] [K]
[Adresse 4]
[Adresse 5]
[Localité 3]
non comparant, non représenté

Madame [M] [Q]
[Adresse 6]
[Adresse 7]
[Localité 4]
non comparante, non représentée

DÉBATS à l'audience publique du : 06 Mai 2026

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

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

JUGEMENT :

- Par défaut , rendu publiquement et en premier ressort

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

Par contrat en date du 05 février 2020 ayant pris effet le 06 février suivant, la S.A. d'H.L.M. LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE a donné à bail à Monsieur [H] [K] et Madame [M] [Q], un appartement à usage d'habitation situé [Adresse 8] [Localité 5] moyennant un loyer mensuel de 431,81 euros provisions sur charges comprises.

Un état des lieux d'entrée a été dressé contradictoirement le 06 février 2020.

Par lettre recommandée du 15 juillet 2021 reçu le 19 juillet suivant, Monsieur [H] [K] et Madame [M] [Q] ont notifié à la société bailleresse leur départ du logement.

Un état des lieux de sortie a été dressé par procès-verbal de constat du 19 août 2021.

Par jugement du 17 juillet 2025, le Juge des contentieux de la protection près le Tribunal judiciaire d'EVREUX a déclaré irrecevable la demande formée par la S.A. d'H.L.M. LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE aux fins de paiement, pour absence de tentative de conciliation amiable.

Ainsi, 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 16 octobre 2025 ; puis elle a saisi le Juge des contentieux de la protection près le Tribunal judiciaire d'EVREUX par requête reçue le 15 novembre 2025, pour obtenir la condamnation solidaire de Monsieur [H] [K] et Madame [M] [Q] au paiement des sommes restant dues.

L'affaire a été appelée à l'audience du 06 mai 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 solidairement Monsieur [H] [K] et Madame [M] [Q] à lui payer la somme actualisée de 3.501,49 euros au titre de la dette locative, se décomposant comme suit :la somme de 455,33 euros au titre des loyers et charges impayés ;la somme de 3.046,16 euros au titre des réparations locatives, après déduction du dépôt de garantie d'un montant de 293,80 euros ;condamner solidairement Monsieur [H] [K] et Madame [M] [Q] à lui payer la somme de 100 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, condamner in solidum Monsieur [H] [K] et Madame [M] [Q] aux entiers dépens, voir ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Monsieur [H] [K] et Madame [M] [Q], bien que régulièrement cités à étude par actes de commissaire de justice des 09 et 15 avril 2026, n'ont pas comparu et n'étaient pas représentés.

L'affaire a été mise en délibéré au 09 juillet 2026 par mise à disposition au greffe.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

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. »

Sur les loyers et charges impayés :
Aux termes de l'article 7 a) de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989, le locataire est obligé de : « payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ».

La S.A. d'H.L.M. LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE produit un décompte démontrant que Monsieur [H] [K] et Madame [M] [Q] restent lui devoir, après déduction des frais de poursuite déjà compris dans les dépens (426,23 euros) la somme

de 29,10 euros.

Monsieur [H] [K] et Madame [M] [Q], non comparants, n'apportent par définition aucun élément de nature à contester le principe ni le montant de la dette.

En outre, le contrat de bail prévoit une clause de solidarité (article 11).

Ils seront par conséquent solidairement condamnés au paiement de la somme de 29,10 euros au titre des loyers et charges impayés à la date du 05 mai 2026.

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.

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 06 février 2020 et de l'état des lieux de sortie dressé par procès-verbal de constat du 19 août 2021 permet d'établir que les dégradations suivantes sont imputables à Monsieur [H] [K] et Madame [M] [Q] et qu'au vu des justificatifs versés (facture ENTREPRISE COMBE B du 07 janvier 2022 ; facture l'entretien n°210809785 du 25 août 2021 ; factures ELECTRICITE GENERALE n°FV00104751 du 15 octobre 2021 et n°[Numéro identifiant 1] du 22 septembre 2021 ; facture RAYAN-S n°F208555 du 27 septembre 2021 ; facture DYNAMIC CHAUFF n°F21100012 du 12 octobre 2021) elles doivent être mises à la charge des locataires en tenant compte de la durée d'occupation du bien (une année et demi) et du fait que les locataires n'ont pas vocation à supporter, même en partie, la remise à neuf du logement après leur départ : chambre 2 : remplacement rive bloc serrure ; remplacement de serrure ; chambre 1 : réfection des murs ; cellier : réfection de la porte de communication ; cuisine : réfection de la porte de communication ; WC : réfection de la porte de communication.

Au regard des mêmes éléments, les dégradations suivantes doivent être partiellement prises en charge par les locataires :

séjour : réfection des murs : en effet, si l'état des lieux d'entrée mentionnait un bon état tandis que le procès-verbal de

constat indique la présence de « taches multiples et des traces de salissures » ; ces dégradations résultent d'une occupation normale du logement, un coefficient de vétusté sera donc appliqué ; cuisine : réfection des murs : en effet, si l'état des lieux d'entrée mentionnait un bon état tandis que le procès-verbal de constat mentionne « les cloisons ont reçu une peinture de couleur blanche, en bon état, sans dégradation apparente mais elles sont tachées de manière importante, présence notamment de taches de graisses », ces dégradations résultent d'une occupation normale du logement, un coefficient de vétusté sera donc appliqué ; chambre 1 : réfection de la porte de communication : en effet, si l'état des lieux d'entrée mentionnait un bon état tandis que l'état des lieux de sortie indique la présence de « traces de salissures », ces dégradations résultent d'une occupation normale du logement, un coefficient de vétusté sera donc appliqué ;logement entier : nettoyage complet : en effet, si quelques éléments dans le procès-verbal de constat nécessitent d'être nettoyés, la somme sollicitée à ce titre apparait manifestement disproportionnée.
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 :

cuisine et salle de bain : remplacement de la réglette : en effet, le procès-verbal de constat indique simplement la présence d'un néon dans chaque pièce, sans constater de dégradation ; séjour : remplacement d'une douille : en effet, l'état des lieux d'entrée mentionnait déjà un état d'usage ; dépose installation électrique non conforme : le procès-verbal de constat ne fait mention d'aucune non-conformité ; dégagement : remplacement d'une douille : en effet, l'état des lieux d'entrée mentionnait déjà un état usagé ; chambre 1 : réfection joint d'étanchéité d'air de fenêtre : en effet, le procès-verbal de constat ne fait état d'aucune dégradation ; chambre 2 : réfection des murs : en effet, l'état des lieux d'entrée mentionnait déjà un état d'usage, tandis que le procès-verbal de constat fait simplement mention d'un « papier peint légèrement usagé, avec quelques traces par endroits et un trou » ; réfection de la porte de communication : en effet, si l'état des lieux d'entrée mentionnait un bon état, le procès-verbal de constat ne fait mention que de « légères traces » et des « imperfections » ; salle de bain : réfection de la porte de communication : en effet, le procès-verbal de constat ne fait état d'aucune dégradation sur cette porte, ;WC : réfection des murs : en effet, l'état des lieux d'entrée mentionnait déjà un état d'usage, le procès-verbal de constat ne faisant état que de « quelques traces de salissures mais non dégradé » ; réfection du plafond : en effet, l'état des lieux d'entrée mentionnait déjà un état d'usage ; cuisine : remplacement du meuble évier et sous évier : en effet, l'état des lieux d'entrée mentionnait déjà un état d'usage, le procès-verbal de constat précisant simplement que « l'ensemble est sale » et d'un « meuble encrassé » ; remplacement de la tuyauterie : l'état des lieux d'entrée mentionnait déjà un état d'usage de la robinetterie.
Au total, il est établi que Monsieur [H] [K] et Madame [M] [Q] sont débiteurs envers la société bailleresse de la somme de 1.330,04 euros au titre des réparations locatives.

Conclusion sur la créance :

Monsieur [H] [K] et Madame [M] [Q] sont redevables envers la société bailleresse de la somme de 29,10 euros au titre des loyers et charges ainsi que la somme de 1.330,04 euros au titre des réparations locatives, dont il convient de déduire le dépôt de garantie d'un montant de 293,80 euros.

En conclusion, Monsieur [H] [K] et Madame [M] [Q] seront condamnés, solidairement conformément aux stipulations contractuelles, à verser à la S.A. d'H.L.M. LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE la somme de 1.065,34 euros au titre de la dette locative, après déduction du dépôt de garantie.

Sur les demandes accessoires :
Compte-tenu des frais engagés par la S.A. d'H.L.M. LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE, Monsieur [H] [K] et Madame [M] [Q], parties perdantes seront condamnés in solidum aux dépens.

Compte-tenu des situations économiques respectives des parties, il n'y a pas lieu à 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 publiquement par mise à disposition au greffe

CONDAMNE solidairement Monsieur [H] [K] et Madame [M] [Q] à payer à la S.A. d'H.L.M. LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE la somme de 1.065,34 euros au titre de la dette locative, après déduction du dépôt de garantie ;

CONDAMNE in solidum Monsieur [H] [K] et Madame [M] [Q] aux dépens;

DEBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit ;

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

Dispositif

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