9 juillet 2026
Tribunal judiciaire d'Évreux
RG n° 25/01338

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 25/01338 - N° Portalis DBXU-W-B7J-IMS7

S.A. LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE

C/
[G] [C]

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 Catherine POSÉ, Greffier

DEMANDERESSE :

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

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

DÉFENDERESSE :

Madame [G] [C]
[Adresse 4]
[Adresse 5] [Localité 3]
[Localité 4]

Comparante

DÉBATS à l'audience publique du : 06 Mai 2026

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

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

JUGEMENT :

Contradictoire, rendu publiquement et en dernier ressort

Exposé du litige

EXPOSÉ DU LITIGE

Par contrat en date du 30 juin 2017, la S.A. d'H.L.M. LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE a donné à bail à Madame [G] [C] un appartement à usage d’habitation situé [Adresse 6] moyennant un loyer mensuel de 453,93 euros provisions sur charges comprises.

Un état des lieux d’entrée a été dressé contradictoirement le jour même.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 02 mai 2025, Madame [G] [C] a notifié à la société bailleresse son départ du logement.

Un état des lieux de sortie a été dressé contradictoirement le 10 juin 2025.

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 16 octobre 2025 ; puis elle a saisi le Juge des contentieux de la protection près le Tribunal judiciaire d'EVREUX par requête reçue le 18 novembre 2025 pour obtenir la condamnation de Madame [G] [C] 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 Madame [G] [C] à lui payer la somme de 459,30 euros au titre des réparations locatives ; condamner Madame [G] [C] à lui payer la somme de 100 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, condamner Madame [G] [C] aux entiers dépens, voir ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Madame [G] [C], comparante, a contesté la dette et a sollicité un effacement et le remboursement de la somme de 190,36 euros. Elle a expliqué ne pas avoir reçu par mail le pré-état des lieux de sortie, ne pas avoir pu contester les dégradations relevées par la bailleresse sur la tablette utilisée par l'employé lors de l'état des lieux de sortie et ajouté qu'aucun taux de vétusté n'avait été appliqué selon elle.

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

Motivation

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 S.A. d'H.L.M. LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE sollicite la condamnation de Madame [G] [C] au paiement de la somme de 459,30 euros au titre des réparations locatives, après déduction du dépôt de garantie d'un montant de 376,98 euros.

Madame [G] [C], comparante, conteste cette dette.

Concernant l' « effacement » de dette sollicité par l'intéressée, il s'agit-là d'une notion qui relève de la procédure de surendettement des particuliers, parfaitement étrangère au présent litige. S'agissant ensuite de l'absence de notification d'un pré-état des lieux, à supposer cette allégation établie, Madame [G] [C] ne verse aux débats aucun élément de nature à établir une obligation du bailleur de lui notifier un tel document – étant relevé que l'état des lieux de sortie définitif a bien été dressé contradictoirement. S'agissant enfin de l'impossibilité d'effectuer des observations sur la tablette, la locataire ne verse aucun élément pour justifier ses allégations. En revanche, un coefficient de vétusté a effectivement vocation à être appliqué en tenant compte de la durée d'occupation des lieux.

En conséquence, la comparaison de l'état des lieux d'entrée, dressé contradictoirement le 30 juin 2017 et de l'état des lieux de sortie dressé contradictoirement le 10 juin 2025 permet d'établir que la dégradation liée au remplacement d'une prise dans le séjour est totalement imputable à Madame [G] [C] et qu'au vu des justificatifs versés (facture RAYAN-S n°FA202641 du 26 juin 2025 ; facture DGS n°FA44785 du 30 juin 2025), elle doit être mise à la charge de la locataire en tenant compte de la durée d'occupation du bien (huit 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.

Au regard des mêmes éléments, les dégradations suivantes doivent être partiellement prises en charge par le locataire.

cuisine : réfection des murs : en effet, l'état des lieux d'entrée mentionnait un bon état tandis que l'état des lieux de sortie indique un état dégradé avec « plusieurs traces de rouleau et manque de peinture à plusieurs endroits » ; toutefois, de la durée d'occupation de près de huit années, il convient de faire application d'un coefficient de vétusté ; réfection du plafond : en effet, l'état des lieux d'entrée mentionnait un bon état tandis que l'état des lieux de sortie indique un état dégradé tout en précisant « plafond mal repeint plusieurs traces de rouleau » ; toutefois, de la durée d'occupation de près de huit années, il convient de faire application d'un coefficient de vétusté ;WC : réfection de la porte de communication : en effet, l'état des lieux d'entrée mentionnait un bon état tandis que l'état des lieux de sortie indique un état dégradé avec un « manque de peinture sur porte » ; toutefois, de la durée d'occupation de près de huit années, il convient de faire application d'un coefficient de vétusté ;
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 1 : réfection des murs : en effet, si l'état des lieux de sortie indique un état dégradé, l'état des lieux d'entrée mentionnait déjà un état d'usage avec l'indication « 1 le décolle », de sorte qu'au regard de la durée d'occupation de près de huit années, aucune dégradation ne peut être imputée à la locataire ; réfection de la porte : en effet, si l'état des lieux de sortie indique un état dégradé, l'état des lieux d'entrée mentionnait déjà un état d'usage tout en précisant « écaillée sur le haut de la porte » ; réfection du plafond : en effet, si l'état des lieux de sortie indique un état dégradé « plafond avec traces de peinture », l'état des lieux d'entrée mentionnait déjà un état d'usage, de sorte qu'au regard de la durée d'occupation de près de huit années, aucune dégradation ne peut être imputée à la locataire ; WC : réfection des murs : en effet, si l'état des lieux de sortie indique un état dégradé en raison de « marques de colle », l'état des lieux d'entrée mentionnait déjà un état d'usage, de sorte qu'au regard de la durée d'occupation de près de huit années, aucune dégradation ne peut être imputée à la locataire.

Au total, il est établi que Madame [G] [C] est redevable de la somme de 194,20 euros au titre des réparations locatives, dont il convient de déduire le dépôt de garantie d'un montant de 376,98 euros.

En conclusion, la S.A. d'H.L.M. LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE est débitrice envers Madame [G] [C] de la somme de 182,78 euros au titre du reliquat du dépôt de garantie et sera condamnée à lui verser cette somme.

SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES :
La S.A. d'H.L.M. LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE, succombant à l'instance, supportera la charge des dépens de l'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,

CONDAMNE la S.A. d'H.L.M. LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE à payer à Madame [G] [C] la somme de 182,78 euros au titre du reliquat du dépôt de garantie ;

CONDAMNE la S.A. d'H.L.M. LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE aux entiers dépens ;

DÉBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit ;

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

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT