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

Minute n°

N° RG 26/00381 - N° Portalis DBXU-W-B7K-IQWI

S.A. LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE

C/
[J] [K]

JUGEMENT DU 12 AOUT 2026
TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVREUX

Mis à disposition au greffe en vertu de l'article 450 du Code de procédure civile le 12 Août 2026 et signé par Thierry ROY, 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]

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

DÉFENDEUR:

Monsieur [J] [K]
[Adresse 4]
[Adresse 5]
[Localité 3]

non comparant, non représenté

DÉBATS à l'audience publique du : 27 Mai 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 02 octobre 2017, la S.A d'HLM LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE a consenti à Monsieur [J] [K] un bail d'habitation portant sur un appartement (n°1427) situé [Adresse 6] [Localité 4] [Adresse 7] moyennant un loyer total de 442,58 euros toutes charges comprises.

Un état des lieux d'entrée a été établi contradictoirement le 02 octobre 2017.

Par jugement du Juge des Contentieux de la Protection près du Tribunal judiciaire d'EVREUX du 23 mars 2022, la résiliation du bail a été constatée du fait et l'expulsion du locataire a été prononcée tout en lui faisant bénéficier de délais de grâce.

Un procès-verbal d'expulsion a été établi par Commissaire de Justice le 25 septembre 2025 et un procès-verbal de constat a été établi le 06 octobre 2025.

La S.A d'HLM LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE a fait délivrer au locataire une assignation par acte de Commissaire de Justice en date du 18 mars 2026 transformé en procès-verbal de recheches infructueuses aux fins de comparution devant le Juge des Contentieux de la Protection près du Tribunal judiciaire d'EVREUX afin qu'il soit notamment condamné au paiement d'indemnités au titre et des réparations locatives et des frais engagés.

A l'audience du 27 mai 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 Monsieur [J] [K] à payer la somme actualisée de 7.685,14 euros au titre des réparations locatives après déduction du dépôt de garantie d'un montant de 303,38 euros,
- condamner Monsieur [J] [K] à payer la somme actualisée de 1.181,05 euros au titre des frais d'expulsion et de constat,

- condamner Monsieur [J] [K] à payer la somme de 400,00 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamner Monsieur [J] [K] aux entiers dépens.

Monsieur [J] [K], à l'égard duquel la délivrance de l'assignation a été transformée en procès-verbal de recherches infructueuses, n'a pas comparu et n'était pas représenté.

L'affaire a été mise en délibéré au 12 août 2025 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 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 en date du 02 octobre 2017 et du procès-verbal de constat établi par Commissaire de Justice en date du 06 avril 2023 permet d'établir que des dégradations sont imputables à Monsieur [J] [K] et qu'au vu des justificatifs versés, elles doivent être partiellement mises à la charge du locataire, en tenant compte de la durée d'occupation du bien (de 7 années et 11 mois) et du fait que la locataire n'a pas vocation à supporter, même en partie, la remise à neuf du logement après son départ.

De plus, l'état des lieux d'entrée fait apparaître que lors de la prise à bail l'appartement se trouvait en état d'usage tant à l'égard des murs et sols que de la robinetterie de la salle de bain.

- Peintures et papiers peints selon facture de l'EURL [S] [H] n°25-11-001 du 06 novembre 2025 après application d'un abattement de 90 % de vétusté correspondant à l'état d'usage lors de la prise à bail et la durée d'occupation conformément à l'accord collectif relatif au calcul de vétusté signé par la bailleresse le 18 avril 2017 (7.969,48 euros X 10%).....796,94 euros,

- Remplacement de l'évier et du meuble sous évier commandé à l'entreprise ALLO CHAUFFAGE NORMANDIE AB après application d'un abattement de 90 % de vétusté correspondant à l'état d'usage lors de la prise à bail et la durée d'occupation conformément à l'accord collectif relatif au calcul de vétusté signé par la bailleresse le 18 avril 2017(159,96 euros H.T + 167,00 euros HT soit 191,95 euros TTC + 200,40 euros TTC X 10 %) .....39,35 euros,

- Remplacement de la porte palière, de la porte de la chambre 1 et de la crémone de la fenêtre de la cuisine selon facture de la SAS CUILLER MAINTENANCE n°2511014454 du 19 novembre 2025 après application d'un abattement de 48 % de vétusté correspondant à la durée d'occupation conformément à l'accord collectif relatif au calcul de vétusté signé par la bailleresse le 18 avril 2017 (1.799,26 euros X 52%).....935,61 euros,

- Remplacement de 2 badges.....17,00 euros,

- Nettoyage selon facture de la SAS L'ENTRETIEN n° 251009289 du 10 octobre 2025.....315,65 euros,

Soit un total de 2.104,55 euros.

En conséquence, Monsieur [J] [K] sera condamné au paiement de la somme de 1.801,17 euros dont :

2.104,55 euros au titre des réparations locatives ;
303,38 euros de dépôt de garantie à déduire.

II. 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.

Les frais occasionnés par la mise en oeuvre de l'expulsion sont d'ores et déjà couverts par une précédente décision judiciaire.

Monsieur [J] [K], partie perdante, doit supporter la charge de l'intégralité des dépens de la présente procédure qui comprendront la moitié du coût du procès-verbal de constat en date du 06 octobre 2025.

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 Monsieur [J] [K] à payer à la S.A d'HLM LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE la somme de 1.801,17 euros dont :
2.104,55 euros au titre des réparations locatives ;
303,38 euros de dépôt de garantie à déduire ;

CONDAMNE Monsieur [J] [K] aux entiers dépens de la présente instance qui comprendront la moitié du coût du procès-verbal de constat en date du 06 octobre 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