TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CHAMBERY

Juge des Contentieux de la Protection

-=-=-=-=-=-=-=-=-=-

J U G E M E N T rendu le 11 Septembre 2026

N° RG 26/00090 - N° Portalis DB2P-W-B7K-FAN3

DEMANDEURS :

Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [I] épouse [Z] demeurant ensemble [Adresse 1] 73130 SAINT-ETIENNE-DE-CUINES, représentés par Maître Christian ASSIER, avocat au barreau d'ALBERTVILLE ;

DEFENDEURS :

Monsieur [V] [O] demeurant [Adresse 2], comparant ;

Madame [S] [R] demeurant [Adresse 3] [Localité 1] [Adresse 4] [Localité 2], comparante ;

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Eve TASSIN
Greffier : Liliane BOURGEAT

DÉBATS :

Audience publique du : 16 juin 2026

EXPOSÉ DU LITIGE
Par contrat du 26 avril 2023, Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] ont donné à bail à Monsieur [V] [O] un logement à usage d'habitation outre une cave situés [Adresse 5] pour un loyer mensuel de 540 euros, outre une provision sur charges de 90 euros.
Par acte sous seing privé du 26 avril 2023, Madame [R] [S] s'est portée garante de l'intégralité des sommes dues au titre du contrat de bail.
Par ordonnance de référé du 28 mai 2025, le juge des contentieux de la protection a notamment :
- constaté que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu le 26 avril 2023 entre d'une part Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] et d'autre part Monsieur [O] [V] concernant le logement à usage d'habitation situé [Adresse 5] sont réunies à la date du 16 janvier 2024,
- ordonné à Monsieur [O] [V] de libérer les lieux et de restituer les clés dans le délai de huit jours à compter de la signification de la présente ordonnance,

- condamné solidairement Madame [R] [S] et Monsieur [O] [V] à payer à Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] la somme provisionnelle de 2.077,72 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation comprenant le mois de juin 2024 outre les loyers, charges et indemnités d'occupation dus postérieurement et ce jusqu'à la libération effective et définitive des lieux, avec intérêts au taux légal,
- autorisé Monsieur [O] [V] à s'acquitter de cette somme en 20 mensualités de 100 euros chacune et une 21ème mensualité qui soldera la dette en principal, frais et intérêts.

Par acte de commissaire de justice du 23 mars 2026, Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] ont fait assigner Monsieur [V] [O] et Madame [S] [R] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de CHAMBERY, statuant au fond, auquel ils demandent de :
- condamner solidairement Monsieur [V] [O] et Madame [S] [R] à leur payer la somme de 5257,30 euros au titre de leur préjudice matériel,
- condamner solidairement Monsieur [V] [O] et Madame [S] [R] à leur payer la somme de 1 200 euros au titre du préjudice moral,
- condamner solidairement Monsieur [V] [O] et Madame [S] [R] à leur payer la somme de 1200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens comprenant le commandement de quitter les lieux (46,58 euros et du constat du 4 septembre 2025 de 396 euros).

A l'audience du 16 juin 2026, Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z], représentés par leur conseil, maintiennent l'intégralité de leurs demandes. Ils indiquent que l'état des lieux de sortie, dressé par commissaire de justice, n'est pas conforme avec l'état des lieux d'entrée. Ils précisent qu'outre les dégradations locatives, ils ont été placés dans l'impossibilité de relouer l'appartement pendant deux mois, compte tenu de la réalisation de travaux, ce qui est constitutif d'un préjudice de 1 080 euros, correspondant à la valeur locative du bien sur cette période.

Monsieur [V] [O] et Madame [S] [R] comparaissent. Monsieur [V] [O] reconnaît les dégradations locatives mais conteste toutefois la somme de 1 080 euros sollicitée par les bailleurs, indiquant que ces derniers ne se sont pas empressés pour venir récupérer les clés de l'appartement, précisant qu'il était parti dès le 21 avril 2025 et qu'il a restitué les clés le 2 septembre 2025. Il s'oppose par ailleurs à l'octroi de dommages et intérêts pour préjudice moral. Il sollicite l'octroi de délais de paiement et indique percevoir une rémunération entre 1 900 et 2 000 euros par mois et payer un loyer de 450 euros. Il ne s'oppose pas au paiement de la somme de 1 200 euros au titre des frais irrépétibles.

La décision a été mise en délibéré au 11 septembre 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION

1°) Sur la demande en paiement au titre des dégradations locatives
En vertu de l'article 9 du code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. L'article 13523 du code civil dispose par ailleurs 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.
L'article 1728 du code civil dispose que le preneur est tenu d'user de la chose louée raisonnablement et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail. L'article 1730 du même code précise que s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.
Par ailleurs, en application de l'article 7 de la loi du 06 juillet 1989, le locataire doit répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance. Il doit également 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'Etat.
Aux termes de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989, un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par le commissaire de justice au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
En l'espèce, Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] produisent un état des lieux d'entrée contradictoire daté du 26 avril 2023, lequel mentionne que l'appartement est en très bon état et très propre.
Ils produisent par ailleurs un état des lieux de sortie du 4 septembre 2025, dressé par commissaire de justice, hors la

présence du locataire.

Toutefois, il résulte des échanges de messages produits en pièce n°5 par les demandeurs, non contestés par Monsieur [V] [O], que ce dernier s'est targué d'avoir réalisé lui-même son propre état des lieux et a refusé de leur communiquer sa nouvelle adresse, exigeant une communication par messages SMS.
Dans ces conditions, il est suffisamment établi que c'est par la défaillance du locataire qu'aucun état des lieux de sortie contradictoire n'a pu être réalisé, ni amiablement, ni par constat de commissaire de justice, la lettre recommandée prévue par l'article 3-2 précité n'ayant pu lui être adressé faute pour lui de vouloir communiquer sa nouvelle adresse.

Il résulte de ce procès-verbal de constat que :
- Dans l'entrée, la porte est sale et présente des marques,
- Dans la cuisine, les murs présentent des chocs, marques et traces. Les portes du placard sont sales et présentent des traces. Le plafond est sale.
- Dans la loggia, les murs présentent des traces.
- Dans la pièce à vivre, la peinture est usagée et les murs présentent des traces, des marques ainsi que des coulures.
Il ressort de la facture émise le 5 novembre 2025 par l'entreprise COSS JEROME que la reprise des plafonds, des murs et des portes est chiffrée à la somme de 4005 euros TTC.
Monsieur [O] [V], qui reconnaît être responsable de ces dégradations, doit donc en répondre.

En revanche, ce procès-verbal de constat ne mentionne aucune dégradation des radiateurs de sorte que leur reprise, chiffrée à 600 euros par le devis susvisé, ne peut être valablement imputée au locataire.
En outre, si les demandeurs sollicitent le remboursement de la facture émise par la société MONIN le 25 septembre 2025 pour l'installation d'un interphone, le procès-verbal de constat ne mentionne nullement l'endommagement de l'appareil et une photographie qui y est annexée permet d'en constater la présence. Cette dégradation, qui n'est pas caractérisée, ne peut donc être imputée à Monsieur [V] [O].
Il est par ailleurs constant que l'acte de cautionnement solidaire signé le 26 avril 2023 par Madame [S] [R] engage cette dernière à garantir les éventuelles dégradations et réparations locatives, et ce jusqu'au 25 avril 2026.
Monsieur [V] [O] et Madame [S] [R] seront par conséquent solidairement condamnés à payer à Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] la somme de 3465 euros au titre des dégradations locatives, après déduction du dépôt de garantie de 540 euros.

2°) Sur la demande en paiement au titre des frais d'électricité
Selon les dispositions de l'article 7 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989, le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables au terme convenu.

En application de l'article 1353 du code civil celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En l'espèce, les demandeurs produisent une facture de souscription du 11 septembre 2025 émanant d'EDF, d'un montant de 19,90 euros portant sur l'appartement situé [Adresse 6] à [Localité 3].
Il est toutefois relevé que cette facture est postérieure au départ des lieux du locataire, le procès verbal de constat de commissaire produit ayant été dressé le 4 septembre 2025. Par ailleurs, ce procès-verbal ne comporte aucun relevé du compteur d'électricité, et en tout état de cause, la facture produite, qui n'est reproduite qu'en son recto, ne comporte aucun décompte détaillé permettant d'imputer la somme qu'elle facture à une éventuelle consommation d'énergie de Monsieur [V] [O].
Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] seront par conséquents déboutés de leur demande à ce titre.

3°) Sur la demande au titre de la perte de chance
Aux termes de l'article 1231-1 du code civil le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a

été empêchée par la force majeure.
En vertu de l'article 1231-2 du code civil, les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé, sauf les exceptions et modifications ci-après.
L'article 12 alinéa 1 et 2 du code de procédure civil dispose que le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.
En l'espèce, Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] sollicitent une indemnisation de 1 080 euros, correspondant à l'impossibilité de remettre l'appartement en location pendant deux mois, compte tenu des réparations à y effectuer. Leur demande doit donc être assimilée à une demande de dommages et intérêts en réparation de leur perte de chance de pouvoir relouer leur bien immobilier durant deux mois.
A titre liminaire, il convient de noter que le locataire a remis les clés le 4 septembre 2025 tandis que la facture des travaux a été émise le 5 novembre 2025, de sorte qu'il convient d'en déduire que lesdits travaux ont effectivement perduré pendant deux mois.
En outre, l'impossibilité de remise en location immédiate est démontrée par le procès-verbal de constat du 4 septembre 2025, au regard de la nature et de l'étendue des dégradations, nécessitant la réalisation d'importants travaux notamment des peintures et menuiseries, mais également d'un nettoyage complet du bien.
Cependant, seule constitue une perte de chance réparable la disparition actuelle et certaine d'une éventualité favorable ; elle doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée.
À cet égard, malgré une ordonnance du juge des contentieux de la protection du 28 mai 2025, prononçant l'expulsion du locataire, les demandeurs ne démontrent pas avoir envisagé de remettre en location leur bien immédiatement après le départ de Monsieur [V] [O], intervenu le 4 septembre 2025, notamment en justifiant de démarches entre ces deux dates, afin d'éviter toute vacance locative.
De plus, bien qu'ils évaluent leur préjudice à l'équivalent des loyers qu'ils auraient pu percevoir si le bien avait été immédiatement reloué, ils ne produisent aucun élément établissant que le bien aurait nécessairement été reloué sans délai s'ils n'avaient dû entreprendre ces travaux de reprise, et ce alors que le délai de relocation est toujours soumis à l'aléa du marché immobilier.
Dans ces conditions, leur perte de chance de relouer le bien sera évaluée à 30 % du montant des loyers sur la période de deux mois susvisée, soit à la somme de 324 euros.
Monsieur [V] [O] sera ainsi condamné à payer à Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] la somme de 324 euros à titre de dommages et intérêts, en réparation de ce préjudice.
Si les demandeurs sollicitent la condamnation solidaire de Madame [S] [R] à ce titre, il ne résulte pas des termes de l'acte de cautionnement solidaire produit par eux en pièce n°2 que l'engagement de la caution ait également porté sur une telle perte de chance. Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] seront par conséquent déboutés de leur demande en paiement contre Madame [S] [R] au titre de l'indemnisation de leur perte de chance.

4°) Sur la demande d'indemnisation au titre du préjudice moral
Aux termes de l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. Le demandeur doit caractériser, conformément à l'article 9 du code de procédure civile, une faute, un préjudice et un lien de causalité.
En l'espèce, si Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] sollicitent la somme de 1200 euros en réparation d'un préjudice moral, qu'ils expliquent né de ce que le locataire "n'a donné aucune suite [à leurs] demandes consistant à les empêcher de venir constater les dégâts, les réparer et relouer l'appartement rapidement". La réalité de la faute alléguée du locataire n'est pas établie dès lors qu'il ne résulte des échanges de messages qu'ils produisent eux-mêmes ni des pièces qu'ils produisent qu'ils aient adressé de telles demandes au locataire, qui déplore par son message du 4 septembre 2025 ne pas avoir eu de retour de ses bailleurs depuis le mois de juin (pièce des demandeurs n°5).
En outre, ils ne produisent aucun élément tendant à établir le préjudice moral qui en serait résulté, et qui ne saurait être établi que par sa seule affirmation.
Par conséquent, Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] seront déboutés de leur demande de dommages-intérêts au titre d'un préjudice moral.

5°) Sur la demande en paiement au titre des frais d'état des lieux de sortie

Vu l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 précité
En l'espèce, Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] sollicitent la condamnation solidaire des défendeurs à leur payer la somme de 396 euros au titre des frais de constat du 4 septembre 2025, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Toutefois, ces frais ne constituent pas des frais irrépétibles au sens de l'article susvisé et il convient de répondre distinctement à cette demande.
Il résulte de l'article 3-2 précité que lorsque l'état des lieux de sortie ne peut être établi amiablement, son coût est supporté par moitié entre bailleur et locataire.
Dès lors, Monsieur [V] [O] sera condamné à payer à Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] la moitié de la somme de 396 euros, soit la somme de 198 euros à ce titre.
Les frais d'état des lieux de sortie n'étant pas énumérés parmi les obligations garanties par la caution, Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] seront déboutés de leur demande tendant à la condamnation solidaire de Mme [S] [R] à ce titre.

6°) Sur la demande de délais de paiement
L'article 1343-5 du code civil prévoit que le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues. Par décision spéciale et motivée, il peut ordonner que les sommes correspondant aux échéances reportées porteront intérêt à un taux réduit au moins égal au taux légal, ou que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital. Il peut subordonner ces mesures à l'accomplissement par le débiteur d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette. La décision du juge suspend les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le créancier. Les majorations d'intérêts ou les pénalités prévues en cas de retard ne sont pas encourues pendant le délai fixé par le juge. Toute stipulation contraire est réputée non écrite. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux dettes d'aliment.
En l'espèce, Monsieur [V] [O] sollicite des délais de paiement pour s'acquitter des sommes dues, expliquant percevoir entre 1900 et 2000 euros de revenus mensuels et payer désormais un loyer mensuel de 450 euros. Il ne fournit pour autant aucun justificatif de sa situation financière et, alors que les sommes qui lui étaient réclamées lui étaient connues au moins depuis l'assignation du 23 mars 2026 et qu'il reconnaît être redevable d'une partie de ces sommes, il ne justifie d'aucune démarche entreprise pour commencer à s'acquitter de cette somme de façon échelonnée, ayant au contraire fait échec à toute démarche amiable en refusant de communiquer sa nouvelle adresse aux bailleurs dès son départ des lieux.
Dès lors, compte tenu des besoins des propriétaires, personnes privées, et de l'absence de justificatif quant à sa situation personnelle et financière, Monsieur [V] [O] sera débouté de sa demande de délais de paiement.

7°) Sur les demandes accessoires
En application de l'article 696 du code de procédure civile, Monsieur [V] [O] et Madame [S] [R] qui succombent, supporteront in solidum les entiers dépens de l'instance, dépens qui n'incluront pas les frais de commandement de quitter les lieux, qui ne résultent ni de la présente instance ni de l'exécution de la présente décision.
Il est par ailleurs équitable de condamner in solidum Monsieur [V] [O] et Madame [S] [R] à payer à Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] la somme de 600 euros en indemnisation de leurs frais irrépétibles sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.
Il est rappelé que, conformément aux articles 489, 514 et 515 du code de procédure civile, la présente décision est exécutoire à titre provisoire.

PAR CES MOTIFS,
Le juge des contentieux de la protection, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire rendu en premier ressort,

CONDAMNE solidairement Monsieur [V] [O] et Madame [S] [R] à payer à Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] la somme de 3465 euros au titre des dégradations locatives, après déduction du dépôt de garantie,
CONDAMNE Monsieur [V] [O] à payer à Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] la somme de 324 euros à titre de dommages et intérêts, en réparation de leur perte de chance de relouer l'appartement pendant deux mois,
CONDAMNE Monsieur [V] [O] à payer à Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] la somme de 198 euros au titre de la moitié

des frais d'établissement de l'état des lieux de sortie par commissaire de justice,
DÉBOUTE Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] de leurs demandes tendant à la condamnation solidaire de Madame [S] [R] à leur payer les dommages-intérêts pour perte de chance et les frais d'établissement de l'état des lieux de sortie par commissaire de justice,
DÉBOUTE Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] de leurs demandes en paiement au titre des frais d'électricité,
DÉBOUTE Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] de leur demande de dommages et intérêts au titre de leur préjudice moral,
DÉBOUTE Monsieur [V] [O] de sa demande de délais de paiement,

DÉBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,
CONDAMNE in solidum Monsieur [V] [O] et Madame [S] [R] aux dépens de l'instance,
CONDAMNE in solidum Monsieur [V] [O] et Madame [S] [R] à payer à Monsieur [M] [Z] et Madame [W] [Z] la somme de 600 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
RAPPELLE que la présente décision est assortie de droit de l'exécution provisoire.

Ainsi, jugé et prononcé par mise à disposition au greffe du Tribunal judiciaire de Chambéry, le 11 septembre 2026, par Madame Eve TASSIN, Juge des contentieux de la protection au Tribunal judiciaire de Chambéry, assistée de Madame Liliane BOURGEAT, Greffier.
LE GREFFIER LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION