Le 07 mai 2026

Dossier N° RG 25/01538 - N° Portalis DB3H-W-B7J-EN5W
--

5AE - 0A

JUGEMENT CIVIL

M. [C] [B] [L] [J]

Mme [A] [X] [M] [K] [I] épouse [J]

C/

M. [T] [H] [V] [U]

Mme [Q] [G] [W]

Le

ce + ccc à Me ROMY (case palais Me CUFI - Selarl DGCD)

ccc à

- M. [U] et Mme [W]
- dossier
Tribunal judiciaire
de [Localité 1]

JUGE DES CONTENTEUX DE LA PROTECTION

JUGEMENT du 07 mai 2026

(Articles 450 alinéa 2 et suivants du Code de procédure civile)

DEMANDEURS :

Monsieur [C] [B] [L] [J]
né le 07 Septembre 1960 à [Localité 2] (VENDEE)
Profession : Dirigeant d'entreprise, demeurant [Adresse 1]

Madame [A] [X] [M] [K] [I] épouse [J]
née le 27 Février 1960 à [Localité 2] (VENDEE)
Profession : Sans profession, demeurant [Adresse 1]

tous deux représentés par Me Gaston ROMY, avocat au barreau de CAEN, substitué par Me François CUFI, avocat au barreau de LA ROCHE-SUR-YON,

DEFENDEURS :

Monsieur [T] [H] [V] [U]
né le 29 Février 1984 à [Localité 3] (HAUT RHIN)
de nationalité française, demeurant C/Mme [N] [W] - [Adresse 2]

comparant en personne

Madame [Q] [G] [W]
née le 25 Juillet 1979 à [Localité 1] (VENDEE)
de nationalité française, demeurant C/Mme [N] [W] - [Adresse 2]

non comparante, représentée par Monsieur [T] [U], avec pouvoir en date du 4 mars 2026,

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors des débats et du délibéré
Président : Madame Mélody FREMONT

Lors des débats
Greffier : Madame Hélène RIOU

Lors du délibéré
Greffier : Monsieur Samuel HERBRETEAU

rédigé par Monsieur Sixte DE ROCQUIGNY DU FAYEL, auditeur de justice, sous le contrôle de madame Mélody FREMONT, vice-président

DEBATS :
L'affaire a été évoquée à l'audience du 9 octobre 2025, puis a été renvoyée à celle du 05 mars 2026 et mise en délibéré au 07 mai 2026 par mise à disposition au greffe.

EXPOSE DU LITIGE

Par contrat du 16 septembre 2017, Monsieur [C] [J] et Madame [A] [J] ont donné à bail à Monsieur [T] [U] et à Madame [Q] [W] un bien à usage d'habitation sis [Adresse 3] à [Localité 4].
Invoquant des loyers impayés, les bailleurs ont assigné les locataires aux fins de résiliation du bail et d'expulsion de ces derniers.
Par ordonnance de référé en date du 7 mars 2024, le tribunal judiciaire de LA ROCHE SUR YON a constaté l'acquisition de la clause résolutoire, ordonné l'expulsion des locataires et les a condamnés au paiement des loyers et impayés ainsi qu'à une indemnité d'occupation.
Monsieur [U] et Madame [W] ont quitté les lieux le 22 mai 2024. A cette occasion, un état des lieux de sortie a été établi par acte de commissaire de justice.
Se plaignant de dégradations, les époux [J] ont mis en demeure Monsieur [U] et Madame [W] de s'acquitter de diverses factures et ce, par courriers recommandés du 11 février 2025.
Par acte de commissaire de justice du 19 août 2025, les propriétaires ont assigné ces derniers en paiement de la somme de 8383,47 euros devant le juge des contentieux de la protection de [Localité 1].
L'affaire a été appelée à l'audience du 9 octobre 2025, renvoyée à l'audience du 5 mars 2026.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES
A l'audience du 05 mars 2026, se référant à son assignation, les époux [J], représentés par leur conseil, sollicitent :
la condamnation solidaire de Monsieur [U] et de Madame [W] au paiement de la somme de 8383,47 euros en réparation des dégradations locatives ;leur condamnation solidaire au paiement de la somme de 399,18 euros en remboursement des frais de commissaire de justice ; leur condamnation solidaire à la somme de 750 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens ;Au soutien de leur demande de condamnation solidaire au paiement de la somme de 8383,47 euros, les consorts [J] font valoir les dégradations locatives réalisées par les preneurs, établies selon leurs dires par la différence entre l'état des lieux d'entrée et celui de sortie, ainsi que par l'absence de preuve d'entretien de la chaudière.
Ils se fondent sur l'état des lieux d'entrée, signé par les parties le 16 septembre 2017, décrivant le bien et ses équipements comme en bon état et sur l'état des lieux de sortie, établi par procès-verbal de constat de commissaire de justice en date du 22 mai 2024, faisant état de divers désordres : extérieur non entretenu, trous de chevilles, trous de clous et fissures dans les murs, salissures et tâches sur des plafonds, crochet d'ouverture de baie vitrée cassé, portes coulissantes déraillées, traces de calcaire et de rouille dans la douche.
Monsieur et Madame [J] apportent à l'audience des justificatifs de travaux réalisés. Ils justifient ainsi d'une facture de la société SPIDE CHAUVEAU pour un montant total de 6383,96 euros pour diverses prestations :
la réalisation de support de plâtre et de peintures sur les plafonds de la cuisine, du séjour, du couloir, de la salle de bains, des trois chambres et des WC ;la réalisation de support de plâtre et de peintures sur les murs de la cuisine, du séjour, des WC, des trois chambres, du couloir ;du ponçage, brossage, rebouchage et réalisation de peinture sur l'ensemble des portes ;du nettoyage, dégraissage, dépoussiérage et réalisation de peinture de l'ensemble des radiateurs.Les époux [J] justifient également d'une facture de la société CRISTAL WASH d'un montant de 516,60 euros, portant sur l'entretien de la maison et travaux ménagers. Ils joignent par ailleurs une facture de révision de la chaudière, d'un montant de 92,91 euros ainsi qu'une facture de PAYSAGISTE [Localité 5] pour l'entretien du jardin, de 894 euros.
Ils décrivent l'ensemble de ces factures comme résultant de la remise en état des lieux.
Monsieur [U], présent et muni d'un pouvoir pour représenter Madame [W], sollicite à l'audience le rejet des prétentions adverses. Il affirme que les dégâts relevés sont constitutifs d'une usure normale. Il soutient avoir entretenu la chaudière annuellement, et conteste les frais de paysagistes, invoquant la grande humidité des lieux lors de la sortie des lieux, empêchant tout entretien préalable à leur départ.
L'affaire a été mise en délibéré au 7 mai 2026.

MOTIFS
Sur la demande principale en paiement
Aux termes de l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est obligé 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.
A ce titre, il résulte de l'article 1730 du code civil que l'état des lieux d'entrée réalisé par les parties fait présumer une

situation de fait, à charge pour le preneur d'apporter une preuve contraire. Il incombe au bailleur d'établir la réalité de son préjudice.
Le décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du
23 décembre 1986 précise en son article 1 que :
Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.
Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.
L'annexe dudit décret liste notamment les réparations qui sont à la charge du locataire et en particulier :
- l'entretien courant des pelouses, la taille, l'élagage, l'enlèvement de la mousse sur les terrasses,
- pour le vitrage, le remplacement des vitres détériorées,
- le maintien en état de propreté des plafonds, murs intérieurs et cloisons,
- pour les placards et menuiseries, le remplacement des tablettes et tasseaux de placard.

Il a été jugé que dès lors que, dans un état des lieux très sommaire dressé à l'entrée du locataire, les locaux n'avaient fait l'objet d'aucune observation, le locataire devait les restituer dans un état n'appelant pas davantage d'observations, sauf à démontrer que les désordres constatés à son départ étaient dus à la vétusté (Civ.3éme, 28 février 1990).

En l'espèce, il résulte de la procédure que par ordonnance de référé en date du 7 mars 2024, le tribunal judiciaire de LA ROCHE SUR YON a constaté l'acquisition de la clause résolutoire du bail conclu entre d'une part Monsieur et Madame [J] et d'autre part Monsieur [U] et Madame [W], ordonné l'expulsion de Monsieur [U] et Madame [W] et les a condamnés au paiement des loyers et impayés ainsi qu'à une indemnité d'occupation.
Monsieur [U] et Madame [W] ont quitté les lieux le 22 mai 2024.
Monsieur et Madame [J] ont engagé la présente instance pour obtenir l'indemnisation des frais de remise en état du logement.
A ce titre, l'état des lieux d'entrée établi le 16 septembre 2017 et signé du bailleur et des locataires, mentionne un logement en bon état dans chacune des pièces ainsi qu'à l'extérieur.
L'état des lieux de sortie établi par procès-verbal de constat de commissaire de justice en date du 22 mai 2024 mentionne plusieurs éléments de dégradation ou de non entretien, notamment :
-sur l'extérieur, quelques mauvaises herbes et une pelouse non tendue mais les déclarations de Monsieur [U] selon lesquelles le terrain est gorgé d'eau,
-dans le salon, des murs recouverts de plâtre en mauvais état et quelques trous de clous, quelques salissures et une trainée ; le plafond est recouvert de plâtre en mauvais état et présente quelques salissures et quelques tâches ; le crochet d'ouverture du vantail gauche de la baie est cassé ;
-dans la cuisine, une partie des murs est recouverte de plâtre en mauvais état, avec quelques trous de chevilles et quelques salissures ; le plafond est recouvert de plâtre en mauvais état ;
-dans le couloir de distribution, les murs sont recouverts de plâtre en mauvais état avec quelques trous de chevilles, quelques trous de clous et quelques traces,
-dans les chambres, les murs sont recouverts de plâtre en mauvais état avec quelques trous de chevilles, quelques fissures et quelques traces ; dans la chambre 2, le plafond est recouvert de quelques tâches et dans la chambre 3 une fissure est relevée sur le plafond ainsi qu'une porte de placard déraillée ;
-dans le garage, quelques salissures sur le sol.

Des photographies sont jointes audit procès-verbal.
Il résulte donc de la comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie que le logement n'a pas été restitué dans le même état que lors de sa mise en location en ce que des dégradations sont constatées par le commissaire de justice.
Au vu du procès-verbal de commissaire de justice et des photographies jointes et en comparaison avec l'état des lieux d'entrée, Monsieur et Madame [J] établissent la preuve de l'existence de dégradations du logement loué, étant précisé que les constatations ne sauraient s'apparenter à de la vétusté. Elles établissent au contraire un défaut d'entretien du logement loué mettant en cause les locataires eux-mêmes.
En outre, les bailleurs précisent que Monsieur [U] et Madame [W] n'ont pas justifié de l'entretien de la chaudière.
Dès lors, ces éléments permettent d'établir que Monsieur [U] et Madame [W] ont manqué à leurs obligations d'user

paisiblement des lieux loués et d'entretien de ces mêmes lieux.
Ils doivent donc répondre des dégradations et pertes telles que constatées par l'acte de commissaire de justice.
Les époux [J] soutiennent avoir été contraints de faire réaliser divers travaux de réparation, à savoir des travaux de peinture, de nettoyage, de révision de la chaudière et d'entretien extérieur.
Toutefois, il ressort des différentes factures présentées par les époux [J] que certaines d'entre elles ne résultent pas de dégradations locatives.
Sur la facture de la société SPIDE CHAUVEAULes époux [J] ont fait réaliser par la société SPIDE CHAUVEAU l'application d'une couche d'impression, le ponçage, rebouchage et enduisage et l'application de couches de peintures sur le plafond de toutes les pièces de la maison. Ces travaux ont notamment été réalisés dans le couloir (76.39 euros HT), la chambre 1 (224.02 euros HT), la salle de bains (128.69 euros HT) et les WC (24.71 euros HT). Or, l'état des lieux de sortie souligne le bon état des plafonds desdites pièces. Les bailleurs seront donc déboutés de leurs demandes à ce titre.
De plus, les époux [J] ont fait réaliser les mêmes travaux sur les murs des WC (pour un montant de 190.08 euros HT), pourtant décrits comme en bon état par l'état des lieux de sortie. Les murs de la cuisine donnant sur le garage, ayant fait l'objet d'une facture de 172.03 euros hors taxes, ne sont pas évoqués dans l'état des lieux de sortie. Les demandeurs seront donc déboutés de leur demande sur ces fondements.
Egalement, les consorts [J] n'établissent pas en quoi le brossage, ponçage, rebouchage, dépoussiérage et l'application de deux couches de peinture ont été rendues nécessaires sur l'ensemble des portes du bien, alors même que l'état des lieux de sortie ne fait état que de deux portes écaillées (chambres 2 et 3), outre deux trous dans la porte d'entrée. Les époux [J] seront donc indemnisés de ce fait à hauteur de 271.80 euros hors taxes, correspondant au prix de la réfection de ces trois portes.
La demande des époux [J] au titre du nettoyage des radiateurs sera rejetée, l'état des lieux de sortie insistant sur le bon état de ceux-ci.
Il résulte de tout ce qui précède que Monsieur [U] et Madame [W] seront condamnés solidairement au paiement des sommes suivantes :
1.152,21 euros hors taxes, soit 1.267,43 euros toutes taxes comprises pour la réfection des plafonds de la cuisine, (197,25 euros HT), du séjour (541.31 euros HT), de la chambre 2 (205.90 euros HT) et de la chambre 3 (207.75 euros HT) ;3096,58 euros hors taxes, soit 3406.24 euros toutes taxes comprises pour la réfection des murs de la cuisine (355.58 euros HT), du séjour (682.94 euros HT), des trois chambres (584.26 ; 579.46 ; 580.42 euros HT) et du couloir (313.92 euros HT)271.80 euros hors taxes, soit 298.98 euros toutes taxes comprises pour la réfection des portes des chambres 2 et 3 ainsi que de la porte d'entrée (90.60 euros HT l'unité)Soit au paiement de la somme totale de 4.972,65€.
Les plus amples demandes des époux [J] au titre de la facture de la société SPICE CHAUVEAU seront rejetées.

Sur la facture de la société CRISTAL WASHL'état des lieux de sortie ne permet pas d'établir en quoi l'entretien de la maison et les travaux ménagers ont été rendus nécessaires. Les consorts [J] seront donc déboutés de leur demande de remboursement de la facture de la société CRISTAL WASH.
Sur la facture de la société THIBAUD RICHARDAux termes de l'article 1353 du code civil, celui qui se prétend libéré d'une obligation doit justifier de son exécution.
Il résulte du contrat de location conclu entre les parties que Monsieur [U] et Madame [W] se sont engagés à prendre à leur charge l'entretien courant du bien et de ses équipements. A l'audience, Monsieur [U] ne conteste pas être astreint à une obligation annuelle d'entretien de la chaudière.
Si ce dernier affirme avoir rempli son obligation, il n'apporte aucune preuve de ce fait. Les époux [J] sont donc fondés à obtenir le remboursement de la facture d'entretien de la chaudière réalisée par la société THIBAUD RICHARD pour un montant de 92.91 euros.
Sur la facture de la société [Localité 5] PAYSAGISTEIl résulte de l'état des lieux de sortie la présence de mauvaises herbes dans l'allée, de divers trous dans l'herbe outre l'absence de tonte de la pelouse.
Si Monsieur [U] affirme ne pas avoir été en capacité d'entretenir le jardin en raison de l'humidité, il convient de souligner que l'expulsion des locataires a été prononcée par ordonnance de référé du 7 mars 2024 et l'état des lieux de sortie n'a été réalisé que le 22 mai 2024. Monsieur [U] et Madame [W] ne peuvent donc légitimement prétendre n'avoir pu réaliser l'entretien du jardin avant la libération des lieux. Et il sera rappelé que l'entretien des pelouses relève bien d'une obligation de réparation à la charge du locataire.
Ils seront condamnés solidairement au paiement de la somme de 894 euros à ce titre au vu de la facture produite.
*****

En définitive, il convient donc de condamner solidairement Monsieur [T] [U] et Madame [Q] [W] à payer à Monsieur [C] [J] et Madame [A] [J] la somme totale de 5.959,56 euros au titre des réparations locatives.

Sur la demande de remboursement des frais de commissaire de justice
Aux termes des articles 3-2 et 5 alinéa 3 de la loi du 6 juillet 1989, les frais de commissaire de justice commis pour la réalisation d'un état des lieux sont partagés de moitié entre le bailleur et le locataire.
Monsieur [U] et Madame [W] seront donc condamnés solidairement au paiement de la somme de 199.59 euros en remboursement des frais de commissaire de justice correspondant à la moitié du coût de l'acte.

Sur les demandes accessoires
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.
Monsieur [U] et Madame [W], parties perdantes, doivent supporter in solidum les dépens de la présente instance.
Sur l'article 700 du code de procédure civile
Selon 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. 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 condamnation.
Monsieur [U] et Madame [W] seront condamnés solidairement au paiement d'une somme qui est équitable de fixer à 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.
Sur l'exécution provisoire
Aux termes de l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.
En application de l'article 514-1 du code de procédure civile, le juge peut, d'office ou à la demande d'une partie par décision spécialement motivée, écarter l'exécution provisoire de droit en toute ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire.
En l'espèce, il n'y a pas lieu d'écarter l'application de l'exécution provisoire de droit, qui est compatible avec la nature de l'affaire et aucune demande n'a été formée en ce sens.

PAR CES MOTIFS
Le juge des contentieux de la protection, statuant par jugement contradictoire, en premier ressort et mis à disposition au greffe ;
CONDAMNE solidairement Monsieur [T] [U] et Madame [Q] [W] à payer à Monsieur [C] [J] et Madame [A] [J] la somme de 5.959,56 euros au titre des réparations locatives ;
CONDAMNE solidairement Monsieur [T] [U] et Madame [Q] [W] à payer à Monsieur [C] [J] et Madame [A] [J] la somme de 199.59 euros au titre des frais du constat du commissaire de justice ;
DEBOUTE Monsieur [C] [J] et Madame [A] [J] de leurs plus amples demandes ;
CONDAMNE solidairement Monsieur [T] [U] et Madame [Q] [W] à payer à Monsieur [C] [J] et Madame [A] [J] la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
CONDAMNE in solidum Monsieur [T] [U] et Madame [Q] [W] aux entiers dépens ;
RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit.

FAIT ET RENDU LE 07 mai 2026 par mise à disposition au greffe.

Le Greffier Le Président

Samuel HERBRETEAU Mélody FREMONT