Juridiction de proximité de Rambouillet, 27 septembre 2022, n° 11-22-000261

JPROX Rambouillet
27 septembre 2022

Sur la décision

Référence : J. prox. Rambouillet, 27 sept. 2022, n° 11-22-000261

Numéro(s) : 11-22-000261

Sur les parties

Avocat(s) :
Antoine CHRISTIN

Texte intégral

+ TRIBUNAL JUDICIAIRE DE

VERSAILLES

TRIBUNAL DE PROXIMITE

[...]

[...]

01.30.46.29.66

01-30-46-29.60 (L.M. M.V 9H-12H) civil.tprx-rambouillet@justice.fr

RG N° 11-22-000261

Minute N°: 2022/ 411.

JUGEMENT: contradictoire 1er ressort

DU: 27/09/2022
Monsieur D C,

X, Y Madame D F né(e) A

C/
Madame I-J K, Z né(e) B

EXPÉDITION

[...]

Exécutoire délivrée :

[...] le à M^{e} CHRISTIN

Copies délivrées : le 97109199 à Me CHRISTIN Mme I-J

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

JUGEMENT

EXTRAIT DE MINUTES DU GREFFE

L' AN DEUX MILLE VINGT DEUX, DU TRIBUNAL DE PROXIMITE et le 27 septembre, de RAMBOUILLET

Après débats à l'audience publique du 28 juin 2022, sous la Présidence de Madame G H, Magistrat à titre temporaire déléguée par ordonnance de M. le Président du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES en date du 16/12/2021, exerçant les fonctions de juge des contentieux de la protection au Tribunal de Proximité de Rambouillet, assistée de Madame

DUPAIN Charlotte, Greffier présent lors des débats, et Madame Edeline EYRAUD, Greffier présent lors du prononcé,

a été rendu le jugement suivant, en indiquant que la décision serait mise à disposition au greffe aux horaires d'ouverture au public le 27/09/2022, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 450 du Code de Procédure Civile;

ENTRE:

Monsieur D C, X, Y, demeurant [...], [...],
Madame D F née A, demeurant [...], [...], représentés par Me CHRISTIN Antoine, avocat du barreau de

HAUTS DE SEINE

DEMANDEUR

ET:

Madame I-J K, Z né(e) B, demeurant [...], [...],

comparante en personne

DEFENDEUR

$

RAPPEL DES FAITS
Mme K I-J née B a donné à bail à M. C

D et Mme F D, née A un logement à usage d'habitation situé au [...] par contrat signé le 18 mars 2021, pour un loyer mensuel initial de 1300 euros hors charges.

L'état des lieux d'entrée a été effectué le 14 avril 2021, Mme I-J étant représentée par l'agence ORPI. Un dépôt de garantie de 1300 euros a été réglé.

M. et Mme D ont emménagé dans la maison alors que les travaux de rénovation n'étaient pas encore achevés.

Le 12 juin 2021, ils ont donné congé par courrier recommandé avec demande d'avis de réception dans lequel ils annonçaient qu'ils libéreraient la maison pour le 31 juillet 2021 et que le loyer du mois de juillet serait prélevé sur la caution. Mme I-J a accusé réception de ce courrier le 16 juin 2021 rappelant aux locataires que leur préavis était de trois mois et refusant de considérer que le dépôt de garantie pouvait se substituer au loyer du mois de juillet.

De nouveaux locataires ayant été trouvés entre-temps, l'agence ORPI mandataire de la bailleresse adressait, le 16 juillet 2021, à M. et Mme D un courrier électronique dont Mme I-J était en copie, pour leur demander de confirmer le rendez vous pour effectuer l'état des lieux de sortie.

L'état des lieux de sortie des époux D a eu lieu le 19 juillet 2021 et les nouveaux locataires sont rentrés dans les lieux le même jour.

Estimant que leur état des lieux de sortie n'avait révélé aucun désordre, M. et M^me^ D ont demandé par courrier du 20 septembre 2021 à M^me^ I-J de leur restituer leur dépôt de garantie après déduction du loyer dû pour la période du mois de juillet 2021. M^me^ I-J a refusé de leur régler le montant réclamé en indiquant avoir du réaliser des travaux en urgence à la demande de ses nouveaux locataires.

M. et M^me^ D ont justifié d'une tentative préalable de conciliation confiée à un conciliateur de justice, dont l'échec était constaté le 13 janvier 2022,

Par acte d'huissier en date du 7 mai 2022 signifié à personne, M. et M^me^ D ont fait assigner M^me^ K I-J, devant le Juge des contentieux de la protection au Tribunal de proximité de Rambouillet au visa des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et de l'article 1240 du code civil, aux fins de:

- condamner M^me^ I-J à payer aux époux D :

. au titre de la restitution du dépôt de garantie: 520 euros, au titre de la majoration de 10 % (130 euros par mois x 8 mois, soit du 19 août 2021 au 19 avril 2022): 1400 euros,

c'est à dire un total de 1560 euros.

Outre 130 euros par mois à compter du 20 avril 2022 et jusqu'au complet paiement du dépôt de garantie et de la majoration arrêtée au 19 avril 2022 inclus. condamner M^me^ I-J à payer aux époux D 2000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive ;

1

débouter M^me^ I-J de l'ensemble de ses prétentions, fins et conclusions ; condamner M^me^ I-J à payer aux époux D 2 000 euros de contribution à leurs frais irrépétibles ;

- condamner M^me^ I-J aux entiers dépens ;

- rappeler que l'exécution provisoire du jugement à intervenir est de droit.

A l'audience du Juge des contentieux de la protection du 28 juin 2022, M. et Mme

D sont régulièrement représentés par Maître Antoine CHRISTIN, avocat au barreau des Hauts de Seine. Ils maintiennent l'intégralité des demandes exposées dans leur assignation.

Au soutien de leurs prétentions, M. et M^me^ D font valoir que l'état des lieux de sortie n'a révélé aucun désordre de sorte que la bailleresse est tenue de leur restituer leur dépôt de garantie depuis le 19 août 2021, outre 10 % du loyer mensuel par mois de retard, conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989. L'état des lieux n'aurait pas pu avoir lieu après le 19 juillet 2021 puisque de nouveaux locataires ont occupé la maison à compter de cette date.

En tout état de cause, M^me^ I-J étant informée de la date de l'état des lieux de sortie, elle aurait pu réagir et faire intervenir un huissier à cette date-là. La bailleresse fait preuve de mauvaise foi pour s'opposer à la restitution du dépôt de garantie en indiquant n'avoir pas donné mandat à l'agence ORPI pour réaliser l'état des lieux de sortie et en invoquant la nécessité de réaliser des travaux en urgence après leur départ alors que ces travaux ne leur sont nullement imputables.

M^me^ I-J comparant en personne, demande le rejet des prétentions de M. et M^me^ D et leur condamnation à prendre en charge les travaux de remise en état du logement après leur départ à hauteur de 1110 euros, outre 300 euros au titre des dépenses qu'elle a du engager pour se défendre.

A l'appui de ses demandes, M^me^ I-J fait valoir qu'elle a mandaté l'agence ORPI pour trouver des locataires ainsi qu'un entrepreneur pour rénover et entretenir le logement. Après avoir obtenu de sa part qu'elle accepte de modifier le programme des travaux pour aménager la maison selon leur goût puis avoir pris possession des lieux trois jours avant ce qui était prévu au bail, M. et M^me^ D lui ont notifié leur congé après avoir passé seulement deux mois dans le logement.

En méconnaissant leur préavis de trois mois, ils lui ont annoncé qu'ils partiraient un mois plus tard et que le loyer correspondant serait à déduire du montant du dépôt de garantie, ce qui est illégal puisque cette somme sert à garantir le bon état du logement au départ des locataires. L'état des lieux des locataires ont emménagé après leur départ fait état de quinze désordres qui ne figurent pas dans leur état des lieux de sortie pourtant réalisé seulement une heure avant. Elle a du engager des frais qu'elle évalue à 1110 euros pour remédier à ces désordres en urgence.

L'affaire a été mise en délibéré au 27 septembre 2022 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de restitution du dépôt de garantie avec majoration de 10 % par mois jusqu'au complet paiement :

L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit aux alinéas 3 et 4 que le dépôt de garantie «est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées».

Il est précisé à l'alinéa 7 de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 qu' « à défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel en principal pour chaque période mensuelle commencée en retard. »›
M. et M^{me} D soutiennent que l'état des lieux de sortie serait conforme à

l'état des lieux d'entrée de sorte que la restitution du dépôt de garantie devait intervenir dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés, c'est à dire au plus tard le 19 août 2021. M^{me} I-J indique quant à elle que l'état des lieux de sortie, pour lequel elle n'avait pas donné mandat à l'agence ORPI, a été bâclé et que l'état des lieux d'entrée des nouveaux locataires réalisé une heure plus tard ferait ressortir quinze dysfonctionnements. Elle estime ne pas devoir restituer le dépôt de garantie car le coût de réparation de ces dysfonctionnement dépasse le montant du dépôt de garantie après déduction du montant du loyer de juillet 2021.

En l'espèce, seuls sont opposables aux époux D les états des lieux d'entrée et de sortie qui les concernent, à l'exclusion de l'état des lieux d'entrée des nouveaux locataires auquel ils n'ont pas participé.

Contrairement à ce qu'affirme M^{me} I-J, l'agence ORPI avait bien mandat pour réaliser l'état des lieux de sortie des époux D ainsi que cela résulte des termes de l'article 3.2.1 de la notice d'information annexée au bail qui prévoit qu'« à la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée. » D'ailleurs, M^{me} I-J a été informée le 16 juillet 2021, par l'agence ORPI, de son intention de procéder à l'état des lieux de sortie des époux D le 19 juillet, sans s'y opposer. Le 7 juillet 2021, elle avait également demandé à M^{me} E, qui représente l'agence ORPI, d'assister à l'état des lieux de sortie qu'elle avait initialement organisé avec la présence d'un huissier pour le 31 juillet 2021.

En l'espèce, l'état des lieux de sortie des époux D n'est pas parfaitement

conforme à leur état des lieux d'entrée.

Il convient donc de considérer que le délai de restitution du dépôt de garantie était de deux mois et non un mois comme le soutiennent les demandeurs. C'est donc à compter du 19 septembre 2021 que débute la majoration de 10 % du montant mensuel du loyer dû pour toute période mensuelle de retard pour restituer le dépôt de garantie.

Le locataire est présumé responsable des désordres révélés dans l'état des lieux de sortie n'apparaissant pas dans l'état des lieux d'entrée.

S'agissant des désordres pour lesquels M^{me} I-J demande réparation

à hauteur de 1110 euros et produit les factures de réparation, il n'y a lieu de retenir que celui concernant la réparation du volet roulant de la chambre 1 dont l'état des lieux de sortie indique qu'il est «dur à relever et [ne] s'ouvre pas entièrement». En effet, ce désordre ne figurait pas sur l'état des lieux d'entrée. A l'inverse, les désordres affectant le robinet et la chasse d'eau n'apparaissent ni dans l'état des lieux de sortie des époux D ni même dans celui d'entrée des locataires suivants. Par ailleurs, s'agissant du portail, son état n'avait pas été constaté lors de l'état de lieux d'entrée de sorte qu'il est impossible de dire s'il a été endommagé pendant le bail des époux D.

Par conséquent, M^{me} I-J sera condamnée à restituer à M. et Mme

D le dépôt de garantie de 1300 euros, après déduction de 780 euros correspondant au loyer dû au titre du mois de juillet 2021 jusqu'à leur départ et 290 euros au titre de la réparation du volet roulant de la chambre 1. M^{me} I-J devra donc régler 230 euros à ce titre aux époux D. Cette somme sera majorée d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, soit 130 euros, pour chaque période mensuelle commencée en retard, à compter du 19 septembre 2021.

Sur la demande de dommages et intérêts pour résistance abusive :

M. et M^{me} D fondent cette réclamation sur les dispositions de l'article 1240 du code civil sans justifier du préjudice moral qu'ils allèguent. Le préjudice qu'ils ont pu subir en raison du retard de restitution du dépôt de garantie est d'ores et déjà pris en compte par la majoration de 10 % prévue au 7ème alinéa de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989.

Il convient donc de les débouter de leur demande de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Sur les demandes accessoires :

M^{me} I-J, partie perdante, supportera ont la charge des dépens.

Compte tenu des démarches judiciaires qu'ont dû accomplir M. et M^{me} D, M^{me} I-J sera condamnée à leur verser la somme de 500 euros au titre de

l'article 700 du code de procédure civile.

Il convient de rappeler qu'aux termes des dispositions des article 514 et 514-1 du Code de procédure civile, applicables au présent litige, 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.

PAR CES MOTIFS,

Le Juge des contentieux de la protection siégeant au Tribunal de proximité de

Rambouillet, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

CONDAMNE M^{me} K I-J à payer à M. et M^{me} D la somme de 1140 euros soit :

* 230 euros au titre de la restitution de leur dépôt de garantie,

* outre 910 euros correspondant à 10% du montant du loyer mensuel en principal pendant sept mois, jusqu'au 19 avril 2022,

CONDAMNE M^{me} K I-J à payer 130 euros par période mensuelle commencée à compter du 19 avril 2022, jusqu'au complet paiement de la somme de 1140 euros,

DEBOUTE M. et M^{me} D de leur demande de dommages et intérêts pour résistance abusive,

DÉBOUTE les parties de toutes autres demandes différentes, plus amples ou contraires au présent dispositif.

CONDAMNE M^{me} I-J à payer à M. et M^{me} D la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision,

CONDAMNE M^{me} I-J aux dépens.

Ainsi jugé et signé le 27 septembre 2022 par H G, Magistrat à titre temporaire exerçant les fonctions de Juge des contentieux de la protection et par Edeline EYRAUD, greffier, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Juge Le Greffier

theller «En conséquence, la République française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis. de mettre ladite décision à exécution, aux Procureurs Généraux et aux

Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main, à tous Commandants et Officiers de la

Force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi la présente décision, revêtue de la formule exécutoire, a été signée et délivrée par le Greffier Fonctionnel du Tribunal de Proximité de RAMBOUILLET.»

Le : 27/09/22

Le Greffier Fonctionnel

TRIBUNAL DE PR

S

E

L

I

N

E

V

5 E

D

Dion Th

VENTAL