Doctrine

Tribunal Judiciaire de Pontoise, 26 février 2026, n° 25/01090

TJ Pontoise
26 février 2026

Sur la décision

Référence : TJ Pontoise, 26 févr. 2026, n° 25/01090

Numéro(s) : 25/01090

Sur les parties

Avocat(s) :
Antoine CHRISTIN

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

5AE

N° RG 25/01090 – N° Portalis DB3U-W-B7J-0241

MINUTE N°: 261356

X Y

cl

Z BENAKIL

Copie certifiée conforme

le

Des minute du greffe

du Triad

PONTOISE

a été extra le jugement dont la teneur sult:

COUR D'APPEL DE VERSAILLES TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE Chambre de proximité

Service civil [...]

Au greffe du Tribunal judiciaire de Pontoise, le 26 FEVRIER 2026; Sous la Présidence de Noémie GOURDON, Juge placée déléguée en qualité de juge des contentieux de la protection, assisté(e) de Charlotte BOIROUX auditrice de justice et de Carinne PIET Greffière; Après débats à l'audience publique du 11 Décembre 2025, le jugement suivant a été rendu ;

ENTRE LE(S) DEMANDEUR(S): Madame X Y [...]

représentée par Maître Antoine CHRISTIN de la SELARL ANTOINE CHRISTIN AVOCAT, avocats au barreau de HAUTS-DE-SEINE, avocats plaidant susbtitué

Copie exécutoire

délivrée

le: 4/03/2026 Maître Antoine CHRISTIN

ET LE(S) DÉFENDEUR(S): Monsieur Z BENAKIL [...] non comparant

Le tribunal a été saisi le 30 Octobre 2025, par Assignation – procédure au fond du 24 Octobre 2025; L'affaire a été plaidée le 11 Décembre 2025, et jugée le 26 FEVRIER 2026.

Après que les formalités des articles 430 et suivants du code de procédure civile eurent été respectées, le Tribunal a rendu le jugement suivant:

1

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 5 septembre 2020, M^{me} Y X, par l'intermédiaire de son mandataire de gestion la SARL PIERRE & PATRIMOINE, a donné à bail à M. BENAKIL Z un appartement à usage d'habitation situé 15 rue du Maréchal Joffre à EVREUX (27000), moyennant un loyer de 536 euros mensuel avec un dépôt de garantie d'un même montant et 64 euros à titre de provision sur charges.

Un état des lieux entrant a été établi le 5 septembre 2020 tandis qu'un état des lieux sortant a été établi le 15 septembre 2023, tous les deux signés par le bailleur et le locataire.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 13 novembre 2023, M^{me} Y X, par l'intermédiaire de son mandataire de gestion, a envoyé le solde de tout compte relatif à l'appartement et sollicité auprès de M. BENAKIL Z le remboursement de la somme de 4.283,48 euros au titre des factures de nettoyage et de peinture à la suite de l'état de lieux de sortie.

Faisant valoir l'existence de dégradations locatives, M^{me} Y X a fait assigner M. BENAKIL Z par exploit du 24 octobre 2025 devant le juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de PONTOISE aux fins de voir : – condamner M. BENAKIL Z à lui verser la somme de 5.697 euros au titre des frais de remise en état ; – débouter M. BENAKIL Z de l'ensemble de ses prétentions, fins et conclusions; – condamner M. BENAKIL Z aux entiers dépens; – condamner M. BENAKIL Z à lui payer la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile; L'affaire a été appelée à l'audience du 11 décembre 2025 au cours de laquelle M^{me} Y X, représentée par son conseil, a réitéré les demandes formulées aux termes de l'acte introductif d'instance.

Régulièrement assigné selon les modalités de l'article 659 du code de procédure civile, M. BENAKIL Z n'a pas comparu et ne s'est pas fait représenter. L'affaire a été mise en délibéré au 26 février 2026, et le jugement rendu par mise à disposition au greffe.

La demanderesse a été autorisée par note en délibéré à transmettre avant le 9 janvier 2026, à produire des observations sur la compétence territoriale du juge des contentieux de la protection de PONTOISE compte tenu du lieu de situation de l'immeuble à EVREUX et sur les explications quant à l'adresse de citation du défendeur à AA. Ces observations ont été régulièrement transmises dans le délai imparti.

MOTIFS

Aux termes de l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond, mais le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée. En outre, aux termes de l'article 473 alinéa 2 du même code, la présente décision sera réputée contradictoire du fait qu'elle est susceptible d'appel.

Sur la recevabilité de la demande

2

L'article 77 du code de procédure civile dispose qu'en matière gracieuse, le juge peut relever d'office son incompétence territoriale. Il ne le peut, en matière contentieuse, que dans les litiges relatifs à l'état des personnes, dans les cas où la loi attribue compétence exclusive à une autre juridiction ou si le défendeur ne comparaît pas. Aux termes de l'article 46 du code de procédure civile, le demandeur peut saisir à son choix, outre la juridiction du lieu où demeure le défendeur, en matière mixte, la juridiction du lieu où est situé l'immeuble. En l'espèce, il est justifié par la demanderesse que lors de la réalisation de l'état de lieux de sortie, M. BENAKIL Z a déclaré comme nouvelle adresse «‹ chez M^me^ AB AC 7 rue du bel air 95340 AA». De plus, les accusés de réception des premiers courriers de décompte locatif qui lui ont été adressés sont revenus avec la mention pli avisé non réclamé. Dès lors, il s'agissait bien de la dernière adresse connue pour M. BENAKIL Z. En conséquence, l'action en paiement de M^me^ Y X sera déclarée recevable.

Sur la demande en paiement au titre des dégradations locatives En vertu de l'article 7 de la loi du 06 juillet 1989, pris en son point c), 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. L'article 1231-6 du code civil dispose que les dommages et intérêts dus à raison du retard dans le paiement d'une obligation de somme d'argent consistent dans l'intérêt au taux légal, à compter de la mise en demeure. En l'espèce, l'état des lieux d'entrée du 5 septembre 2020 présente l'intégralité des éléments et des équipements composant le logement comme étant dans un état neuf ou en bon état. L'analyse comparative avec l'état des lieux de sortie réalisé le 15 septembre 2023 met en avant plusieurs différences:

* dans l'entrée :

— la porte est désormais en état d'usage avec l'apparition de traces noires de saletés et des griffures sur le bâti; – le parquet présente des tâches noires de saletés et poils d'animaux; – la plinthe en bois présente une poussière importante et des saletés; – la peinture murale qui présentait auparavant des petites traces devant le placard, est en état d'usage et comporte désormais un trou de pointe, un grand morceau de peinture arraché, des tâches noires de saletés, des tâches noires de frottements d'animaux sur le bas des murs et le bâtis de la porte; -toutes les installations électriques sont dans un état sale avec de la poussière et des tâches noires; – le placard est dans un état dégradé avec des tâches, de la poussière, des poils d'animaux;

*dans la cuisine:

— le carrelage au sol est en état d'usage avec un barre de seuil dégradée, cassée et sale; – la peinture murale est en état d'usage, si auparavant était mentionné des trous de pointes, elle présente désormais de gros impacts à droite pour l'évier et une importante moisissure; – la peinture au plafond est en état d'usage;

— la VMC est très sale;

3

— le volet est dégradé ; – les éléments électriques sont sales; – l'évier est en état d'usage;

— le meuble haut est en état d'usage avec désormais un revêtement abîmé en bas des portes à certains endroits, des tâches de saletés sur les tablettes des portes.

* dans le salon :

— excepté la peinture au plafond qui reste en bon état, l'intégralité des équipements de décoration et électriques sont dégradé (peinture murale et interrupteur), en état d'usage (le parquet au sol uniquement) ou sales, avec de la poussière, de la saleté, des tâches noires causées par le frottement d'animaux en bas des portes, des traces blanches, le bloc de ventilation qui est détérioré, les crochets adhésifs du volet roulant avec tringle qui pend, des poils d'animaux;

* dans le dégagement:

— excepté la peinture du plafond et le chauffe-eau qui restent en bon état, l'ensemble des équipements est dans un état d'usage (peinture murale, porte et parquet), dégradé (pour le luminaire où les fils ne sont pas protégés, et il n'y a ni douille ni ampoule) ou sales avec des poils d'animaux, de la poussière, de la saleté, des tâches noires causées par le frottement d'animaux, un sol collant présentant des traces de semelles de chaussure et une matière non définie collées;

*dans le dégagement 2:

— excepté la peinture du plafond qui reste en bon état, l'ensemble des équipements est dans un état d'usage (peinture murale), dégradé (la porte), ou sales avec des tâches noires causées par le frottement d'animaux sur les murs, de la poussière et de la saleté, les barres de seuils sont sales et dégradées;

* dans la chambre:

— la porte est en état d'usage avec des petites traces noires, un impact sur l'arrête et une peinture écaillée sur le bâti intérieur; – la plinthe est en état d'usage avec des traces et des impacts; – la peinture murale est dégradée avec de multitudes de trous de punaises des morceaux d'adhésifs multiples des retouches de peinture; – le placard est en état d'usage avec un rail sale; – le volet roulant est sale avec des tâches noires sur coffrage au niveau de la grille d'aération; – les prises électriques sont sales;

* dans la chambre 2:

— la porte est en état d'usage avec taches noires sur l'arrête causées par le frottement; – la plinthe est en état d'usage avec une multitude de petits impacts et poussière légère; – la fenêtre est en état d'usage avec la grille de ventilation qui est bouchée par morceaux de tissus et de scotchs; – le volet roulant est sale avec des tâches noires sur le coffrage, un morceau de scotch marron au niveau de l'angle du coffrage et de la fixation de la manivelle; – l'interrupteur, le luminaire et les trois prises électriques sont sales;

*dans les WC:

— excepté le papier peint des murs, la peinture du plafond et les We qui restent dans leur état d'origine, l'intégralité de éléments de décoration et électriques sont dans un état sale (carrelage et interrupteur), moyen (luminaire avec poussière) ou d'usage avec des tâches sur la face extérieure de la porte, un sol collant des morceaux de litière ou gravillons, le WC présentant désormais une lunette et abatant sales avec des traces de projections d'urine et de saletés, une cuvette entartrée; * dans la salle de bains:

— la porte est en état d'usage;

— le carrelage est sale avec une matière collée, un morceau d'ongle, une tâche blanche;

— la plinthe est sale avec de la poussière;

— l'applique est en état d'usage, il y a des tâches de peinture sur la prise électrique et de la poussière sur le radiateur; – le lavabo est dans un état d'usage avec un mousseur dégradé par le calcaire, du calcaire important sur le robinet, un joint de silicone usé; – le meuble bas est en état d'usage avec un revêtement dégradé au niveau de l'arrête du haut de la

porte;

— le miroir est sale sur la tablette du dessus ;

* dans la cave :

— des traces noires sont présentes sur la porte 5; – des meubles sont laissés ainsi que des petits morceaux de verre ;

* dans le garage:

— la porte est en état d'usage avec un verrouillage qui se bloque de temps en temps, le locataire ayant indiqué en avoir informé l'agence par mail; – des feuilles mortes et des traces d'huile sont présentes au sol;

L'état général de l'appartement est décrit comme sale.

Ces comparaisons, effectuées pièce par pièce et fondées sur l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie, signé par le locataire, mettent en lumière les dégradations et un défaut d'entretien survenus lors des trois années d'occupation des lieux par ce dernier. M. BENAKIL Z n'a pas contesté les constatations puisqu'il a d'une part, signé l'état des lieux de sortie et d'autre part, procédé à deux règlements par chèques le 4 décembre 2023 pour un montant de 209,50 euros et le 28 décembre 2023 pour un montant de 200 euros.

Par ailleurs, M^{me} Y X justifie avoir eu recours à une entreprise de nettoyage ainsi qu'à un plombier chauffagiste et produit: – une facture du 28 septembre 2023 d'un montant de 775,50 euros pour un «‹ nettoyage logement avant location »› ; – un devis du 19 octobre 2023 pour un montant de 4.834 euros pour notamment la réalisation de travaux de peinture, de pose d'enduit, de nettoyage, de réparation de barre de seuil la pose d'une barre, et afin de recoller la

baguette sur la porte du placard; il est mentionné qu'il reste 790,02 euros à la charge du propriétaire et 4.043,98 euros à la charge du locataire; – une facture du 5 décembre 2023 pour l'entreprise de plomberie- chauffagiste pour un montant de 5.867 euros.

Ainsi, force est de constater que l'altération disproportionnée des pièces et de leurs équipements, imputable directement au locataire, a nécessité des interventions et des travaux afin de remettre le logement en conformité pour le marché locatif. Le décompte locatif produit démontre que ces deux sommes ont été reportées à la charge de M. BENAKIL Z au 13 novembre 2023 et que son dépôt de garantie d'un montant de 536 euros lui a été restitué. Ainsi, M. BENAKIL Z reste donc redevable de la somme de 5.697 euros. Enfin, il apparait que M^{me} Y X a régulièrement mis en demeure M. BENAKIL Z de lui régler la somme de 4.283,48 euros par courrier recommandé du 13 novembre 2023, dont l'accusé de réception est revenu avec la mention pli avisé non réclamé.

irenasdeuceH

219izzlul aut

1x Biocrivonta marie ja AD c

Čique

eus

anghinal y suptluga

anuel lopf Joos no esta

En conséquence, il convient de condamner M. BENAKIL Z à verser à M^{me} Y X, la somme de 5.697 euros, avec intérêts au taux légal à compter du 13 novembre 2023 sur la somme de 4.283,48 euros et à compter de l'assignation du 24 octobre 2025 pour le surplus.

Sur les dépens

M. BENAKIL Z, qui succombe à l'instance, sera condamné aux dépens de l'instance, par application de l'article 696 du Code de procédure civile.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, dans toutes les instances, 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 lieu à condamnation.

En l'espèce, M. BENAKIL Z sera condamné à verser la somme de 500 euros à Madame Y AE au titre de l'indemnité de l'article 700 du Code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire

Il sera enfin rappelé que l'exécution provisoire est de droit par application de l'article 514 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le juge du contentieux et de la protection, statuant publiquement par jugement réputé contradictoire, en premier ressort, rendu par mise à disposition du public au greffe, DECLARE recevable l'action de M^{me} Y X à l'égard de M. BENAKIL Z;

AF M. BENAKIL Z à payer à M^{me} Y X la somme de 5.697 euros, avec intérêts au taux légal à compter du 13 novembre 2023 sur la somme de 4.283,48 galese et à compter de l'assignation du 24 octobre 2025 pour le surplus;

AF M. BENAKIL Z aux dépens;

AF M. BENAKIL Z à payer à M^{me} Y X somme de 300 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

RAPPELLE l'exécution provisoire de droit;

Fait à PONTOISE le 26 février 2026, la minute étant signée par :

Le greffier

u

En conséquence la République mande oordonne à tous Huissiers de justice sur ce requis de mettre la présente copie exécutoire à execution aux Procureurs généraux et aux Procureire Republique d'y tenir la main, à tous canandanta et Officiers de la force publique de les main forte s'ils en sont légalement que Le Greffier,

N° 1121