

FA
CI
Z F
B L

EXTRAIT
des minutes du greffe du
131: JNAL JUDICIAIRE
DE DIGNE LES BAINS
TRIBUNAL DE PROXIMITÉ
de MANOSQUE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DIGNE-LES-BAINS
TRIBUNAL DE PROXIMITÉ DE MANOSQUE
(Alpes de Haute-Provence)

JUGEMENT

JUGEMENT DU : DIX SEPT MARS DEUX MILLE VINGT CINQ

DEMANDEUR(S) :

Monsieur F A assisté de Me PASCHAL Jérôme, avocat au barreau de AIX EN PROVENCE

DEFENDEUR(S)

Monsieur Z F , représenté par Me KISSAMBOU M'BAMBY Jean Didier, avocat au barreau des ALPES DE HAUTE PROVENCE substitué par Me CHIBOUT Mohand, avocat au barreau des ALPES DE HAUTE PROVENCE

Madame B L , représentée par Me KISSAMBOU M'BAMBY Jean Didier, avocat au barreau des ALPES DE HAUTE PROVENCE substitué par Me CHIBOUT Mohand, avocat au barreau des ALPES DE HAUTE PROVENCE

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Président : ZUIN Judith ;
Greffier: KIEFFER Virginie

DATE DES DEBATS: 16 décembre 2024

Exécutoire: Me KISSAMBOU M'BAMBY Jean-Didier
Copie(s) : Me KISSAMBOU M'BAMBY Jean-Didier - Me PASCHAL Jérôme

délivrées le:

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte de commissaire de justice en date du 5 juillet 2024, Monsieur A F a fait assigner Madame L B et Monsieur F Z devant le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de MANOSQUE et a demandé leur condamnation au paiement de la somme de 3 000 euros au titre de loyers impayés et de la somme de 20 000 euros du chef de dégradations et de vols outre la somme de 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

L'affaire a été appelée à l'audience du 21 octobre 2024 et a fait l'objet d'un renvoi pour être finalement retenue à l'audience du 16 décembre 2024.

A cette audience, **Monsieur A F, représenté par son conseil**, a réitéré les termes de son acte introductif d'instance.

Madame L B et Monsieur F Z représentés par leur conseil, ont déposé des écritures soutenues oralement au titre desquelles ils ont soulevé in limine litis la nullité de l'assignation du 5 juillet 2024. A titre subsidiaire, ils demandent au tribunal de débouter Monsieur A F de l'ensemble de prétentions et à titre plus subsidiaire de ramener à de plus justes proportions ses demandes et leur accorder les plus larges délais de paiement.

A titre reconventionnel Madame L B et Monsieur F Z sollicitent la condamnation de Monsieur A F à :

- Remettre les quittances de loyer sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter de la décision à intervenir ;
- Payer la somme de 3 660 euros au titre des sommes indûment réclamées par lui au titre des charges ;
- Restituer la somme de 1500 euros au titre du dépôt de garantie, avec majoration de 10 % pour chaque mois de retard à compter de la décision à intervenir ;
- Payer la somme de 2 500 euros de dommages et intérêts au titre de la procédure abusive.

En tout état de cause, ils sollicitent la condamnation de Monsieur A F à leur payer la somme de 1 250 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens, et demandent au tribunal d'écarter l'exécution provisoire de droit.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il est fait expressément référence aux écritures visées ci-dessus quant à l'exposé du surplus des prétentions et moyens de chacune des parties.

L'affaire a été mise en délibéré au 17 mars 2025 par mise à disposition au greffe.

MOTIVATION DE LA DÉCISION

1. Sur la nullité de l'assignation

En application de l'article 56 du code de procédure civile, l'assignation contient à peine de nullité, outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice et celles énoncées à l'article 54, un exposé des moyens en fait et en droit (2°) ainsi que la liste des pièces sur lesquelles la demande est fondée dans un bordereau qui lui est annexé (3°).

Il sera également rappelé qu'en application de l'article 114 du code de la procédure civile la nullité de l'assignation n'est encourue, en cas de vice de forme, qu'à condition pour la partie qui l'invoque de prouver le grief que lui cause cette irrégularité, et que par ailleurs, l'article 115 du code de la procédure civile prévoit la possibilité de régulariser la nullité.

En l'espèce, l'assignation délivrée le 4 août 2024 à Madame L B et Monsieur F Z comporte un exposé des faits et des motifs particulièrement succinct, tenant en sept lignes. Néanmoins, il s'infère de l'acte introductif d'instance que la demande de Monsieur A F porte sur un impayé locatif d'un montant de 3 000 euros et des dégradations locatives d'un montant de 20 000 euros concernant un logement occupé situé auqu'il reproche à ses locataires

•d'avoir quitté « à la cloche de bois ».

Les défendeurs font valoir au soutien de la nullité de l'acte que le bail dont il est fait référence ne lie pas les parties; que le fondement juridique visé, l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, n'est pas applicable aux faits d'espèce car le bail qui oppose les parties est un bail meublé, et qu'en outre ils n'ont jamais quitté« à la cloche de bois » le logement.

Il en résulte que l'exception de nullité des défendeurs porte en réalité non sur l'absence de moyens en fait et en droit mais sur leur capacité à fonder une condamnation, qui est l'objet du procès, et non une cause de nullité de l'assignation.

L'exception de nullité de l'assignation sera par conséquent rejetée.

II. Sur les demandes principales

Sur le paiement des loyers et charges impayés

Selon l'article 1353 du code civil, 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.

Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative.

Aux termes de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, applicable aux locations meublées par renvoi de l'article 25-3, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

En l'espèce, Monsieur A F sollicite la somme de 3 000 euros au titre d'un arriéré locatif concernant le logement sis

Il verse au soutien de ses prétentions l'acte de bail daté du 2 septembre 2023, un procès-verbal de constat de commissaire de justice valant état des lieux de sortie en date du 10 avril 2024, une mise en demeure en date du 28 mai 2024 adressée à Madame L B et Monsieur F Z par l'intermédiaire de son conseil laquelle vise un bail distinct, pour être daté du 29 novembre 2023 avec mention d'une entrée dans les lieux au 1^{er} décembre 2023, un document intitulé « preuve de virements effectués sur compte O M » sans donner d'indication sur le rôle de cette pièce justificative ni sur la qualité de ce tiers au contrat, les relevés de compte chèque de Monsieur A F sur la période du 22 janvier au 22 Mars 2024 sans donner davantage d'indication sur l'intérêt de cette pièce justificative en l'absence de décompte de loyer et de charges.

Ces pièces ne démontrent pas que Madame L B et Monsieur F Z restent lui devoir la somme de 3000 euros à la suite de la restitution du logement.

Par conséquent, Monsieur A F sera débouté de sa demande en paiement au titre de l'arriéré locatif.

Sur les réparations locatives

En application des dispositions de l'article 7 c et d, applicables aux locations meublées par renvoi de l'article 25-3, le preneur est tenu d'une part, de répondre des dégradations et des 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 n'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 et, d'autre part, 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.

La preuve de la vétusté incombe au locataire mais c'est au bailleur de rapporter la preuve de l'existence de dégradations locatives.

Les dégradations sont notamment établies par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie lorsqu'ils sont établis contradictoirement. La vétusté, c'est à dire l'usure et l'obsolescence dues au simple écoulement du temps; s'apprécie notamment par la prise en compte de la durée d'occupation du logement.

En application des dispositions de l'article 6 du code de procédure civile, à l'appui de leurs prétentions, les parties ont la charge d'alléguer les faits propres à les fonder.

En l'espèce, Monsieur A F sollicite la somme de 20 000 euros au titre de vols et dégradations portant sur le logement sis Ce dernier néanmoins n'apporte aucune autre précision supplémentaire sur les deux griefs formulés à l'encontre de ses locataires à l'exception d'un procès-verbal de constat de commissaire de justice valant état des lieux de sortie du 10 avril 2024 de 108 pages.

Or il n'appartient pas au tribunal de déduire des pièces produites les griefs formés à l'encontre des défendeurs ainsi que le préjudice qui en a résulté pour le demandeur.

Monsieur A F sera en conséquence débouté de sa demande en paiement au titre des dégradations locatives et du vol.

III. Sur les demandes reconventionnelles

Sur la délivrance des quittances locatives

Aux termes de l'article 21 de la loi du 6 juillet 1989 : « Le bailleur ou son mandataire est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire. Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance. Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu. »

La remise de quittance est donc obligatoire si le locataire en fait la demande, il importe peu à cet égard que le paiement du loyer soit effectué en espèces.

En l'espèce, Madame L B et Monsieur F Z soutiennent ne pas avoir obtenu de quittance de loyers et Monsieur A F n'apporte aucun élément contraire. Il sera en conséquence condamné à remettre à Madame L B et Monsieur F Z les quittances de loyers sur la période locative, soit à compter du 2 septembre 2023 au 2 avril 2024, sans que le prononcé d'une astreinte n'apparaisse en l'espèce justifié.

Sur le remboursement de trop perçu

Selon l'article 1353 du code civil, 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.

En l'espèce, Madame L B et Monsieur F Z sollicitent la restitution de la somme de 3 660 euros au titre des charges indûment versées à Monsieur A F au titre d'un contrat de bail en date du 9 septembre 2019 pour un logement sis, et d'un contrat de bail en date du 5 septembre 2023 portant le logement sis ...

Si ces derniers produisent de nombreuses factures au titre des charges d'eau et d'électricité, ils ne démontrent pas avoir effectivement versé les sommes dont ils demandent la restitution et ne produisent aucun élément sur le calcul de la somme de 3 660 euros ni sur la distinction à opérer s'agissant de trop perçus impliquant des baux distincts et des charges locatives de nature différentes.

Madame L B et Monsieur F Z échouent donc à démontrer que Monsieur A

F reste leur devoir la somme de 3 660 euros et seront par conséquent déboutés de leur demande.

Sur la restitution du dépôt de garantie

Selon l'article 22 alinéa 3 de la loi n° 89-642 du 6 juillet 1989 applicable aux locations meublées par renvoi de l'article 25-3, le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, 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. Ce délai est d'un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. A 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.

En l'espèce, il ressort du procès-verbal de constat de commissaire de justice en date du 10 avril 2024 que Madame L B et Monsieur F Z ont restitué les clés à leur bailleur le 2 avril 2024.

Monsieur A F sera par conséquent condamné à restituer la somme de 1 500 euros au titre du dépôt de garantie versé en application de l'article VI du contrat de bail sans que la majoration légale soit applicable en l'espèce en l'absence de mise en demeure préalable du bailleur.

Sur les demandes de dommages et intérêts pour procédure abusive

En vertu des dispositions 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.

L'exercice d'une action en justice constitue en principe un droit qui ne dégénère en abus pouvant donner naissance à une dette de dommages et intérêts que dans le cas de malice, de mauvaise foi ou d'erreur grossière équipollente au dol.

En l'espèce, Monsieur A F a initié une action en justice à l'encontre de ses anciens locataires en se prévalant de préjudices financiers très importants (23 000 euros au total) rapporté au montant du loyer contractuel (1 500 euros) et à la durée effective de location (19 mois) sans apporter au débat les moyens de fait suffisants et les pièces justificatives nécessaires au soutien de sa demande, alors même que ce moyen a été soulevé en défense et pouvait être régularisé en cours d'instance.

Monsieur A F a reproché de surcroît à ces anciens locataires un vol d'ampleur des meubles constituant le bail meublé sans dresser de listes des biens concernés ni produire d'éléments au soutien de ses allégations, et ce en méconnaissance de ses propres obligations en qualité de bailleur au titre de l'article 25-5 de la loi du 6 juillet 1989 lequel énonce qu'un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent être établis lors de la remise et de la restitution des clés.

Dans ces conditions, la mauvaise foi de Monsieur A F est caractérisée et ce dernier sera condamné à verser la somme de 800 euros en réparation à Madame L B et Monsieur F Z

IV. Sur les demandes accessoires

Monsieur AF, qui succombe, supportera les dépens, en application de l'article 696 du code de procédure civile.

Il serait inéquitable de laisser à la charge Madame L B et Monsieur F Z les frais exposés par eux dans la présente instance et non compris dans les dépens. La somme de 800 euros leur sera donc allouée au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La présente décision est exécutoire à titre provisoire, conformément à 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, par jugement contradictoire et en premier ressort,

REJETTE l'exception de nullité de l'assignation soulevée par Madame L B et Monsieur F Z;

REJETTE la demande en paiement de la somme de 3 000 euros au titre de l'arriéré locatif formée par Monsieur A F ;

REJETTE la demande en paiement de la somme de 20 000 euros au titre de vols et de dégradations formée par Monsieur A F;

CONDAMNE Monsieur A F à remettre à Madame L B et Monsieur F Z les quittances de loyers à compter du 2 septembre 2023 jusqu'au 2 avril 2024;

REJETTE la demande en restitution de la somme de 3 660 euros au titre de trop perçu formée par Madame L B et Monsieur F Z ;

CONDAMNE Monsieur A F à payer à Madame L B et Monsieur F Z la somme de 1500 euros au titre de la restitution du dépôt de garantie ;

CONDAMNE Monsieur AF à payer à Madame L B et Monsieur F Z la somme de 800 euros à titre de dommages et intérêts ;

CONDAMNE Monsieur A F à payer à Madame L B et Monsieur F Z la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

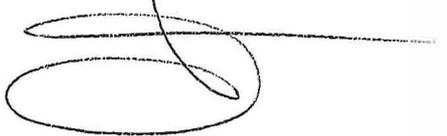
REJETTE toutes autres demandes ;

CONDAMNE Monsieur A F aux dépens ;

RAPPELLE que le présent jugement est exécutoire de plein droit à titre provisoire.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition du jugement au greffe du tribunal du tribunal de proximité, le 17 mars 2025

Le greffier,



Le juge des contentieux de la protection.

