

25 février 2026

Tribunal judiciaire de Paris

RG n° 25/05693

PCP JCP fond

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE [Localité 1] [1]

[1] Copie conforme délivrée
le :
à : Maître BOURGEONNEAU

Copie exécutoire délivrée
le :
à : Maître COQUART

Pôle civil de proximité
■

PCP JCP fond

N° RG 25/05693 - N° Portalis 352J-W-B7J-DADO4

N° MINUTE :
7 JCP

JUGEMENT
rendu le mercredi 25 février 2026

DEMANDEURS

Monsieur [S] [Z],
demeurant [Adresse 1]
Monsieur [H] [M],
demeurant [Adresse 2]
Monsieur [L] [V],
demeurant [Adresse 3]

tous représentés par Maître COQUART, avocat au barreau de Paris, vestiaire #G0045

DÉFENDEURS

Madame [U] [C],
Monsieur [X] [B],
demeurant [Adresse 4]

représentés par Maître BOURGEONNEAU, avocat au barreau de Paris, vestiaire #D1944

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Cyrine TAHAR, Juge, juge des contentieux de la protection
assistée de Laura JOBERT, Greffier,

DATE DES DÉBATS

Audience publique du 17 décembre 2025

JUGEMENT

contradictoire, en premier ressort, prononcé par mise à disposition le 25 février 2026 par Cyrine TAHAR, Juge assistée de Laura JOBERT, Greffier

Décision du 25 février 2026

PCP JCP fond - N° RG 25/05693 - N° Portalis 352J-W-B7J-DADO4

Exposé du litige

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 1er octobre 2021, Mme [U] [C] et M. [X] [B] ont consenti un bail d'habitation à M. [S] [Z], M. [H] [M] et M. [L] [V] sur des locaux situés au [Adresse 5], moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.790 € charges comprises et le versement d'un dépôt de garantie de 1.720 €.

Les locataires ont quitté les lieux et restitué les clés le 25 juin 2022.

Par acte de commissaire de justice du 27 mai 2025, M. [S] [Z], M. [H] [M] et M. [L] [V] ont assigné Mme [U] [C] et M. [X] [B] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris aux fins de restitution du dépôt de garantie.

Initialement appelée à l'audience du 2 septembre 2025, l'affaire a fait l'objet d'un renvoi pour être finalement retenue à l'audience du 17 décembre 2025.

À l'audience du 17 décembre 2025, M. [S] [Z], M. [H] [M] et M. [L] [V], représentés par leur conseil, ont demandé de :

- ordonner à Mme [U] [C] et M. [X] [B] de verser à M. [S] [Z], M. [H] [M] et M. [L] [V] la somme de 590 € au titre du solde du dépôt de garantie non restitué,
- condamner Mme [U] [C] et M. [X] [B] à verser à M. [S] [Z], M. [H] [M] et M. [L] [V] la somme de 7.216 € au titre des pénalités de retard pour la non restitution du dépôt de garantie,
- condamner Mme [U] [C] et M. [X] [B] à verser à M. [S] [Z], M. [H] [M] et M. [L] [V] la somme de 4.000 € au titre de l'indemnisation de leur préjudice,
- condamner Mme [U] [C] et M. [X] [B] aux dépens,
- condamner Mme [U] [C] et M. [X] [B] à verser à M. [S] [Z], M. [H] [M] et M. [L] [V] la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- ordonner l'exécution provisoire.

Mme [U] [C] et M. [X] [B], représentés par leur conseil, ont demandé de :

- in limine litis : annuler l'assignation,
- subsidairement, au fond : constater que, par l'effet de la compensation légale, la créance de restitution du solde du dépôt de garantie est éteinte,
- plus subsidiairement : déclarer inconstitutionnel l'alinéa 7 de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 comme contraire à l'article 6-1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, et écarter son application,
- en toute hypothèse :
 - *débouter les demandeurs de toutes leurs demandes,
 - *condamner in solidum les demandeurs aux dépens,
 - *condamner in solidum les demandeurs à payer à Mme [U] [C] et M. [X] [B] la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il convient de se référer aux conclusions respectives des parties, visées à l'audience, pour l'exposé de leurs moyens.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur l'exception de nullité

L'article 648 du code de procédure civile dispose que tout acte d'huissier de justice indique, indépendamment des mentions prescrites par ailleurs [...], si le requérant est une personne physique, ses nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance. Ces mentions sont prescrites à peine de nullité.

L'article 114 du code de procédure civile dispose qu'aucun acte de procédure ne peut être déclaré nul pour vice de forme si la nullité n'en est pas expressément prévue par la loi, sauf en cas d'inobservation d'une formalité substantielle ou d'ordre public. La nullité ne peut être prononcée qu'à charge pour l'adversaire qui l'invoque de prouver le grief que lui cause l'irrégularité, même lorsqu'il s'agit d'une formalité substantielle ou d'ordre public.

En l'espèce, l'assignation du 27 mai 2025 ne mentionne pas la profession des trois demandeurs et le lieu de naissance de M. [M] et de M. [V].

Or, ces informations ne sont pas essentielles à l'identification des demandeurs dès lors que sont mentionnés leurs nom, prénom, date de naissance et adresse complète.

Mme [U] [C] et M. [X] [B] ne font état d'aucun grief sérieux, en ce qu'aucune potentielle difficulté d'exécution de la décision à venir n'est légitimement à craindre.

L'exception de nullité sera donc écartée et l'assignation sera déclarée régulière.

Sur la restitution du dépôt de garantie

Aux termes de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, 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 lieu 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.

Aux termes de l'article 1731 du code civil, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

En l'espèce, il n'existe pas d'état des lieux d'entrée. En l'absence de preuve contraire, le logement est donc présumé avoir été reçu en bon état.

L'état des lieux de sortie du 25 juin 2022 fait état des éléments suivants : « sol noir ancienne cheminée » dans la pièce à vivre, « trace bleue sur le mur » et « trou dans le mur » dans la chambre 1, « une lampe ne fonctionne plus » dans la salle de bain et « bois abîmé près de l'évier » dans la cuisine.

Les demandeurs ne peuvent considérer que cet état des lieux de sortie n'est pas contradictoire aux seuls motifs qu'il leur aurait été envoyé numériquement le 8 juillet 2022, alors qu'il n'est pas dit qu'ils n'étaient pas présents dans les lieux le 25 juin 2022 et que le document est précisément signé et daté du 25 juin 2022 par les deux parties (bailleur et locataire).

De même, les demandeurs ne peuvent considérer que le logement a été rendu en parfait état à la sortie aux seuls motifs que M. [X] [B] a rédigé une lettre de recommandation à l'attention de M. [S] [Z] alors que cette lettre date du 1er juin 2022, soit antérieurement à la remise des clés.

Si les quelques mentions portées sur l'état des lieux de sortie peuvent éventuellement justifier que certaines sommes aient pu être retenues pour procéder à certaines réparations, encore faut-il que les bailleurs justifient dûment du montant des sommes ainsi retenues. Dans un mail du 12 septembre 2022, M. [X] [B] évoque la retenue d'une somme de 250 € pour un « nettoyage complet » et d'une somme de 340 € pour « diverses réparations électriques et de peinture ». M. [S] [Z] a vainement réclamé les factures correspondant aux frais évoqués. À ce jour, les défendeurs ne produisent toujours aucun justificatif des sommes retenues, de sorte qu'il n'est pas possible d'en vérifier la réalité.

Dans ces conditions, il sera considéré que les bailleurs n'auraient pas dû conserver une partie du dépôt de garantie et auraient dû le restituer intégralement au plus tard le 25 juillet 2022.

Mme [U] [C] et M. [X] [B] seront donc condamnés à verser à M. [S] [Z], M. [H] [M] et M. [L] [V] la somme de 590 € au titre de la restitution du solde du dépôt de garantie.

Sur la demande tendant au constat de l'extinction de la créance des locataires

L'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 régit le congé donné par le locataire. Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois. Il est toutefois d'un mois sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17. Le locataire souhaitant bénéficier de ce délai réduit de préavis précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de

la lettre recommandée, de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre. Pendant le délai de préavis, le locataire est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

En l'espèce, les bailleurs affirment que les locataires n'ont pas délivré de congé conforme aux dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 et qu'ils ne peuvent par conséquent se prévaloir du délai de préavis réduit d'un mois et sont redevables des loyers pendant le délai de préavis de trois mois soit jusqu'au 25 septembre 2022.

Or, les locataires produisent bien leur congé du 14 avril 2022, lequel évoque bien le motif du bénéfice du délai de préavis réduit (« délai de préavis d'un mois car l'appartement se situe en zone dite tendue »), ainsi que la preuve de dépôt du 15 avril 2022 (leurs pièces n° 8 et 9). Dans un mail du 28 avril 2022, Mme [C] répond « Pour le préavis c'est bon » à la question de M. [Z] tenant à la bonne réception du préavis.

Dès lors, Mme [U] [C] et M. [X] [B] ne peuvent légitimement soutenir que M. [S] [Z], M. [H] [M] et M. [L] [V] sont redevables des loyers jusqu'au 25 septembre 2022 et ils seront déboutés de leur demande tendant au constat de l'extinction de la créance des demandeurs par l'effet de la compensation légale.

Sur les pénalités de retard pour non restitution du dépôt de garantie

Aux termes de l'article 6.1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement, publiquement et dans un délai raisonnable, par un tribunal indépendant et impartial, établi par la loi, qui décidera, soit des contestations sur ses droits et obligations de caractère civil, soit du bien-fondé de toute accusation en matière pénale dirigée contre elle. [...]

Aux termes de l'article 22, alinéa 7, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, 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. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

Cette disposition, qui fixe automatiquement à 10 % du loyer hors charges pour chaque mois de retard le montant de la somme devant être versée au locataire privé de la restitution de son dépôt de garantie, ne s'apparente pas qu'à une indemnité mais également à une sanction en ce qu'elle est fixée indépendamment du montant du dépôt de garantie à restituer et sans que le juge puisse tenir compte des circonstances de l'espèce.

Or, le caractère automatique de cette sanction et l'impossibilité pour le juge de fixer son quantum en tenant compte des circonstances de l'espèce prive les défendeurs de leur droit à un tribunal de pleine juridiction, droit protégé par la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

L'alinéa 7 de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sera donc écarté pour inconventionnalité.

Sur la demande d'indemnisation des préjudices

L'article 1231-1 du code civil dispose que 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 l'espèce, les bailleurs ont indûment retenu une partie du dépôt de garantie. Ce manquement a causé un préjudice financier aux locataires en ce qu'ils ont été privés pendant près de trois ans d'une somme qui leur était due, ainsi qu'un préjudice moral en ce qu'ils ont été contraints d'engager de nombreuses démarches pour tenter de récupérer leur dû.

Mme [U] [C] et M. [X] [B] seront donc condamnés à verser à M. [S] [Z], M. [H] [M] et M. [L] [V] une somme de 1.200 € en réparation de leurs préjudices.

Sur les mesures de fin de jugement

Conformément à l'article 696 du code de procédure civile, Mme [U] [C] et M. [X] [B], parties perdantes, seront condamnés aux dépens.

Ils seront également condamnés à verser à M. [S] [Z], M. [H] [M] et M. [L] [V] une somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La présente décision est de droit exécutoire à titre provisoire, conformément à l'article 514 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe,

ÉCARTE l'exception de nullité soulevée par Mme [U] [C] et M. [X] [B] et DÉCLARE l'assignation du 27 mai 2025 régulière,

CONDAMNE Mme [U] [C] et M. [X] [B] à verser à M. [S] [Z], M. [H] [M] et M. [L] [V] la somme de 590 € au titre de la restitution du solde du dépôt de garantie,

DÉBOUTE Mme [U] [C] et M. [X] [B] de leur demande tendant au constat de l'extinction de la créance des demandeurs par l'effet de la compensation légale,

ÉCARTE l'application de l'alinéa 7 de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 pour inconventionnalité,

CONDAMNE Mme [U] [C] et M. [X] [B] à verser à M. [S] [Z], M. [H] [M] et M. [L] [V] une somme de 1.200 € au titre de l'indemnisation de leur préjudice,

CONDAMNE Mme [U] [C] et M. [X] [B] aux dépens,

CONDAMNE Mme [U] [C] et M. [X] [B] à verser à M. [S] [Z], M. [H] [M] et M. [L] [V] la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

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

Fait et jugé à [Localité 1] le 25 février 2026

le greffier le Président