

Revue

Lexbase Hebdo édition privée n°486 du 24 mai 2012

[Immobilier et urbanisme] Événement

La juridiction de proximité : bilan et mesures transitoires — Compte-rendu de la réunion de la Commission de droit immobilier du barreau de Paris

N° Lexbase: N2042BTS



par *Anne-Lise Lonné-Clément, Rédactrice en chef de Lexbase Hebdo*
— édition privée

La sous-commission "Baux d'habitation et professionnels" de la Commission ouverte de droit immobilier du barreau de Paris tenait, le 5 mai 2012, sous la responsabilité de Maître Vincent Canu, une réunion sur le thème de la juridiction de proximité, animée par Camille Dreyfus-Lemonnier, avocate au barreau de Paris et juge de proximité au tribunal d'instance de Juvisy depuis sept ans. Présentes à cette occasion, les éditions juridiques Lexbase vous proposent de retrouver le compte-rendu de cette réunion.

S'il est paradoxal de parler de la juridiction de proximité au moment de sa suppression par la loi n° 2011-1862 du 13 décembre 2011, relative à la répartition des contentieux et à l'allègement de certaines procédures juridictionnelles (N° Lexbase : [L3703IRL](#)), les mesures transitoires font subsister la juridiction de proximité encore quelques mois, ce qui justifie d'y revenir.

Avant l'intervention de Camille Dreyfus-Lemonnier, Maître Canu a débuté la réunion par un tour d'actualité depuis le mois de janvier 2012, date de la dernière commission.

1. Actualité jurisprudentielle des baux d'habitation (depuis janvier 2012)

- **Cass. civ. 3, 7 décembre 2011, n° 10-27.515, FS-P+B (N° Lexbase : A2028H4U)** : les juges, saisis d'une contestation relative à l'interprétation d'une précédente décision, ne peuvent, sous prétexte d'en déterminer le sens, modifier les droits et obligations reconnus aux parties par cette décision.
- **CA Grenoble, 25 octobre 2011, n° 09/01 414 (N° Lexbase : A3473IL9)** : la rénovation d'un logement trop coloré par le locataire incombe à ce dernier. Maître Canu relève que la cour d'appel de Paris s'est prononcée en sens contraire dans un arrêt du 10 janvier 2008 (CA Paris, 6ème ch., sect. B, 10 janvier 2008, n° 06/19 881 N° Lexbase : A1672D4P), où les juges parisiens avaient relevé que les couleurs choisies n'étaient "pas vraiment excentriques, revêt[ai]ent même, une certaine élégance et une originalité restant de bon goût et n'empêchent nullement une habitabilité normale, en s'inscrivant dans la tendance décorative actuelle susceptible de plaire à des locataires jeunes".
- **Cass. civ. 3, 14 février 2012, n° 11-13.135, F-D (N° Lexbase : A8692ICW)** : le logement dont les dispositifs de garde-corps des balcons ne sont pas dans un état conforme à leur usage, ne satisfait pas aux caractéristiques du logement décent.
- **Cass. civ. 3, 21 mars 2012, n° 11-14.838, FS-P+B (N° Lexbase : A4184IG3)** : dès lors qu'un logement ne comporte pas qu'une seule pièce, il doit comporter une installation sanitaire intérieure comportant notamment un WC.
- **Cass. civ. 3, 7 mars 2012, n° 10-27.820, FS-P+B (N° Lexbase : A3680IEZ)** : le juge ne peut être valablement saisi avant que la commission de conciliation ait donné son avis ou que le délai de deux mois qui lui est imparti à cette fin soit écoulé.
- **CA Metz, 10 novembre 2011, n° 08/03 108 (N° Lexbase : A4453H3C)** : dès lors que la caution n'a pas rempli de sa main les rubriques concernant le montant du loyer et des charges, et n'a pas reproduit de manière manuscrite les conditions de la révision des loyers, l'engagement de caution doit être annulé.
- **Cass. civ. 3, 15 février 2012, n° 11-13.014, FS-P+B (N° Lexbase : A8735ICI)** : il incombe au bailleur de justifier des sommes lui restant dues qui viendraient en déduction du montant du dépôt de garantie.
- **Cass. civ. 3, 21 mars 2012, n° 11-14 174, P+B (N° Lexbase : A4075IGZ)** : la réclamation en paiement de charges présentée par le bailleur sur une période écoulée de cinq ans de plus du triple de la somme provisionnée, peut être considérée comme déloyale et brutale et constitutive d'une faute dans l'exécution du contrat.
- **Cass. civ. 3, 5 janvier 2012 n° 10-26.130, FS-P+B (N° Lexbase : A0299H9X)** : le locataire dont le conjoint, cotitulaire du bail, âgé de plus de 60 ans, présente un état de santé justifiant un changement de domicile, peut revendiquer le bénéfice du délai de préavis réduit, même si cet état de santé ne s'est pas aggravé soudainement.
- **Cass. civ. 3, 22 novembre 2011, n° 10-23.633, F-D (N° Lexbase : A0020H37)** : dès lors que le bailleur établit l'existence d'une cause légitime et extérieure de non-occupation du logement par le bénéficiaire de la reprise, le caractère frauduleux du congé n'est pas démontré.
- **Cass. civ. 3, 18 janvier 2012, n° 11-10.389, FS-P+B (N° Lexbase : A1370IBD)** : le seul fait pour les locataires d'avoir sollicité que le bail fut prorogé à compter de la date prévue pour son terme en application de l'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (N° Lexbase : L4384AHT), ne peut faire obstacle à la recevabilité de leur demande tendant à faire constater que l'offre de vente et le congé délivrés étaient nuls.
- **Cass. civ. 3, 18 janvier 2012, n° 11-30.003, FS-P+B (N° Lexbase : A1460IBP)** : les accords collectifs relatifs aux ventes par lots sont applicables dès lors que la société bailleuse a mis en vente plus de dix logements dans le même immeuble, peu important le temps écoulé entre le début et la fin des opérations de vente.

2. La juridiction de proximité : bilan et mesures transitoires

La juridiction de proximité a été instituée par la loi n° 2002-1138 du 9 septembre 2002 d'orientation et de programmation pour la justice (N° Lexbase : L6903A4G). Sa compétence initiale l'avait cantonnée à un contentieux minime (limitée, en matière civile, par un seuil de 1 500 euros) qui ne lui aurait pas permis de perdurer sans l'intervention d'une nouvelle loi en 2005 qui a étendu de façon importante sa compétence (loi n° 2005-47 du 26 janvier 2005, relative aux compétences du tribunal d'instance, de la juridiction de proximité et du tribunal de grande instance N° Lexbase : L5285G7U). Le seuil de compétence a ainsi été relevé à 4 000 euros, et ne concernait plus seulement les personnes physiques mais également les sociétés et les associations ; la loi du 26 janvier 2005 a également donné aux juges une compétence à charge d'appel pour les demandes qui portaient sur une obligation indéterminée,

et une compétence au pénal puisque les juges de proximité sont devenus assesseurs aux audiences correctionnelles. Il est également compétent pour les contraventions des quatre premières classes. Le juge de proximité est attaché à une juridiction, le tribunal d'instance.

C'est la loi n° 2011-1862 du 13 décembre 2011, relative à la répartition des contentieux et à l'allègement de certaines procédures juridictionnelles (N° Lexbase : L3703IRL), qui fait disparaître les juridictions de proximité, en tant qu'instances civiles au tribunal d'instance (les juges de proximité sont désormais rattachés au tribunal de grande instance à partir du 1er janvier 2013, TGI et éventuellement affectés à une chambre civile en tant que magistrats); le contentieux des juridictions de proximité revient alors au juge d'instance.

La loi du 13 décembre 2011 entre en vigueur au 1er janvier 2013, mais les dispositions transitoires prévoient que la juridiction de proximité demeure compétente pour connaître des procédures en cours jusqu'au 1er juillet 2013, date à compter de laquelle ces procédures sont transférées en l'état au tribunal d'instance.

Dans les matières dont la connaissance est transférée au tribunal d'instance, les convocations et assignations données aux parties peuvent être délivrées avant le 1er janvier 2013 pour une convocation postérieure à cette date devant le tribunal d'instance.

Avant la disparition totale de ces juridictions, Camille Dreyfus-Lemonnier a fait part de son expérience de juge de proximité.

– Le déroulement d'une instance devant la juridiction de proximité

La saisine du juge de proximité

Il existe différents modes de saisines de la juridiction de proximité. S'agissant d'une juridiction qui avait été créée au départ pour les particuliers uniquement, Camille Dreyfus-Lemonnier estime que la diversité des modes de saisine était source de complication.

Concernant les procédures d'injonction de faire devant la juridiction de proximité, l'intervenante constate que le choix de cette procédure par les particuliers relève, la plupart du temps, de l'erreur née d'une confusion entre l'injonction de faire et l'inexécution d'obligation. Dans ce cas, le juge rend alors une ordonnance de rejet; le juge ne pouvant donner conseil, Camille Dreyfus-Lemonnier a indiqué qu'elle faisait alors mention, dans l'ordonnance de rejet, de la nécessité d'un débat contradictoire devant la juridiction par voie de déclaration au greffe ou d'assignation, suggérant ainsi implicitement au demandeur de revenir devant le tribunal pour faire valoir ses droits.

La procédure d'injonction de payer représente, quant à elle, un volume assez important, avec beaucoup d'huissiers, d'organismes institutionnels, d'avocats, de particuliers... Il s'agit d'un contentieux classique qui ne rencontre pas vraiment d'opposition.

Le juge peut également être saisi par voie de déclaration au greffe avec tentative préalable de conciliation. Ce mode de saisine est utilisé surtout car il est gratuit; en effet, il n'est pas obligatoire de payer les 35 euros pour saisir le juge sur ce motif. Mais Camille Dreyfus-Lemonnier regrette l'échec de cette procédure qui n'aboutit pas en pratique.

Restent, ensuite, les deux modes de saisine plus classiques, que sont la déclaration au greffe (mode de saisine très courant, utilisé tant par les particuliers que par les avocats), d'une part, et l'assignation (également très utilisée par les avocats, mais aussi les huissiers), d'autre part, et pour lesquels il est obligatoire de payer la contribution pour l'aide juridique de 35 euros.

L'audience

Un juge de proximité traite, en principe, en moyenne, 30 à 35 dossiers par audience (de 13 à 16h30 environ).

Si le juge peut se déclarer d'office incompétent, en revanche, dès lors que l'incompétence est soulevée par l'une des parties, il est dessaisi automatiquement sans pouvoir donner son avis, ce qui est regrettable lorsque l'incompétence est soulevée dans un but dilatoire; il mentionne sur le dossier "incompétence" et renvoie au juge d'instance.

L'intervenante relève qu'il n'existe pas de contentieux de masse. Le contentieux des juges de proximité est très varié (contentieux de la téléphonie, les charges de copropriété, les contrats, les installations de cuisine, les ventes de voiture, les litiges de pressing pour des vêtements abîmés, les achats sur internet, etc.) et chaque dossier présente un intérêt.

S'agissant du contentieux du dépôt de garantie, la compétence des juges de proximité en la matière constitue, selon

Camille Dreyfus-Lemonnier, une erreur de la part du législateur. En effet, la Cour de cassation a indiqué que les juges de proximité étaient compétents pour les demandes reconventionnelles en paiement de loyer. Cela donne lieu à un contentieux important, constitué par les problèmes annexes du loyer, de remise en état des lieux, de taxes d'ordures ménagères, autrement dit de tous les problèmes liés au contentieux locatif, qui selon l'intervenante, auraient dû rester dans le champ de compétence du tribunal d'instance qui a une compétence exclusive en matière de baux.

Enfin, Camille Dreyfus-Lemonnier a souligné le rôle pédagogique du juge de proximité lors de l'audience.

Le jugement

Selon l'intervenant, la rédaction des jugements constitue un exercice difficile, puisqu'il convient, selon elle, toujours dans un but pédagogique, d'expliquer le raisonnement et la solution aux parties.

La compétence des juges de proximité en droit pénal

Le juge de proximité peut siéger comme assesseur au sein de la formation collégiale du tribunal correctionnel. Camille Dreyfus-Lemonnier reconnaît volontiers que la collaboration avec les magistrats se passe bien et que le juge de proximité est totalement intégré au sein de la juridiction. Elle regrette, en revanche, qu'à Evry, les magistrats n'aient jamais demandé aux assesseurs de rapporter, contrairement à Bobigny.

Les contraventions des quatre premières classes représentent un contentieux très important, qui s'est révélé très intéressant, avec une population extrêmement variée.

– Le bilan sur les juridictions de proximité

Camille Dreyfus-Lemonnier considère que son expérience en tant que juge de proximité s'est révélée très positive et enrichissante, et lui a permis d'en tirer des enseignements pour son métier d'avocat. En effet, elle présente désormais différemment ses conclusions, en les rédigeant de manière beaucoup plus concise. Elle relève, par exemple, l'inutilité de répéter plusieurs fois les mêmes arguments dans les conclusions, et conseille d'indiquer en premier lieu le fondement de la demande.

Pour dresser un bilan plus général sur les juridictions de proximité, Camille Dreyfus-Lemonnier regrette que le législateur ait instauré ce dispositif en agissant par voie de mesures provisoires, et qu'il n'ait jamais véritablement donné les moyens "*de faire de la juridiction de proximité quelque chose d'original*". Entre 2003 et 2005, nombreux sont ceux qui ont réfléchi à lui donner un statut spécifique, avec un rôle de conciliateur. Il aurait été préférable de créer un corps des juges de proximité.

Elle regrette la suppression des juridictions de proximité au moment où chacun commençait finalement à y trouver son compte.

Vincent Canu a rappelé que ces juridictions, créées à l'initiative du Président de la République Jacques Chirac, avaient vocation à rapprocher la justice des citoyens. Mais cette justice est finalement rendue dans les mêmes lieux qu'elle ne l'était auparavant, c'est-à-dire dans les tribunaux d'instance ; le rapprochement s'est donc simplement formalisé par le fait que la justice était rendue par un juge qui ne portait pas la robe pour juger les "petites affaires".