

LES CONTENTIEUX LOCATIFS DEVANT LES TRIBUNAUX D'INSTANCE

Christiane BEROUJON*, Brigitte MUNOZ-PEREZ **

En 1988, près de 144 000 contentieux locatifs ont été soumis aux tribunaux d'instance, par les bailleurs essentiellement. Ces derniers forment surtout des demandes en paiement des loyers, éventuellement assorties de demandes de résiliation du bail et d'expulsion (96 200 demandes). Les locataires ont surtout affaire à la justice lorsqu'ils sont assignés par leurs bailleurs. Ils sont alors souvent absents du procès, n'exerçant une défense que dans 44 % des cas.

Un contentieux émanant massivement des bailleurs.

Dans près de neuf affaires sur dix, on connaît l'identité juridique du demandeur - tableau 1 -. Dans l'immense majorité de ces affaires, ce sont les bailleurs qui saisissent les tribunaux (96 %). Ils demandent à titre principal le paiement des loyers et accessoirement la résiliation du bail et l'expulsion (96 204 demandes). Cette dernière est aussi demandée à titre principal, dans le cadre de la validité du congé (13 069).

Tableau 1 - Près de 144 000 contentieux locatifs soumis aux tribunaux d'instance en 1988. (Métropole et DOM).

Auteurs et objets des demandes	TOTAL	Procédures au fond	Procédures de référé	% référé
Total baux d'habitation et professionnels	143 755	94 082	49 673	34,6
<i>Demandes émanant des bailleurs</i>	122 596	82 977	39 619	32,3
Demande en paiement loyers et/ou résiliation-expulsion	96 204	62 601	33 603	34,9
Demande validité du congé-expulsion	13 069	7 942	5 127	39,2
Demande fixation judiciaire loyer ou charges*	9 404	9 265	139	1,5
Demande exécution obligations locat. autre que paiement	2 688	2 069	619	23,0
Demande dommages intérêts en fin de bail	1 231	1 100	131	10,6
<i>Demandes émanant des locataires</i>	5 018	3 276	1 742	34,7
Demande travaux à la charge du bailleur	1 524	926	598	39,2
Demande maintien dans les lieux	1 434	573	861	60,0
Demande sanctions contre bailleur pour troubles de jouissance	1 116	870	246	22,0
Demande indemnités fin de bail	944	907	37	3,9
<i>Demandes émanant des bailleurs ou des locataires **</i>	16 141	7 829	8 312	51,5

* Cette action, théoriquement ouverte aux deux parties, est en pratique exercée par les bailleurs. Cf. "Le contentieux judiciaire généré par la loi du 23/12/86", INFOSTAT n° 1, mars 1989.

** Ce poste regroupe les autres demandes relatives à un bail d'habitation ou professionnel. Il comprend, entre autres, les expulsions demandées à titre principal (squatter, locataire après expiration ou résiliation du bail ...) et les oppositions à commandement de payer formées par les locataires.

Source : répertoire général civil

* CNRS - Centre Pierre LÉON -

** Statisticienne à la division de la Statistique et des Etudes.

Au total, près de 110 000 bailleurs ont demandé au juge un titre exécutoire susceptible de conduire à l'expulsion des locataires (1).

Des locataires rarement en position de demandeurs

Sur 100 affaires, dans lesquelles le demandeur est identifié, moins de quatre sont introduites par les locataires. Ainsi, en 1988, 1 434 locataires ont demandé le maintien dans les lieux pour s'opposer à une expulsion, 2 640 l'exécution de travaux à la charge du bailleur, la résiliation du bail ou des dommages-intérêts en raison de troubles de jouissance. Enfin, 944 locataires ont demandé en fin de bail le paiement d'une indemnité pour l'amélioration des lieux loués ou la restitution du dépôt de garantie.

Une défense peu exercée par les locataires

Que ce soit dans le cadre d'une procédure au fond ou en référé, la majorité des locataires ne comparait ni ne se fait représenter devant le juge. Ainsi, dans le contentieux de l'impayé des loyers, moins de 45 % des décisions ont été rendues contradictoirement.

En revanche, les bailleurs en position de défendeurs prennent une part active au procès : ils comparaissent ou se font représenter par un avocat dans plus de 85 % des cas.

Un contentieux de masse traité rapidement

La part des affaires introduites et réglées au cours de la même année constitue un bon indicateur de la rapidité de traitement des litiges par les tribunaux d'instance. En matière d'impayé de loyer, de loin le contentieux le plus important, cette part représente plus de huit affaires sur dix en 1988. Il est traité en moyenne en quatre mois devant les juridictions du fond et en 1,2 mois devant les juridictions de référé.

En revanche, la résolution de certains contentieux requiert des délais plus longs, notamment lorsque la nature du litige implique que des mesures d'instruction soient ordonnées en cours de procédure et lorsque l'exercice de la défense est actif. Le contentieux de la fixation judiciaire du loyer constitue à cet égard un bon exemple : plus des deux tiers des affaires introduites en 1988 n'avaient pas encore été réglées à la fin de l'année.

Un tiers des demandes sont formées en référé

Près de 35 % des demandes sont formées devant le juge des référés - **tableau 1** -. Cependant, bailleurs et locataires font un usage différencié de cette procédure.

Pour le locataire, qui vient de recevoir un commandement de payer, le référé représente un moyen de faire suspendre par le juge les effets d'une clause résolutoire du bail et d'éviter ainsi l'expulsion (2). Pour celui dont l'expulsion est déjà prononcée, le référé constitue l'ultime recours avant l'exécution de la décision (3). C'est dans ce type de contentieux que l'usage du référé est le plus fréquent : 60 % - **tableau 1** -. Dans d'autres litiges, le référé constitue un moment particulier de la procédure : il en est ainsi du référé expertise préalable à une demande de travaux.

(1) Ce nombre est vraisemblablement sous-estimé. En effet, malgré la compétence des tribunaux d'instance en matière de baux d'habitation et professionnels (voir encadré), certains tribunaux de grande instance continuent de traiter une partie de ce contentieux en référé. La mise en place en 1990 d'un enregistrement des référés TGI permettra d'apprécier le volume de leur activité en la matière.

(2) Art. 25 de la loi du 22/06/82, repris successivement par l'art. 19 de la loi du 23/12/86 et par l'art. 24 de la loi du 6/07/89.

(3) Art. L. 613-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Pour les bailleurs, le référé constitue, dans la majorité des cas, le moyen de clore définitivement de très nombreux litiges par l'obtention d'un titre de recouvrement ou d'expulsion immédiatement exécutoire. Il en est ainsi en matière d'impayé de loyer où le juge des référés joue désormais un rôle absolument équivalent à celui du juge du fond. Il peut ainsi prononcer simultanément une condamnation à paiement, la résiliation du bail par application de la clause contractuelle et l'expulsion. Il dispose également du pouvoir d'accorder des délais par application de l'art. 1244 du code civil.

L'utilisation du référé :
de fortes disparités locales

En matière d'impayé de loyer, les pratiques de saisine - fond ou référé - sont très diversifiées. Ainsi, devant les tribunaux d'instance ayant une forte activité - plus de 800 affaires d'impayé en 1988 - la part des référés varie de 6,4 % (Nantes) à 80,1 % (Nice) - tableau 2 -. On observe des variations de même ampleur devant les petites ou moyennes juridictions.

De telles disparités révèlent l'existence de pratiques professionnelles locales (avocats, huissiers, administrateurs de biens, bailleurs institutionnels et magistrats).

Tableau 2 - Contentieux de l'impayé : la part des référés varie beaucoup d'un tribunal à l'autre. (Métropole et DOM)

TRIBUNAUX D'INSTANCE	Demande de paiement résiliation expulsion	% référé
Ensemble	96 204	34,9
<i>dont :</i>		
Paris*	6 103	21,2
Marseille	4 841	47,9
Lyon	2 754	69,0
Toulouse	1 958	69,3
Villeurbanne	1 887	75,9
Bordeaux	1 858	36,2
Nice	1 732	80,1
Rouen	1 608	42,6
Toulon	1 377	69,6
Nancy	1 342	37,0
Montpellier	1 297	68,9
Aulnay-Sous-Bois	1 232	17,0
Le Havre	1 054	55,7
Juvisy-Sur-Orge	1 041	57,3
Versailles	1 016	21,6
Grenoble	975	36,4
Martignes	974	70,3
Nantes	946	6,4
Pontoise	923	50,8
Gonesse	877	38,9
Corbeil	872	13,6
Saint-Etienne	803	23,9
* Les demandes formées devant les 20 tribunaux d'instance de Paris ont été regroupées. Le pourcentage moyen de référé est faible, il pourrait s'expliquer par une concurrence du TGI de Paris en matière d'impayé de loyer.		
Remarque : Des données détaillées par juridiction ou par département peuvent être communiquées, sur demande à la division de la Statistique et des Etudes.		

Source : répertoire général civil

COMPETENCE ET PROCEDURE

Compétence d'attribution

L'article R 321-2 du Code de l'organisation judiciaire attribue au tribunal d'instance une compétence générale en matière de louage d'immeuble "sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires particulières". En l'état actuel du droit positif, ces dispositions concernent exclusivement les baux commerciaux ou ruraux. Si bien que tous les litiges privés relatifs aux baux d'habitation ou professionnels relèvent de la compétence des tribunaux d'instance.

La compétence du président du tribunal de grande instance pour prononcer par voie de référé l'expulsion de locataire n'a plus aucune justification légale depuis qu'il existe un référé d'instance(1). Le seul domaine d'intervention de cette juridiction en matière de bail d'habitation ou professionnel concerne aujourd'hui les difficultés d'exécution d'un jugement ou autre titre exécutoire (art. 811 NCPC).

Compétence territoriale

L'article R 321-26 du Code de l'organisation judiciaire dispose qu'en matière de louage, le tribunal d'instance territorialement compétent est celui du lieu de situation de l'immeuble.

Sanction des règles de compétence

La violation par le demandeur des règles de compétence précitées ne peut pas être relevée d'office par le juge, elle doit être invoquée par le défendeur (art. 92 et 93 NCPC) avant toute défense au fond (art. 74 NCPC). En pratique, certains tribunaux de grande instance ont une activité non négligeable en matière de baux d'habitation ou professionnels.

Procédures

Le contentieux locatif, comme tout contentieux porté devant le tribunal d'instance, peut, selon l'objet des demandes, transiter par des circuits procéduraux diversifiés : tentative préalable de conciliation, procédure au fond, injonction de payer, référé, voies d'exécution. L'articulation entre ces procédures s'effectue sur des modes divers, de la simple complémentarité (référé-expertise préalable à une demande de travaux, saisie-arrêt postérieure à une ordonnance d'injonction de payer, demande de sursis à exécution formée devant le juge des référés postérieurement à une résiliation judiciaire du bail etc...), à la véritable concurrence dont un exemple type nous est fourni en matière de contentieux du paiement des loyers.

Dans ce type de litiges, la compétence du juge des référés, qu'elle soit fondée sur l'article 808 (condition d'urgence) ou 809 du NCPC (existence d'un trouble manifestement illicite), ne fait aucun doute. Le choix de cette procédure, plus rapide que la procédure au fond, offre au bailleur les mêmes avantages. Il pourra, en effet, obtenir du juge des référés la condamnation du locataire au paiement des loyers, éventuellement assortie d'une astreinte (art. 491 NCPC) et son expulsion, par application de la clause de résiliation automatique du bail. Il pourra obtenir simultanément la condamnation du défendeur aux dépens (art. 491 NCPC précité) et, le cas échéant, le paiement d'une somme d'argent en application de l'article 700 du NCPC(2). L'ordonnance ainsi rendue a bien un caractère "définitif", dans la mesure où, en pratique, aucune instance au fond ne sera ultérieurement entreprise.

(1) L'exclusion de la compétence du président du TGI implique l'existence d'un bail entre les parties. En effet, lorsqu'il s'agit de prononcer l'expulsion d'un occupant sans droit ni titre, le président du TGI est bien compétent.

(2) Cass. Civ. 3^e., 19.11.80, RTDC 1981, 680, obs. Normand.

Directeur de la publication : Jean-Luc Marié
Rédacteur en chef : Brigitte Munoz-Perez
Maquette : Denis Toussaint
ISSN en cours

Pour toute demande de renseignements, contactez la section Diffusion de la division de la Statistique et des Etudes, TEL. (1) 42 61 80 22 poste 55 94