

La compétence exclusive des juges des tribunaux d'instance en matière de baux d'habitation

publié le 03/04/2015, vu 29923 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Le tribunal d'instance connaît des actions relatives au rapport des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

L'ordonnance du 22 décembre 1958 a institué les tribunaux d'instance, remplaçant les juges de paix qui avaient été créés par l'Assemblée Constituante.

En France, il y a un nombre plus important de tribunaux d'instance que de tribunaux de grande instance ; ils sont deux fois plus nombreux.

En effet, le ministère de la justice comptabilisait en 2014, 161 tribunaux de grande instance contre 307 tribunaux d'instance.

Cette disparité trouve son explication dans les compétences de ces deux juridictions civiles.

En effet, les tribunaux de grande instance jugent des affaires de sommes supérieures à 10.000 euros présentant un certain niveau d'importance ou de complexité et les tribunaux d'instance traitent des litiges les plus courants.

En outre, la loi du 9 septembre 2002 a créé une juridiction de proximité qui est compétente pour des litiges inférieurs à la somme de 4.000 euros, afin de désengorger les tribunaux d'instance.

Concernant la compétence du tribunal d'instance, celui-ci dispose d'une compétence générale pour toutes les affaires civiles pour lesquelles la demande porte sur des sommes comprises entre 4 000 et 10 000 euros.

En outre, quelque soit le montant de la demande, le tribunal d'instance dispose de compétences exclusives dans certaines matières.

L'article R. 221-38 du code de l'organisation judiciaire attribue notamment au juge du tribunal d'instance la compétence exclusive « *des actions dont un contrat de louage d'immeuble à usage d'habitation ou un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion* ».

En outre, le tribunal d'instance connaît également des actions relatives au rapport des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

Bien que les termes de l'article R. 221-38 du code de l'organisation judiciaire soient très larges,

sont exclus de cette compétence en vertu des textes spéciaux, les baux ruraux et certains aspects des baux commerciaux ; ainsi ce texte concerne principalement les baux d'habitation.

En effet, le juge du tribunal d'instance a compétence pour juger notamment :

- des actions en paiement du loyer et des charges ;
- des actions relatives à la qualification du bail ;
- des actions relatives aux congés et aux résiliations ;
- des actions relatives aux obligations d'entretien ;
- Des actions relatives à la sous-location.

Ainsi, le tribunal d'instance est également habilité pour ordonner l'expulsion du locataire déchu de son droit d'occupation ou de l'occupant sans droit ni titre.

En effet, selon l'article R. 221-5 du code de l'organisation judiciaire, le tribunal d'instance est compétent pour connaître « des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis, sans droit ni titre ».

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com