Image not found or type unknown

# Réforme de la procédure civile : le contentieux du bail d'habitation devant le tribunal judiciaire

**Fiche pratique** publié le **05/01/2020**, vu **15484 fois**, Auteur : Maitre Margaux Briole

**La loi du 23 mars 2019 a fusionné les tribunaux d'instance et de grande instance au sein du Tribunal judiciaire. Présentation simplifiée de la nouvelle procédure applicable aux baux d'habitation.**

Avant la création du Tribunal Judiciaire, les contentieux relatifs aux baux d'habitation relevaient exclusivement du Tribunal d'instance du lieu de situation du logement. Il s'agissait principallement des contentieux suivants :

- résiliation du bail (acquisition de la clause résolutoire) pour non paiement des loyers, défaut d'assurance...,
- résiliation judiciaire pour manquements aux obligations contractuelles (troubles de jouissance, non paiement des loyers, ...),
- action en paiement de la dette locative (arriérés de loyers et charges), solde locatif, récupération du dépôt de garantie.

Depuis le 1er janvier 2020, ce contentieux relève du juge des contentieux de la protection (JCP) du pôle de proximité du tribunal judiciaire (voir mon article sur les juridictions issues de la réforme ici).

La procédure devant le JCP reste une procédure orale pour laquelle la représentation n'est pas obligatoire.

La réforme s'accompagne également de modification de la procédure en introduisant notamment l'obligation de conciliation pour les litiges dont les demandes sont inférieures à 5.000 € ou l'exécution provisoire de plein droit.

A la lecture de la loi et des décrets d'application, et en l'absence de recul sur l'application concrète de la loi, il existe deux procédures distinctes :

- Action en paiement des loyers et charges, solde locatif, lorsque la dette est inférieure à 5.000€ :

1. Demande de conciliation préalable obligatoire par requête adressée au tribunal (la requête interrompt la prescription). SAUF (art. 750-1 Code de procédure civile) :- en cas d'urgence ;- demande d'homologation d'un accord ;- procédure non contradictoire…
2. Le tribunal renvoie l'affaire devant un conciliateur ou le juge tente lui même de procéder à la conciliation.

3. Si la conciliation aboutit, alors le tribunal homologue l’accord mettant ainsi fin à la procédure ;si la conciliation n’aboutit pas, alors il est nécessaire de saisir le tribunal par voie de requête ou d’assignation.
4. Ordonnance ou jugement rendu (avec ou sans audience physique).

- Action en acquisition de la clause résolutoire ou résiliation pour non paiement quel que soit le montant de la dette, ou action en recouvrement du solde locatif lorsque la dette est supérieure à 5 000 €, ou demande de résiliation pour tout autre motif :

1. Pas de conciliation préalable obligatoire.
2. Saisine du tribunal par assignation.
3. Le juge peut ordonner d’office le renvoi en conciliation, alors : - si la conciliation aboutit, alors le tribunal homologue l’accord mettant ainsi fin à la procédure ; - si la conciliation n’aboutit pas, alors il est nécessaire de saisir le tribunal par voie de requête ou d’assignation.
4. Ordonnance ou jugement rendu (avec ou sans audience physique).

Exécution provisoire :

Toutes les décisions rendues (ordonnance ou jugement) sont de droit exécutoires à titre provisoire.

SAUF :

- les demandes expresses d’une partie à laquelle le juge a fait droit partiellement ou totalement,
- si, en cas d’appel, le Premier Président l’écarte s’il existe un moyen sérieux d’annulation ou de réformation ET que l’exécution entrainerait des conséquences manifestement excessives ET uniquement si la partie a fait volontairement ses observations sur ce point en première instance,
- si la loi en dispose autrement (pas de disposition spécifique en matière de baux d’habitation).

Cet article sera amené à évoluer en fonction de l'application pratique de la loi et des précisions souhaitables qui seront apportées par la Chancellerie.

Je reste à votre disposition pour toute question que vous pourriez avoir sur la réforme du contentieux des baux d'habitation ou sur les baux d'habitation en général.

Maitre Margaux BRIOLE - 07 69 60 88 75 - briole.avocat@gmail.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés