

# COMMISSION OUVERTE **IMMOBILIER**

Co-responsables :  
JEHAN-DENIS BARBIER ET JEAN-MARIE MOYSE



**Jeudi 28 février 2013**

**SOUS-COMMISSION**

**BAUX D'HABITATION ET PROFESSIONNELS**

Responsable : Vincent Canu

**L'actualité de la jurisprudence des baux  
d'habitation**

Michel Pialoux, avocat à la Cour,  
spécialiste en droit immobilier

**L'actualité de la vente à la découpe**

Vincent Canu, avocat à la Cour,  
spécialiste en droit immobilier

**Le tribunal d'Instance, le juge et l'avocat**

Françoise Veltz, juge d'instance honoraire



*Présentes à cette occasion, les éditions Lexbase  
vous proposent de retrouver un compte-rendu  
de cette réunion.*

# Revue

Lexbase Hebdo édition privée n°519 du 14 mars 2013

[Baux d'habitation] Événement

## Actualité des baux d'habitation — Compte-rendu de la réunion de la Commission de droit immobilier du barreau de Paris du 28 février 2013

N° Lexbase : N6174BTT



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

La sous-commission "Baux d'habitation" de la Commission ouverte de droit immobilier du barreau de Paris tenait, le 28 février 2013, sous la responsabilité de Vincent Canu, avocat à la Cour, spécialiste en droit immobilier, une réunion consacrée, d'abord, à l'actualité de la vente à la découpe, présentée par Maître Canu, ensuite, à l'actualité de la jurisprudence des baux d'habitation, par Michel Pialoux, avocat à la Cour, spécialiste en droit immobilier. Enfin, la réunion s'est clôturée par une intervention de Françoise Veltz, juge d'instance honoraire, qui a livré quelques réflexions autour du tribunal d'instance.

S'agissant, avant tout, de l'actualité législative, Vincent Canu a rappelé que la loi n° 2011-1862 du 13 décembre 2011 (N° Lexbase : [L3703IRL](#)) avait prévu la suppression des juridictions de proximité, les juges de proximité étant, eux, maintenus mais rattachés au TGI, et affectés de nouvelles missions telles que l'examen des requêtes en injonction de payer quel qu'en soit le montant, ou la réalisation de mesures d'instruction civile, telles que le transport sur les lieux ou l'audition des parties et des témoins. La loi n° 2012-1441 du 24 décembre 2012 (N° Lexbase : [L7546IUZ](#)) a décidé que la suppression des juridictions de proximité serait reportée au 1er janvier 2015.

I — L'actualité de la vente à la découpe, par Vincent Canu

– CA Paris, 3 juillet 2012, n° 09/22 179

Cet arrêt concerne l'offre de vente visée par l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 (N° Lexbase : L6321G9Y), notifiée au locataire en application de son droit de préemption dans le cadre de la première vente après la mise en copropriété de l'immeuble.

Il ressort de cet arrêt que la violation par le bailleur de son obligation d'information sur l'état de l'immeuble, qui est défini par l'accord du 16 mars 2005, qui ne déroge pas à cet égard à l'accord du 9 juin 1998, entraîne, en application de l'article 114 du Code de procédure civile (N° Lexbase : L1395H4G), la nullité de l'offre de vente, à charge pour celui qui l'invoque, d'établir le grief que lui cause ce manquement.

La Cour rappelle que la finalité des diagnostics et bilans techniques est de renseigner les acquéreurs potentiels sur la qualité de l'essentiel, et non de manière exhaustive, du bâti, des équipements communs et de sécurité de l'immeuble, afin qu'ils apprécient dans la mesure du possible si l'état de l'immeuble risque de les exposer dans les années suivant leur achat à un risque de dépenses importantes.

En l'espèce, il ressortait du dossier que le rapport en cause n'avait que la portée d'un constat, ne comportait pas de renseignement technique sur la qualité des ouvrages, installations, et équipements décrits ; la seule circonstance qu'il soit neuf ou rénové ne donnant aucune information sur leur qualité, à fortiori sur leur très grande qualité, comme le soutenait la société, et par conséquent sur leur viabilité, alors que cette indication est déterminante pour mesurer le risque de dépense importante dans les années suivant la vente.

– **Cass. civ. 3, 5 septembre 2012, n° 11-17.630, FS-P+B (N° Lexbase : A3606ISD)**

Il ressort de cet arrêt prévoit que l'accord collectif du 9 juin 1998 ne concerne pas seulement la mise en œuvre des congés pour vente mais également la mise en œuvre des offres de vente.

Selon Michel Pialoux, cette solution n'était pas évidente dans la mesure où l'accord collectif vise uniquement les congés.

Vincent Canu rappelle qu'une partie de la doctrine soutenait que les accords collectifs avaient vocation à protéger le locataire et que, dès lors qu'il n'avait pas reçu de congé, n'ayant pas de risque d'être expulsé, ces accords collectifs n'étaient pas applicables.

Mais Vincent Canu approuve cette solution selon laquelle cette obligation d'information existe même en l'absence de délivrance d'un congé, dès lors que le logement peut toujours être vendu occupé, le nouveau propriétaire délivrant ensuite un congé pour reprise pour habiter. Le risque pour le locataire de devoir quitter le logement, à défaut de pouvoir l'acheter, est donc important même si ce n'est pas le bailleur initial qui y procède.

En tout état de cause, depuis l'arrêt du 5 septembre 2012, la solution est clairement établie par la Cour de cassation : l'accord collectif du 9 juin 1998 ne concerne pas seulement la mise en œuvre des congés pour vente mais également la mise en œuvre des offres de vente.

– **Cass. civ. 3, 17 octobre 2012, n° 11-24.431, FS-D (N° Lexbase : A7243IUS)**

Pour rappel, l'accord collectif prévoit un certain nombre d'obligations à la charge du bailleur, et notamment une obligation d'information sur l'état de l'immeuble et sur les travaux. Le point 2.2 dispose que les modalités de réalisation des diagnostics et bilans techniques sont examinés entre le bailleur et les associations de locataires représentatives, et qu'en l'absence de telles associations, un état de l'immeuble doit être établi. Est-ce à dire que dans ce dernier cas, le bailleur n'a pas à réaliser de diagnostic, ni de bilan technique ? Une réponse négative, comme le relève Vincent Canu, conduit à une information moindre des locataires en cas d'absence d'association de locataires, ce qui va à l'encontre de la protection des locataires. En effet, on pourrait penser que les locataires ne disposant pas d'une association pour les aider devraient être mieux renseignés que ceux qui en disposent.

C'est pourtant ce qu'a retenu la troisième chambre civile de la Cour de cassation qui énonce qu'en l'absence d'association de locataires, seul un état de l'immeuble devait être établi.

Comme l'ont relevé certains avocats de l'assistance, en l'absence de publication de cet arrêt au bulletin, on peut lui accorder une portée limitée, au regard des circonstances particulières de l'affaire.

– **CA Paris, Pôle 4, 3ème ch., 25 octobre 2012, n° 11/15 771 (N° Lexbase : A9234IUK)**

Cet arrêt doit être rapproché de l'arrêt précédent de la Cour de cassation du 17 octobre 2012, rendu quelques jours avant.

La cour d'appel adopte une position rigoureusement inverse en précisant que "*l'alinéa 1er de l'article 2-2 ne distingue pas selon qu'il existe ou non une association de locataires. Le contenu de l'information préalable fournie aux locataires ne saurait être moindre en l'absence d'association de locataires, la présence d'une telle association ne modifiant que les modalités de réalisation du diagnostic technique et non son contenu*".

Selon Vincent Canu, la question reste encore ouverte, en tous les cas, devant les juridictions du fond.

– **Cass. civ. 3, 31 octobre 2012, n° 11-19.876, FS-P+B (N° Lexbase : A3274IW8)**

Là encore, cette décision doit être rapprochée de l'arrêt précité du 17 octobre 2012. De cet arrêt du 31 octobre 2012, il ressort que, dès lors qu'elle a été informée de la constitution d'une association de locataires, la bailleresse doit examiner avec cette association les modalités de réalisation des diagnostics et bilans techniques.

Comme vu précédemment, l'accord collectif prévoit en effet un certain nombre d'obligations à la charge du bailleur, notamment une obligation d'information sur l'état de l'immeuble et sur les travaux. Le point 2.2 de l'accord dispose que les modalités de réalisation des diagnostics et bilans techniques sont examinés entre le bailleur et les associations de locataires représentatives, et qu'en l'absence de telles associations, un état de l'immeuble doit être établi. Vincent Canu rappelle qu'en pratique les diagnostics et bilans techniques sont souvent réalisés avant la réunion d'information des locataires, et que c'est à ce moment que doit intervenir la concertation.

En l'espèce, le bailleur avait été informé de l'existence de l'association de locataires après la réunion d'information générale, et donc après la réalisation des diagnostics et bilans techniques. Pour autant, la Cour de cassation retient que, dès que le bailleur a été informé de l'existence de l'association, il devait examiner avec elle les modalités de réalisation des diagnostics et bilans techniques.

Vincent Canu estime que cette solution n'est pas conforme à la lettre de l'accord collectif, qui prévoit une chronologie très précise des opérations.

## II — L'actualité des baux d'habitation, par Michel Pialoux

### 1. Champ d'application de la loi du 6 juillet 1989

Concernant le champ d'application de la loi, la Cour de cassation a été amenée à rappeler, dans un arrêt du 13 novembre 2012, que la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (N° Lexbase : L8461AGH) ne régit pas les locations consenties à des personnes morales (Cass. civ. 3, 13 novembre 2012, n° 11-24.357, F-D (N° Lexbase : A0383IXH)).

Ainsi que le relève Michel Pialoux, qu'il s'agisse de SCP, ou de toute autre personne morale, la Cour de cassation prend systématiquement le soin de préciser que les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ne régissent pas les locations consenties à des personnes morales, "*sauf accord exprès des parties*". Autrement dit, la soumission volontaire au statut de la loi de 1989 est possible.

Les bailleurs doivent donc se méfier de l'utilisation systématique des formulaires de baux, faisant expressément référence à la loi de 1989, utilisés par certains professionnels ou certains bailleurs, le locataire personne morale pouvant alors se prévaloir de la soumission volontaire au statut.

### 2. Décence du logement

Parmi les obligations essentielles du bailleur, en application tant de l'article 1719 Code civil (N° Lexbase : L8079IDL) que de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, figure celle de louer un logement décent. La décence du logement est définie par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 (N° Lexbase : L4298A3L).

Il ressort d'un arrêt du 21 mars 2012 (Cass. civ. 3, 21 mars 2012, n° 11-14.838, FS-P+B N° Lexbase : A4184IG3), que les logements comportant une "pièce principale avec un mur de séparation" ne peuvent en aucun cas avoir une installation sanitaire limitée à un WC extérieur comme cela est admis, sous certaines conditions, pour les logements "d'une seule pièce". En l'absence de WC intérieur dans un tel logement, le logement n'est pas décent.

### 3. Droits et obligations du preneur

— *L'obligation de paisible jouissance*

La cour d'appel de Paris a fait preuve, dans un arrêt du 8 décembre 2011 (CA Paris, 8 décembre 2011) d'une certaine sévérité, en retenant que l'absence de jouissance paisible ne pouvait pas être excusée par le placement sous curatelle du locataire. Les violences et injures du locataire justifiaient la résiliation du bail.

A noter que la cour d'appel de Paris opère, par ailleurs, une distinction entre les chiens de la première catégorie, dits chiens d'attaque, et les chiens de deuxième catégorie, dits de garde et de défense, seuls ces derniers pouvant être librement détenus. En revanche, dès lors qu'il ne constitue pas un animal familial, un chien de la première catégorie, peut ne pas être toléré (CA Paris, Pôle 4, 4ème ch., 15 mai 2012, n° 09/19 495 N° Lexbase : A4547ILY).

#### — *L'obligation d'assurance*

Il ressort d'un arrêt rendu le 23 mai 2012 par la troisième chambre civile de la Cour de cassation (Cass. civ. 3, 23 mai 2012, n° 11-17.183, FS-P+B N° Lexbase : A0740IMD), que l'obligation d'assurance du locataire pèse également sur le sous-locataire.

Par ailleurs, dans un arrêt du 24 mai 2012 (Cass. civ. 2, 24 mai 2012, n° 11-18.647, F-D N° Lexbase : A0717IMI), la Haute juridiction a approuvé les juges du fond ayant retenu la responsabilité personnelle du bailleur qui n'avait pas vérifié l'existence de l'assurance de son locataire.

#### **4. Renouvellement du bail**

Il ressort d'un arrêt rendu le 28 novembre 2012 que les parties peuvent valablement convenir qu'à défaut de congé, le bail s'est tacitement reconduit pour une durée identique à la durée initiale (Cass. civ. 3, 28 novembre 2012, n° 11-25.529, FS-D N° Lexbase : A8693IXA).

#### **5. Encadrement des loyers**

L'article 17 c de la loi du 6 juillet 1989 prévoit une procédure particulière de fixation du loyer en cas de renouvellement du bail. La notification du propriétaire doit intervenir au moins six mois à l'avance ; la procédure ne peut aboutir qu'en cas de loyer manifestement sous-évalué par rapport aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables au cours des trois dernières années ; la procédure prévoit également une saisine obligatoire, à peine d'irrecevabilité de la demande, de la Commission départementale de conciliation, et du juge avant l'expiration du bail.

Dans un arrêt rendu le 12 octobre 2011 (Cass. civ. 3, 12 octobre 2011, n° 10-21.216, FS-P+B (N° Lexbase : A7580HYE), la Cour de cassation vient préciser que la saisine du juge d'instance ne peut intervenir qu'après que la Commission départementale ait rendu son avis ou après que le délai de deux mois qui lui est imparti pour statuer se soit écoulé. Autrement dit, la Commission doit impérativement être saisie plus de deux mois avant l'expiration du bail. Cette solution met fin aux pratiques des bailleurs qui consistaient à saisir la Commission et le juge simultanément quelques jours seulement avant l'expiration du bail.

L'article 17 c précité prévoit également que, si l'augmentation du loyer est supérieure à 10 % par rapport à l'ancien loyer, l'augmentation doit être étalée sur six ans, et ce quelle que soit la durée du bail, même dans le cadre d'un bail de trois ans. Dans une décision du 12 octobre 2011 (Cass. civ. 3, 12 octobre 2011, n° 10-20.122, FS-P+B N° Lexbase : A7578HYC), la troisième chambre civile de la Cour de cassation est venue préciser que le loyer manifestement sous-évalué peut donner lieu à réévaluation, lors du renouvellement du bail, alors même qu'une précédente réévaluation, appliquée par 1/6ème sur six ans suivant accord entre les parties constaté par la commission départementale de conciliation, serait en cours à cette date.

#### **6. Les charges récupérables**

Par un arrêt rendu le 21 mars 2012 (Cass. civ. 3, 21 mars 2012, n° 11-14.174, FS-P+B N° Lexbase : A4075IGZ), la troisième chambre civile de la Cour de cassation retient le caractère abusif d'une demande de régularisation de charges, engageant ainsi la responsabilité du bailleur.

La Haute juridiction approuve les juges du fond d'avoir retenu, en l'état de l'obligation légale d'une régularisation annuelle des charges pesant sur le bailleur, que la réclamation présentée sur une période écoulée de cinq ans de plus du triple de la somme provisionnée, si elle était juridiquement recevable et exacte dans son calcul était, dans ce cas, déloyale et brutale et constitutive d'une faute dans l'exécution du contrat et d'en avoir déduit que le bailleur avait, par son comportement, engagé sa responsabilité envers la locataire et sa caution solidaire pour le dommage occasionné.

#### **7. Les congés**

##### — *Congé donné par le locataire*

Dans un arrêt rendu le 29 juin 2011 (Cass. civ. 3, 29 juin 2011, n° 10-18.271, FS-P+B N° Lexbase : A6474HUC),

la troisième chambre civile de la Cour de cassation a été amenée à préciser la notion de "premier emploi" au sens de l'article 15, alinéa 2, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dont l'obtention permet de bénéficier d'une réduction du délai de préavis applicable en cas de congé. Selon la Haute juridiction, ne constitue pas un premier emploi celui d'étudiant ; à noter qu'en l'espèce, l'intéressé était domicilié chez ses parents et n'avait pas commencé son cycle universitaire.

En cas de congés croisés donnés d'une part, par le bailleur, d'autre part, par le locataire, seul le premier doit être pris en considération. Dès lors qu'il s'agit du congé du bailleur, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que jusqu'à son départ. Telle est la solution qui se dégage d'un arrêt du 2 mai 2012 (Cass. civ. 3, 2 mai 2012, n° 11-17.299, F-D N° Lexbase : A6667IK7).

La cour d'appel de Paris a également précisé qu'il fallait établir un certain lien de causalité entre la perte d'un emploi et la délivrance d'un congé (CA Paris, 26 janvier 2012) ; aussi, le délai d'un an entre la perte de l'emploi et la délivrance du congé fait obstacle à la réduction du délai de préavis.

Il ressort d'un arrêt rendu le 19 septembre 2012 par la troisième chambre civile de la Cour de cassation (Cass. civ. 3, 19 septembre 2012, n° 11-21.186, FS-P+B N° Lexbase : A2529ITT) que le bailleur ayant accepté la réduction du délai de préavis d'un locataire ayant donné son congé, ne peut plus exiger l'exécution du délai de préavis de trois mois, alors même que le locataire ne remplissait pas les conditions exigées par la loi pour bénéficier d'un délai réduit.

A noter, enfin, que la réduction du délai de préavis du locataire en cas de licenciement n'est pas subordonnée au changement de région du locataire (Cass. civ. 3, 19 septembre 2012, n° 11-30.369, FS-P+B N° Lexbase : A2536IT4).

#### — Congé donné par le bailleur

S'agissant du congé donné par le bailleur, Michel Pialoux a rappelé que, dans un arrêt du 8 novembre 2011 (Cass. civ. 3, 8 novembre 2011, n° 10-28.021, F-D N° Lexbase : A8836HZB), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a retenu qu'en présence d'un bail à usage mixte professionnel et d'habitation, par principe, entrant dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989, un congé délivré sans motivation doit être annulé, même si l'on conteste au locataire l'effectivité de l'habitation à titre principal.

Vincent Canu a, également, souligné un arrêt récent en date du 5 septembre 2012 (Cass. civ. 3, 5 septembre 2012, n° 11-22.336, FS-P+B N° Lexbase : A3641SN), dont il ressort que le défaut d'usage des locaux à titre d'habitation principale, au moins partiel, est un motif légitime et sérieux de refus de renouvellement d'un contrat de location à usage mixte professionnel et d'habitation. En l'espèce, le propriétaire d'un appartement l'avait donné à bail à une société civile professionnelle "dans les termes de l'article 3 sexies de la loi du 1er septembre 1948" (N° Lexbase : L4772AGT). Ce bail avait été tacitement reconduit. Le 28 mars 2007, le propriétaire avait délivré au preneur un congé pour le 30 septembre 2007, invoquant l'usage exclusivement professionnel du local. Le locataire s'étant maintenu dans les lieux, le bailleur l'a assigné aux fins de faire déclarer son congé valable et obtenir son expulsion. Les juges du fond l'ayant débouté de cette demande, il s'est pourvu en cassation. La Haute cour apporte deux précisions. Tout d'abord, elle approuve les juges du fond d'avoir retenu que le bail était désormais soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dans la mesure où le bail avait été consenti à usage d'habitation pour l'un des membres de la SCP locataire ou pour l'exercice de la profession d'avocat. En conséquence, le congé était soumis aux dispositions de l'article 15 de cette loi. Ensuite, et en revanche, elle censure les juges du fond qui ont considéré que le congé était nul à défaut de viser l'un des motifs prévus à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 (soit la décision du bailleur de reprendre ou de vendre le logement, soit un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant), sans constater un usage à titre d'habitation principale, au moins partiellement, des locaux loués, au terme du contrat. C'est ainsi que la Cour de cassation reprend textuellement les termes d'un arrêt rendu par l'Assemblée plénière (Ass. plén., 2 février 1996, n° 91-21.373 N° Lexbase : A7129CER), selon lesquels "si le titulaire d'un contrat de location à usage mixte professionnel et d'habitation n'est pas tenu, durant le bail, d'utiliser les lieux à chacun des usages prévus par la convention des parties, il ne peut, lorsqu'au terme du contrat il n'occupe pas pour son habitation principale, au moins partiellement, les locaux pris en location, se prévaloir du droit au renouvellement du contrat que la loi du 22 juin 1982 confère à celui qui habite les lieux loués". Autrement dit, selon Maître Canu, il ressort de cette décision que, dans le cadre d'un bail mixte, le locataire n'est pas tenu, durant le bail, d'utiliser les lieux conformément à chacun des usages prévus par la convention des parties, et donc il n'est pas d'y habiter durant le cours du bail ; en revanche, au moment du congé, il doit y habiter à titre principal pour pouvoir prétendre au renouvellement. Michel Pialoux relève que l'arrêt du 5 septembre 2012 constitue un revirement par rapport à une précédente décision du 21 mars 2007 qui avait retenu la solution contraire (Cass. civ. 3, 21 mars 2007, n° 06-11.843, FS-P+B N° Lexbase : A7526DUB). La loi du 6 juillet 1989, d'ordre public, s'applique uniquement à l'habitation principale et non à la résidence secondaire.

Quelques exemples de motifs légitimes et sérieux ont, par ailleurs, été relevés. Ainsi, le fait d'héberger des personnes âgées à titre onéreux sans agrément d'accueillant familial et donc en infraction avec les dispositions du Code de l'action sociale et des familles constitue, en l'absence d'accord de la bailleuse sur cette activité, un motif légitime et sérieux de résiliation du bail à l'initiative du bailleur (Cass. civ. 3, 3 octobre 2012, n° 11-12.113, FS-D N° Lexbase : A97011TH); de même, le fait, pour les locataires, d'avoir réalisé des travaux de transformation non-conformes aux dispositions réglementaires applicables, effectués sans autorisation du bailleur, constitue un motif légitime et sérieux de résiliation (CA Paris, 29 novembre 2011).

S'agissant, enfin, de la protection des personnes âgées à faibles ressources, la question s'est posée de savoir si le conjoint survivant colocataire pouvait prétendre au bénéfice du dispositif protecteur. Par un arrêt rendu le 3 mai 2012 (Cass. civ. 3, 3 mai 2012, n° 11-17.010, FS-P+B N° Lexbase : A6690IKY), la troisième chambre civile de la Cour de cassation retient que le conjoint du locataire décédé, lequel remplissait les conditions d'application de l'article 15-III de la loi du 6 juillet 1989 (loi n° 89-462, tendant à améliorer les rapports locatifs N° Lexbase : L4388AHY), ne peut prétendre au bénéfice de ce dispositif protecteur qui impose au bailleur d'assortir le congé délivré d'une offre de relogement, dès lors que le conjoint colocataire n'en remplit pas lui-même les conditions d'application.

### III — Réflexions sur le tribunal d'instance, par Françoise Veltz

Madame Veltz a fait part de son expérience de juge d'instance parisien, mais aussi des juridictions de proximité et des conciliateurs de justice.

L'instance évoque, avant tout, pour Madame Veltz la diversité. Cette diversité est tout d'abord sociologique, selon les arrondissements. La population est très différente selon les arrondissements, et cette diversité sociologique se reflète sur le contentieux, notamment en matière de tutelle.

La diversité se retrouve également au niveau des différentes missions confiées au juge d'instance. L'audience civile ne représente qu'une partie de l'activité du juge. Celui-ci est également amené à exercer aussi bien en matière de tutelle (majeurs, mineurs), qu'en matière de contentieux professionnel (régularité des élections des délégués du personnel, des représentants du personnel, représentants du comité d'entreprise, représentativité syndicale, reconnaissance de l'unité économique et sociale au sein d'une même entreprise), de saisie sur rémunérations, etc.. Certains tribunaux peuvent également être affectés de contentieux particuliers (affaires de douanes, par exemple).

La répartition des tâches au sein du tribunal est libre. Elle peut donc être amiable, selon les sensibilités de chacun.

Les compétences requises du juge d'instance sont également extrêmement diverses, puisqu'il doit faire preuve tant de compétences juridiques, que de compétences humaines étant en contact direct avec les gens (notamment dans le cadre des tutelles ou des saisies sur rémunération). La diversité de la fonction du juge d'instance réside également dans la multitude des domaines dans lesquels il intervient (par exemple, en matière de tutelle, le juge doit faire preuve de connaissances en droit fiscal, en droit des successions, dans le domaine financier, dans le domaine médical, etc.).

Le tribunal d'instance se caractérise également par son autonomie. Il s'agit d'une véritable entreprise placée sous la responsabilité de son président qui dispose d'une totale liberté d'organisation.

Françoise Veltz admet que toute cette diversité peut effrayer, ce d'autant plus dans un contexte de pénurie. Cette pénurie concerne tant le personnel que les moyens matériels.

S'agissant de l'avenir, il faut savoir que l'on s'oriente vers une spécialisation probable, et vers le regroupement de toute la première instance au sein du TGI.

Pour faire face à la pénurie de personnel, différentes solutions ont été proposées pour essayer de rendre la justice sans accroître le nombre de dossiers des juges, ce en recourant à des vacataires ou à des bénévoles, autrement dit aux juges de proximité ou au conciliateurs de justice.

S'agissant des juges de proximité, leur existence provient de la loi de 2002. Les juges d'instance ont assez mal accueilli les arguments avancés pour introduire les juges de proximité, à savoir l'humanisation et la proximité avec les citoyens, ce d'autant plus que les tribunaux d'instance fonctionnaient relativement bien par rapport aux TGI (au regard des délais de jugement), et que les juges de proximité étaient affectés au sein des tribunaux d'instance, ce qui ne changeait rien à la proximité géographique.

Les juges de proximité ont ainsi été mis en place au sein des tribunaux d'instance, ce à moyens constants, ce qui a finalement représenté une surcharge de travail tant pour les juges, qui ont dû les former, que pour les greffiers.

S'ils devaient, à l'origine, être 3 000, les juges de proximité ne sont aujourd'hui qu'environ 400.

Les juges de proximité statuent en droit ; aussi, peu importe que les montants en jeu soient relativement faibles, cela n'enlève rien au fait qu'ils doivent disposer de véritables compétences juridiques extrêmement variées tant en matière de procédure que sur le fond, pour résoudre les litiges. Le travail est d'autant plus difficile que les juges ne disposent pas de toute la préparation des dossiers par les avocats.

Tout cela a conduit à une importante défection des juges de proximité, et par suite, à un recrutement plus sélectif au niveau des compétences juridiques.

Finalement, la suppression des juridictions de proximité a été prévue par la loi du 13 décembre 2011, avec l'affectation des juges de proximité au TGI. La loi du 24 décembre 2012 prolonge l'existence de ces juridictions jusqu'au 1er janvier 2015.

S'agissant des conciliateurs de justice, introduits par le décret n° 78-381 du 20 mars 1978 L0747AYC, leur mission est de "*concilier sur les droits dont les intéressés ont la libre disposition*". Ils doivent avoir une "*expérience en matière juridique*" d'au moins trois ans. Françoise Veltz relève que le manque de précision de ces derniers termes peut laisser relativement sceptique. Or, elle constate que lorsqu'il y a renonciation à un droit dans le cadre de la conciliation, le conciliateur doit dresser un procès-verbal ; il dispose donc d'un véritable pouvoir. L'intervenante estime ainsi que l'autorité dont il est investi est susceptible de constituer un véritable abus de pouvoir, dans la mesure où le conciliateur ne serait pas en mesure d'assurer l'application du droit. Elle reste donc très méfiante à cet égard.