

Bail mixte d'habitation et professionnel : compétence du tribunal d'instance

samedi 26 novembre 2016, par Gabriel Neu-Janicki

Le tribunal d'instance, qui connaît des actions dont un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion, est compétent pour connaître des actions portant sur les baux mixtes, à usage d'habitation et professionnel.

Le contentieux portant sur un local à usage mixte professionnel et d'habitation relève de la compétence du tribunal d'instance. Ainsi en a décidé la Cour de cassation dans l'arrêt de cassation rapporté.

Dans cette affaire, le locataire d'un bail mixte à usage professionnel et d'habitation avait assigné son bailleur devant le tribunal d'instance en vue d'obtenir l'indemnisation d'un préjudice lié à des infiltrations dans les locaux loués et la délivrance de quittances de loyer.

En première instance, un jugement avait désigné le tribunal de grande instance pour connaître du litige et la cour d'appel (Paris, 3 juill. 2015, n° 15/05094) avait rejeté le contredit formé contre cette décision au visa des articles R. 221-38 et R. 211-4 du code de l'organisation judiciaire.

On rappellera qu'aux termes du premier de ces textes, « *le tribunal d'instance connaît des actions dont un contrat de louage d'immeubles à usage d'habitation ou un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion* », tandis qu'il s'évince du second que « *le tribunal de grande instance a compétence exclusive dans les matières déterminées par les lois et règlements, au nombre desquelles figurent [...] les baux professionnels* ».

En l'espèce, la Cour de cassation rend une décision qui figurera à son Rapport.

Cette solution mérite approbation. En effet, dès lors que l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 déclare le statut des baux d'habitation applicable aux baux mixtes professionnels et d'habitation, un contentieux portant sur un tel bail ne peut échapper au juge naturel des litiges relatifs à l'occupation d'un logement (jugeant que tout contrat, quelle que soit sa qualification juridique et son caractère onéreux ou gratuit, qui porte sur l'occupation d'un logement, relève de la compétence du tribunal d'instance, V. Paris, 30 janv. 2008, n° 07/19301).

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 17 novembre 2016 n°15-25265