



Communiqué du Barreau de PARIS suite aux arrêts rendus par la Cour d'Appel de PARIS, statuant sur les décisions du Tribunal Judiciaire de PARIS, en référé, de se déclarer incompétent quand l'immeuble est situé hors du ressort du Tribunal

**RAPPORTEUR(S) :**

Valérie ROSANO

**DATE DE LA REDACTION :**

04 novembre 2024

**BÂTONNIERE et VICE-BÂTONNIER  
EN EXERCICE :**

Pierre HOFFMAN, Vanessa BOUSARDO

**DATE DE PRESENTATION AU  
CONSEIL :**

**TEXTE DU RAPPORT**

**RAPPEL DU CONTEXTE**

Le Pôle d'Urgence Civile (PUC) du Tribunal Judiciaire de PARIS, et plus spécifiquement le service des référés, s'est « ému » depuis plusieurs mois de l'augmentation du contentieux et du nombre de dossiers qui lui est soumis portant sur des expertises in futurum ou des dossiers de baux commerciaux, portant sur des immeubles situés en dehors du ressort de PARIS.

Préalablement, il convient d'exposer la situation dans les deux contentieux mis en avant par le Tribunal.

**1. L'expertise in futurum**

La demande d'expertise est fondée sur l'article 145 du Code de procédure Civile, lequel dispose que :

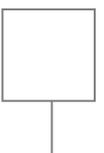
*« S'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé. »*

La quasi-totalité des référés expertise, en droit immobilier, est fondée sur ce texte.

Depuis toujours, les avocats ont saisi le Tribunal Judiciaire de PARIS des demandes d'expertise portant sur des biens immobiliers situés hors de la Ville, dès lors qu'un défendeur avait son domicile à PARIS (conformément à l'article 42 du Code de Procédure Civile)

Plusieurs raisons motivaient, et continuent de motiver les cabinets :

- Le respect de la procédure (article 42)
- La proximité du Tribunal



- La constitution d'avocats parisiens en défense dans la très grande majorité des cas
- La possibilité de proposer un nom d'expert sur une liste fournie (liste des experts près la Cour d'Appel de PARIS), avec un très grand nombre de spécialités, à-même de répondre à la spécificité de chaque dossier.  
Les juridictions de province sont souvent réticentes à désigner des experts parisiens, estimant qu'ils ont à disposition des experts locaux compétents, ce qui n'est pas forcément le cas
- L'indépendance de ces derniers face aux « élites locales »
- La saisine du juge du contrôle des expertises (à mettre en relation avec la présence très majoritaire des avocats parisiens et la facilité en cas d'audience d'être présent)
- La saisine, in fine, de la juridiction parisienne au fond eu égard à la spécialité des juges, sur le fondement de l'article 42 du Code de Procédure Civile
- Et depuis que la postulation est obligatoire en référé, le fait de dispenser le client d'un coût supplémentaire, qui est parfois exorbitant au regard de la prestation à réaliser (placement, constitution, en défense protestations et réserves, envoi de la minute puis de la grosse)
- Depuis plusieurs mois, l'impossibilité d'avoir une date en référé devant des juridictions limitrophes, ou à des délais sans relation avec les référés (jusqu'à six mois de délai entre l'assignation et la date d'audience – exemple à NANTERRE). Ce point est essentiel lorsqu'il s'agit d'interrompre une prescription (ex : garantie décennale)
- L'absence totale de réponse des juges du contrôle de certains tribunaux limitrophes (plus d'un an sans réponse – ex CRÉTEIL)
- Enfin, le refus de certains experts d'être désignés du fait d'un défaut de suivi et de paiement de la part de la régie (ex- BOBIGNY)

Comme il a déjà été dit, jusqu'à quelques mois, ces raisons n'ont jamais heurté les magistrats, qui désignaient, sans aucune difficulté, un expert pour un immeuble situé hors de PARIS.

Pour rappel, aujourd'hui, le nom des parties est entré par RPVA par les avocats, et non plus par le greffe, les missions d'expertise, sauf cas particulier, correspondent à des matrices, et le nom de l'expert est proposé par les avocats.

Pour autant, et alors que précédemment, les ordonnances étaient rendues à huit jours voire sur le siège, il faut dorénavant attendre un mois pour obtenir la minute, dans des dossiers sans aucune opposition.

## **2. Les dossiers de baux commerciaux**

Les dossiers soumis en référé concernent principalement les acquisitions de clause résolutoire ou les demandes en paiement de provision, là encore de loyers, portant sur un immeuble situé hors de PARIS.

Les avocats, pour saisir le Tribunal Judiciaire de PARIS, se fondaient sur les clauses attributives de compétence entre commerçants, mentionnées dans les baux, et ce en application de l'article 48 du Code de Procédure Civile.

Cette situation n'a, comme la précédente, jamais posé la moindre difficulté au Tribunal qui a toujours statué sans évoquer la problématique de sa compétence territoriale.

C'est donc toujours sous couvert d'une augmentation du contentieux, que certains juges ont soulevé ce « problème ».

Ils ont donc ainsi posé la question de la compétence territoriale du Tribunal Judiciaire de PARIS.

Alors qu'aucun chiffre n'a été fourni pour tenter de justifier de cette augmentation, les juges ont renvoyés plusieurs dossiers jugés « emblématiques », parfois à plusieurs reprises, pour qu'ils soient finalement jugés à la même audience, fixée au 23 avril 2024, afin que soit posée la question de la compétence territoriale du Tribunal Judiciaire de PARIS.

Réunis en formation collégiale, sous la présidence d'audience de Monsieur Stéphane NOEL, les juges ont sollicité deux amici curiae afin d'exposer, selon eux, « *les enjeux systémiques de la compétence territoriale du juge des référés saisi d'une demande de mesure d'instruction in futurum ayant pour objet un bien immobilier situé hors du ressort de Tribunal Judiciaire de PARIS ou d'une demande en matière de bail commercial portant sur des immeubles loués situés hors du ressort du Tribunal Judiciaire de PARIS.* »

Par décisions, et communiqués en date du 21 juin 2024, le Tribunal Judiciaire de PARIS s'est déclaré incompétent pour en connaître et renvoyé les dossiers devant d'autres juridictions.

### **3. L'insécurité juridique liée aux décisions rendues par le Tribunal Judiciaire**

Les décisions rendues dans les deux matières sont contestables juridiquement, mais créent une insécurité juridique manifeste, au détriment du justiciable et des professionnels du droit, met potentiellement en péril certains cabinets d'avocats parisiens, et amenuise la place de Paris, comme place du droit de référence, dans le simple but de gérer des flux.

#### **a. En matière d'expertise in futurum**

Pour exclure sa compétence, le Tribunal Judiciaire de PARIS remet en cause la jurisprudence de la Cour de Cassation, sur la base d'arguments juridiquement faux.

En premier lieu, il estime que l'expertise in futurum serait prétorienne, alors qu'elle résulte de l'article 145 du code de procédure civile.

Il en déduit que les règles de procédure civile ne lui seraient donc pas applicables, et notamment l'article 42 du même code qui permet de choisir le domicile du défendeur pour déterminer la compétence.

Or, la Cour de Cassation a fixé deux critères alternatifs de compétence en la matière, à savoir le lieu d'exécution de la mesure ou le lieu de la juridiction amenée à statuer au fond, laquelle se détermine sur la base des règles de compétence de droit commun, à savoir l'article 42.

C'est donc en violation des critères de la Cour de Cassation que les juges ont écarté ces dernières.

Pire, sous couvert de se référer « *au principe d'une bonne administration de la justice, objectif à valeur constitutionnelle, qu'il convient de déterminer le juge des référés territorialement compétent pour connaître d'une telle mesure, étant relevé qu'il entre dans l'office du juge d'adapter l'interprétation des textes sur la compétence territoriale aux enjeux du référé, mais aussi des enjeux modernes du principe de proportionnalité.* »

En l'espèce, les enjeux modernes sont sans relation avec l'interprétation de textes relatifs à la compétence territoriale, lesquels n'ont pas à être interprétés mais appliqués, ce qu'ont refusé de faire les juges, statuant même contra legem.

S'agissant de l'objectif à valeur constitutionnelle de la bonne administration de la justice, il s'inscrit dans un contexte particulier.

Le Conseil Constitutionnel rappelle que « *l'utilité première d'un OVC est de permettre de justifier - et donc d'autoriser - certaines limites apportées par la loi à des normes constitutionnelles. L'OVC a ainsi une fonction permissive à l'égard du législateur.* »

Il a ensuite utilisé les OVC dans le développement des interdictions, afin de s'assurer que « *la loi examinée ne méconnaissait pas un OVC.* »

La question de la bonne administration de la justice s'est donc posée devant le Conseil Constitutionnel, notamment du projet de loi portant sur de la création de la « reconnaissance préalable de culpabilité ».

Nous sommes donc très loin de textes de procédure civile dont la constitutionnalité n'est pas en cause.

Quant au principe de proportionnalité mis en avant, il sera rappelé sa définition selon Monsieur Louis BORÉ, ancien Président des Avocats Aux Conseil d'État et à la Cour de Cassation :

*« Le principe de proportionnalité impose au juge de contrôler que l'atteinte qui a été portée à un droit fondamental n'est pas disproportionnée.*

*Il doit vérifier d'abord si elle poursuit un but légitime, puis si elle permet d'atteindre ce but, et enfin, si une autre mesure, moins liberticide mais aussi efficace, n'aurait pas pu être prise en ses lieu et place.*

*Il permet aussi de régler les conflits entre des droits fondamentaux opposés, comme par exemple la liberté d'expression et le droit au respect de la vie privée, en effectuant, au cas par cas, une balance des intérêts en présence pour chercher soit à les concilier, soit à faire prévaloir l'un sur l'autre en fonction des circonstances de l'espèce.*

*Il est certain que ce type de contrôle renforce considérablement les pouvoirs du juge et laisse la place à sa subjectivité.*

*Le justiciable doit-il craindre pour sa sécurité juridique avec le développement de celui-ci ?*

*Cette insécurité est... plus problématique dans un litige entre particuliers. Un organe élu au suffrage universel a adopté une norme générale et impersonnelle et un autre organe, qui, lui, n'est pas élu, va pouvoir écarter celle-ci, ponctuellement, au terme d'une appréciation subjective et imprévisible.» (Dalloz Étudiant 18.06.2000)*

En l'occurrence, la référence a ces deux principes, outre le fait qu'on s'interroge sur leur pertinence, a pour conséquence de priver les parties de leur chose, à savoir le procès, résultant notamment de leur libre choix des règles de compétence conformément aux textes applicables, dans un objectif de simple désengorgement du Tribunal Judiciaire de PARIS, dont on rappellera qu'elle est la mieux dotée en termes de moyens humains et financiers !

La référence à la proximité du juge avec l'immeuble, supposément plus rapide et à-même de se déplacer sur place, la désignation d'un expert local dont le coût serait moindre sont des critères qui, pour le premier, est une pure spéculation, et pour le second, un véritable risque de partialité que la saisine de PARIS et des experts parisiens a pour objectif d'écartier.

Enfin, la possibilité d'imposer une audience de règlement amiable avec un éventuel transport sur les lieux montre la méconnaissance des juges du fonctionnement, du déroulé d'une expertise judiciaire, et des besoins des parties, un éventuel règlement amiable ne pouvant intervenir qu'après le déroulement des opérations d'expertise.

Il s'ensuit que les arguties développées par les juges, qui ne font à aucun moment référence au justifiable dont ils sont pourtant garants de ses droits, doivent être écartées.

En toute hypothèse, il est manifeste que les décisions rendues sur le fondement de l'article 145, créent une insécurité juridique dès lors qu'elle écarte les règles de procédure classique, et alors que les autres tribunaux continueront de les appliquer, rendant ainsi incertaines les saisines des juges quant à la compétence effective des tribunaux.

L'insécurité est d'autant plus grande que le Tribunal a, le même jour, et alors que le bien était situé hors du ressort, fait droit à la demande d'expertise dans un autre dossier qui lui était soumis.

Elles risquent d'avoir un impact économique pour les cabinets du Barreau de PARIS, dès lors que certains justiciables, du fait du coût de la postulation, renonceront à faire appel à des cabinets parisiens, au profit d'avocats locaux.

Les incompétences éventuellement soulevées, du fait de cette jurisprudence, par les autres tribunaux peuvent également avoir un impact en termes de responsabilité professionnelle, les clients pouvant reprocher à l'avocat de ne pas avoir saisi le Tribunal idoine sur la base du Code de procédure Civile.

#### b. En matière de baux commerciaux

La position des juges en matière commerciale est encore plus radicale puisqu'elle remet, là encore en cause une jurisprudence établie, tout en contrevenant aux règles de procédure civile.

Ainsi, dans une première affaire, portant sur une acquisition de clause résolutoire sur un bien situé à DIJON, le Tribunal estime que la compétence du lieu de l'immeuble, fixée par l'article R145-23 du code de commerce, qui n'est pas d'ordre public, se justifie par la « *nécessité, souvent, d'ordonner une expertise, un constat ou même une visite des lieux par le juge* », et qui n'arrive évidemment jamais.

Mais pire, elle considère que cet article « *doit être considéré comme d'ordre public, de sorte que les parties ne peuvent y déroger et que la clause attributive de compétence au profit de la juridiction parisienne stipulée au bail litigieux doit être regardée comme non écrite.* »

Quant à la seconde affaire, il était question d'une demande de provision de paiement de loyers commerciaux.

Le Tribunal estime que la compétence du juge judiciaire résulte exclusivement de l'application du statut des baux commerciaux, et renvoie le dossier devant le Tribunal de commerce de TOULON, soulevant ainsi son incompétence matérielle alors que l'audience portait exclusivement sur la compétence territoriale.

Pour les mêmes motifs, elle écarte la clause attributive de compétence.

Il s'agit d'une interprétation *contra legem*, dès lors que le caractère d'ordre public de l'article R145-23 ne ressort d'aucune disposition légale, et est en contradiction avec la jurisprudence de la Cour d'appel de PARIS, qui reconnaît explicitement la validité des clauses attributives de compétence en la matière.

Considérer d'ailleurs que de telles clauses sont non écrites entre commerçants revient à vider de son sens l'article 48 du Code de procédure civile.

L'insécurité juridique résultant de cette décision est grande, dès lors qu'à supposer que les parties s'y réfèrent, elles saisiront la juridiction de lieu de l'immeuble devant laquelle pourra être opposée la clause attributive de compétence au profit de PARIS, qui se verra in fine devoir statuer, s'il y est fait droit.

Cette insécurité a de surcroît un impact économique pour les justiciables, qui risquent de voir leur dossier passer d'un tribunal à un autre, avec les délais qui en découlent, et des créances qui gonflent, rendant leur irrécouvrabilité in fine vraisemblable.

De la même façon, le coût de la postulation conduira certains d'entre eux à renoncer à faire appel aux cabinets parisiens.

#### **4. L'intervention du Barreau de PARIS**

À la suite des décisions rendues, le Conseil de l'Ordre a diffusé un communiqué aux termes duquel il

- s'inquiétait de l'insécurité juridique créée par les décisions prises par le Tribunal Judiciaire le 21 juin 2024, relatives à l'incompétence du juge des référés en matière d'expertise in futurum et de baux commerciaux portant sur des biens situés hors du ressort de PARIS, au regard des règles du code de procédure civile applicables en matière de compétence, qui sont remises en cause
- rappelait que le procès civil est la chose des parties, dans le respect des règles édictées par le code de procédure civile
- regrettait que le justiciable soit absent des considérations du Tribunal, dont l'objectif est la seule gestion du nombre de dossiers
- s'inquiétait de l'impact économique de ces décisions pour le justiciable et les cabinets d'avocats
- estimait que ces décisions sont à contresens de la place de PARIS, place du droit

Parallèlement, le Barreau a sollicité Maître Jean-Pierre BLATTER, spécialiste des baux commerciaux, qui a accepté, gracieusement, de rédiger une chronique qui a été ensuite publié chez DALLOZ ACTUALITÉS, critiquant la motivation des Premiers Juges.

Par ailleurs, grâce au soutien financier de l'Ordre, la demanderesse à l'expertise in futurum, a accepté d'interjeter appel de l'ordonnance d'incompétence.

Le coût de ce financement a été limité à environ 3.000 euros, les Confrères, Maître François BLANGY et Maître Jeanne BAECHLIN, intervenant en cause d'appel, ayant accepté de limiter le montant de leurs honoraires.

Le soutien de l'Ordre a également permis à notre Confrère Catherine CARIOU de convaincre deux de ses clientes à interjeter également appel sur les décisions rendues en matière de bail commercial.

Les affaires ont été fixées pour plaider à jour fixe le 09 septembre dernier.

Les arrêts ont été rendus le 24 octobre 2024.

Par trois décisions, la Cour a infirmé les ordonnances rendues, retenant les arguments avancés par le barreau, conformes à la jurisprudence de la Cour de Cassation.

A l'instar de ce qu'avait fait le Tribunal Judiciaire, la Cour d'Appel a diffusé un communiqué sur les arrêts rendus.

S'il vaut se réjouir de ces décisions, dès lors qu'elles rétablissent l'application du Code de Procédure Civile et la sécurité juridique, il convient cependant d'être vigilant dès lors que les problématiques rencontrés par le Pôle d'Urgence Civile ne sont pas résolues et que le nombre de dossiers qui lui est soumis conduit à un engorgement.

Une réflexion semble vouloir se poursuivre au niveau du Tribunal pour que le Tribunal Judiciaire de PARIS ne soit pas systématiquement saisi.

Il a, cependant, été rappelé que ces règles de procédure protégeaient le justiciable et les professionnels du droit, et que les contraintes organisationnelles ne devaient pas être une variable d'ajustement.

Il est prévu de réfléchir conjointement à une amélioration du fonctionnement du PUC, et l'organisation d'une réunion entre Avocats/Magistrats/Greffiers.

Il n'en demeure pas moins que le Barreau se doit de montrer qu'il se satisfait des décisions rendues et qu'il sera vigilant quant aux moyens détournés qui pourraient à nouveau être envisagés pour gérer la gestion de flux au détriment des justiciables et des professionnels.

Il est donc proposé un communiqué :

Le Conseil de l'Ordre :

- rappelle qu'il a été fortement mobilisé à la suite des décisions rendues par le Tribunal Judiciaire de PARIS, en apportant son soutien aux Confrères concernés par les ordonnances d'incompétence
- se réjouit des décisions rendues par la Cour d'Appel de PARIS qui rétablissent le droit applicable et la sécurité juridique indispensables à une bonne administration de la justice, dont les avocats sont également les garants
- entend rester vigilant afin que le justiciable soit respecté dans ses droits, dont celui de l'accès à la justice, indépendamment de la gestion de flux, qui ne peut pas être réalisée à son détriment
- remercie tous ceux, et notamment les Avocats, qui ont œuvré dans cette démarche

#### **ANNEXES DU RAPPORT**

- Communiqués de la Cour d'Appel de PARIS du 24 octobre 2024
- Décisions rendues le 24 octobre 2024