
Autorités paritaires de conciliation

Rapport d'activités

L'art. 23 de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) prévoit que les cantons adressent un rapport semestriel au Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) sur l'activité des autorités de conciliation. Ce rapport doit indiquer le nombre de cas soumis aux autorités, les motifs de contestation et la manière dont chaque affaire a été réglée.

Le présent document vise à aider les autorités de conciliation à remplir le tableau et à les informer des particularités de la statistique. Il contient également une foire aux questions (FAQ) relative à la saisie des données.

Décembre 2023



Explications sur le tableau

Un tableau Excel est mis à disposition pour collecter les données. Les cellules grisées ne doivent pas être remplies. Le tableau est subdivisé en trois parties : la première offre un aperçu des demandes pendantes et des cas liquidés pendant la période considérée (A), la deuxième fournit des informations détaillées sur les affaires réglées (B) et la troisième rend compte de l'activité de médiation (C).

A) Aperçu des demandes pendantes et des cas liquidés

Dans la première partie du tableau, l'autorité compétente doit indiquer dans les cellules correspondantes le nom du canton, le nombre de demandes pendantes au début du semestre actuel et le nombre de nouvelles demandes. Le total des cas soumis à l'autorité, celui des cas liquidés et celui des demandes pendantes sont calculés automatiquement dans le tableau Excel (les derniers deux seulement lorsque la partie B est remplie).

B) Informations détaillées sur les affaires réglées

Cette partie du tableau est subdivisée en deux rubriques, intitulées **Mode de règlement des cas** (I) et **Objet du litige** porté devant l'autorité de conciliation (II). Le total des cas liquidés, les pourcentages correspondants et le total des cas par motif de contestation sont calculés automatiquement dans le tableau Excel.

I) Mode de règlement des cas

1. La **conciliation** peut englober une transaction (judiciaire), un acquiescement ou un désistement d'action inconditionnel (art. 208, al. 1, CPC ; v. aussi la FAQ). La transaction, l'acquiescement ou le désistement d'action ont les effets d'une décision entrée en force (art. 208, al. 2, CPC).
2. Lorsque la tentative de conciliation n'aboutit pas, l'autorité de conciliation consigne l'échec au procès-verbal et délivre l'autorisation de procéder (art. 209, al. 1, CPC). Dans la colonne **Pas d'entente** doit figurer le

nombre de cas où les parties ne sont pas parvenues à un accord et où une autorisation de procéder a été délivrée conformément à l'art. 209, al. 1, CPC.

3. La colonne **Proposition de jugement acceptée** se rapporte aux litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme (art. 210, al. 1, let. b, CPC) et aux autres litiges patrimoniaux dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 5000 francs (art. 210, al. 1, let. c, CPC).
4. **Autorisation de procéder après opposition à la proposition de jugement** : selon l'art. 211, al. 2, CPC, l'autorité de conciliation délivre l'autorisation de procéder lorsque l'une des parties s'est opposée à la proposition de jugement. Cette colonne ne fait donc état que des cas où l'autorisation de procéder a été délivrée à la suite d'une opposition à une proposition de jugement.
5. La colonne **Décision** recense uniquement les décisions de l'autorité de conciliation dans les litiges patrimoniaux dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2000 francs. L'autorité de conciliation ne peut statuer au fond que sur requête du demandeur (art. 212 CPC).
6. Dans la colonne **Autres** doivent figurer les affaires réglées du fait d'un retrait de la requête de conciliation, d'une non-entrée en matière, d'un renvoi à un tribunal arbitral selon les art. 353 et 361 CPC ou d'une procédure devenue sans objet. Pour ce mode de règlement des cas, il n'y a pas lieu de faire de distinction en fonction de l'objet du litige.

II) Objet du litige

7. La ligne **Résiliation extraordinaire** recense les contestations d'un congé extraordinaire donné au motif que le locataire était en demeure de payer (art. 257d, al. 2, CO), que le locataire avait enfreint son devoir de diligence ou manqué d'égards envers les voisins (art. 257f, al. 3, CO), en raison de défauts de la chose louée (art. 259b, let. a, CO), pour de justes motifs (art. 266g CO) ou à la suite de la faillite du locataire (art. 266h CO).

8. La ligne **Créance de paiement** fait état des affaires liées aux prétentions du bailleur en matière de loyer, au remboursement de la garantie de loyer (art. 257e CO), aux prétentions du locataire en dommages-intérêts pour défauts de la chose louée (art. 259a, al. 1, let. c, et 259e CO) et aux créances par suite d'inexécution ou d'exécution imparfaite du contrat.
9. La ligne **Défauts de la chose louée** comptabilise, entre autres, les litiges portant sur des défauts originaux ou subséquents de la chose louée (art. 258 et 259a CO).
10. La ligne **Autres motifs** rassemble tous les autres motifs de contestation.

C) Médiation

Une médiation peut remplacer la procédure de conciliation lorsque toutes les parties en font la demande, dans la requête de conciliation ou à l'audience (art. 213, al. 1 et 2, CPC). Lorsqu'une demande en ce sens est déposée par les parties, le cas doit apparaître non seulement dans les informations détaillées sur les affaires réglées (B), mais aussi dans la colonne appropriée de la rubrique « Médiation » (v. ch. 11, 12 ou 13).

La médiation peut donner lieu à une **affaire réglée directement dans la procédure de médiation** (règlement sans communication, communication de la fin de la médiation, révocation de la requête, p. ex. ; v. ch. 11), à une **demande de ratification de l'accord** (v. ch. 12) ou à une **communication de l'échec de la médiation** (autorisation de procéder ; v. ch. 13).

11. Dans la colonne « Affaire réglée directement dans la procédure de médiation », il convient de comptabiliser par exemple aussi les cas dans lesquels les parties n'ont pas communiqué l'issue de la médiation, la procédure de conciliation ayant été rayée du rôle (classement sans suite).
12. Les parties peuvent demander la ratification de l'accord conclu dans le cadre de la médiation. L'accord ratifié a les effets d'une décision entrée en force (art. 217 CPC).
13. L'autorité de conciliation délivre l'autorisation de procéder lorsqu'une partie lui communique l'échec de la médiation (art. 213, al. 3, CPC).

Foire aux questions (FAQ)

A) En ce qui concerne le mode de règlement des cas

*Qu'est-ce qu'un **acquiescement** ?*

Par l'acquiescement, le défendeur reconnaît la prétention du demandeur (art. 208 CPC).

*Qu'est-ce qu'un **désistement d'action inconditionnel** ?*

Par le désistement d'action inconditionnel, le demandeur renonce sans condition à sa prétention (art. 208 CPC).

*Qu'est-ce qu'une **autorisation de procéder** ?*

L'autorisation de procéder donne à la partie concernée (demandeur) le droit de porter l'action devant le tribunal du for (art. 209 CPC).

L'autorisation de procéder est délivrée dans les cas suivants :

- lorsque les parties ne sont pas parvenues à un accord (art. 209, al. 1, CPC ; v. ch. 2) ;
- lorsqu'une partie s'oppose à la proposition de jugement (art. 211, al. 2, CPC ; v. ch. 4) ;
- lorsqu'une partie communique l'échec de la médiation (art. 213, al. 3, CPC ; v. ch. 13).

*Qu'est-ce qu'une **proposition de jugement** ?*

La proposition de jugement est une forme particulière de règlement amiable des différends. Elle se situe à mi-chemin entre la proposition d'accord et la décision. La proposition de jugement déploie les effets d'une décision entrée en force lorsqu'aucune des parties ne s'y oppose dans un délai de 20 jours à compter du jour où elle a été communiquée par écrit aux parties (art. 211, al. 1, CPC).

B) En ce qui concerne l'objet du litige

Contestation du congé (résiliation) et prolongation du bail (d'office ; 273, al. 5, CO) : comment en rendre compte dans la statistique ?

Comme l'examen de la prolongation du bail est effectué d'office à la suite d'un rejet de la contestation du congé, il suffit de comptabiliser l'affaire parmi les résiliations du bail. En revanche, ce type de cas doit aussi figurer à la ligne « Prolongation du bail » lorsque le locataire a déposé une demande en ce sens.

Défaut de la chose louée et contestation du décompte de frais accessoires : comment en rendre compte dans la statistique ?

Il faut inscrire deux procédures sous la rubrique « Nouvelles demandes » (A) ainsi que les deux objets du litige (B.II) correspondants.

Contestation de trois différents décomptes de frais accessoires : comment en rendre compte dans la statistique ?

Dans ce cas, trois procédures doivent être enregistrés dans la rubrique « Nouvelles demandes » (A) et trois dans la rubrique « Objet du litige, frais accessoires » (B.II).

Une requête de conciliation est déposée, par laquelle un locataire conteste la résiliation de plusieurs choses louées faisant l'objet de baux différents. Comment rendre compte de ce cas dans la statistique : faut-il inscrire une seule procédure parce qu'une requête de conciliation a été déposée, ou plusieurs procédures, une pour chaque objet donnant lieu à contestation ?

La contestation porte sur plusieurs objets et pour chacun, l'issue peut être différente (p. ex. conciliation au sujet de la résiliation des locaux commerciaux et constat d'une absence d'entente concernant la résiliation des locaux d'habitation). Par conséquent, on indiquera dans la colonne « Nouvelles demandes » (A) et à la ligne « Résiliation ordinaire » ou « Résiliation extraordinaire » (B. II) le nombre d'objets.

Une requête de conciliation est déposée, par laquelle un locataire conteste le loyer de plusieurs choses louées faisant l'objet de baux différents. Comment rendre compte de ce cas dans la statistique : faut-il inscrire une seule procédure parce qu'une requête de conciliation a été déposée, ou plusieurs procédures, une fois pour chaque objet donnant lieu à contestation ?

La contestation porte sur plusieurs objets et pour chacun, l'issue peut être différente (p. ex. conciliation au sujet de l'augmentation du loyer des locaux commerciaux et acceptation de la proposition de jugement concernant les locaux d'habitation). Par conséquent, on indiquera dans la colonne « Nouvelles demandes » (A) et aux lignes « Augmentation du loyer » ou « Baisse de loyer » (B. II) le nombre d'objets

Comment rendre compte dans la statistique d'une requête de conciliation qui porte sur la résiliation de locaux d'habitation ainsi sur celle du garage dont l'usage était cédé au locataire avec l'utilisation des locaux d'habitation ?

Il convient de déterminer si l'appréciation juridique porte sur le tout ou s'il faut procéder à des évaluations séparées, compte tenu des intérêts des parties concernées et des conventions qui ont été passées (arrêt du TF 4A_283/2013 du 20.8.2013 consid. 4.4.1 et ATF 137 III 123 consid 2.2 et 2.3).

Contexte: une procédure portant sur la contestation d'une augmentation du loyer est pendante et pas encore réglée. Une nouvelle hausse de loyer est alors notifiée, qui est elle aussi contestée par le locataire. L'autorité de conciliation réunit les procédures (extension de la demande). Comment en rendre compte dans la statistique ?

La réunion des procédures a pour but d'alléger le travail administratif et est dans l'intérêt de toutes les parties. Il convient d'enregistrer deux procédures dans la statistique, dans la colonne « Nouvelles demandes » (A) et à la ligne « Augmentation du loyer » (B. II).

Requête collective: plusieurs locataires d'un immeuble déposent ensemble une demande de conciliation. Comment en rendre compte dans la statistique ?

Il faut inscrire une procédure pour chaque locataire sous la rubrique « Nouvelles demandes » (A) ainsi que l'« Objet du litige » (B.II) correspondant pour chaque locataire.

Impressum

Editeur

Office fédéral du logement OFL
Hallwylstrasse 4, 3003 Berne
Tél. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Téléchargement

www.ofl.admin.ch

Notes

Cette publication est également disponible en allemand et en italien.

Pour faciliter la lecture du document, le masculin générique est utilisé pour désigner les deux sexes.

© OFL, Décembre 2023