



Communiqué de presse

Date : 08 décembre 2020

Davantage de procédures de conciliation en matière de bail à loyer et de bail à ferme avec des différences cantonales

Les mesures de lutte contre le coronavirus et la diminution, le 3 mars 2020, du taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail ont eu des effets contrastés sur le nombre de procédures de conciliation en matière de baux à loyer et de baux à ferme. Alors qu'à l'échelle suisse, on a enregistré davantage de nouvelles procédures au premier semestre 2020 qu'au semestre précédent (13 750 nouvelles procédures, contre 12 877 au deuxième semestre 2019), certains cantons ont connu la tendance inverse. En comparaison pluriannuelle, les chiffres restent à l'intérieur de la fourchette habituelle. Au total, 11 840 cas ont été réglés durant le premier semestre 2020, soit 1419 de moins qu'au semestre précédent.

L'augmentation des nouvelles procédures de conciliation a vraisemblablement plusieurs raisons. La diminution, le 2 mars 2020, du taux hypothécaire de référence applicable aux contrats de bail de 1,5 à 1,25 % pourrait avoir joué un rôle à cet égard. Il n'est en effet pas inhabituel que le nombre de nouvelles demandes augmente après une baisse du taux de référence. Par ailleurs, des requêtes ont certainement été déposées en lien avec des loyers commerciaux. Seulement, les statistiques ne font pas de distinction entre loyers de locaux d'habitation et loyers de locaux commerciaux. Depuis 2015, le nombre des nouvelles demandes de conciliation a constamment fluctué entre 12 700 et 17 618.

Des différences entre cantons peuvent être constatées pour ce qui est de l'évolution du nombre de demandes de conciliation. Le nombre de nouvelles demandes a particulièrement augmenté dans les cantons de Zurich, de Bâle-Campagne ou encore de Bâle-Ville. En revanche, il a reculé dans les cantons de Genève et d'Argovie en comparaison avec le semestre précédent.

En tout, le nombre de procédures à traiter s'est élevé à 19 704 au premier semestre. Les parties sont parvenues à une conciliation (transaction, acquiescement, désistement d'action) dans 6463 cas, ce qui correspond à une part de 54,6 % des 11 840 dossiers réglés.

Dans 13,4% des procédures respectivement dans 1587 cas, il n'y a pas eu de conciliation, entraînant ainsi la délivrance de l'autorisation de procéder.

Durant la période sous revue, 391 propositions de jugement ont été acceptées par les parties. La proportion de cas liquidés est de 3,3%. A l'inverse, 170 propositions de jugement ont été rejetées, donnant également lieu à la délivrance d'une autorisation de procéder et correspondait à 1,4% des cas liquidés.

Une décision directe a été rendue dans 63 litiges patrimoniaux d'une valeur litigieuse de 2000 francs au maximum, soit 0,5% des cas liquidés.

Enfin, 3166 cas ont été liquidés d'une autre manière par retrait de la requête de conciliation, non-entrée en matière, procédure devenue sans objet ou renvoi à un tribunal arbitral; ce chiffre représente 26,7% des cas liquidés.

Dans les litiges civils, la procédure au fond est précédée d'une tentative de conciliation devant une autorité de conciliation. Dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux, l'autorité de conciliation se compose d'une personne indépendante qui en assume la présidence, et d'un nombre égal de représentants des bailleurs et des locataires. La procédure est régie par le nouveau code de procédure civile (CPC).

Informations complémentaires :

www.ofl.admin.ch > Droit du bail > Statistiques des procédures de conciliation

Contact/Renseignements :

Cipriano Alvarez, chef du secteur Droit OFL, cipriano.alvarez@bwo.admin.ch,
tél. 058 480 91 30

Annexes: 2 tableaux, 7 graphiques