

Feuille d'information

concernant la procédure de conciliation en droit du bail
prévue par le nouveau code de procédure civile

Le nouveau code de procédure civile (CPC), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, a unifié la procédure de conciliation au niveau national et l'a réaménagée.

La présente feuille d'information se veut un aperçu de la nouvelle procédure de conciliation en droit du bail et s'attache principalement aux litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux.



L'essentiel de la procédure de conciliation en droit du bail est réglée dans les art. 197 à 218 CPC (RS 272).

Les autorités de conciliation

- En cas de litiges en matière de bail, la tenue d'une audience de conciliation est obligatoire. En principe, il n'est pas possible de porter le litige directement devant le tribunal si cette tentative de conciliation n'a pas eu lieu. Toutefois, dans les litiges patrimoniaux d'une valeur litigieuse de 100 000 francs au moins, les parties peuvent renoncer à la procédure de conciliation d'un commun accord.
- Est compétente l'autorité de conciliation du lieu où se trouve la chose louée.
- La composition de l'autorité de conciliation doit être paritaire. Autrement dit, l'autorité doit comprendre au moins un représentant respectivement des bailleurs et des locataires. La présidence est confiée à une personne indépendante.
- La procédure devant l'autorité de conciliation est en principe gratuite ; en d'autres termes, il n'est ni alloué de dépens ni perçu de frais judiciaires. Un point reste toutefois matière à contestation : la possibilité ou non d'imputer des frais judiciaires si une proposition de jugement est établie ou si une décision est rendue.
- Les tâches des autorités de conciliation consistent, d'une part, à fournir des conseils juridiques et, d'autre part, à exercer leur activité de conciliation – leur fonction principale – qui exige de mener une tentative de conciliation entre les parties.

L'introduction de la procédure de conciliation

- La procédure est introduite par le dépôt de la requête de conciliation. Celle-ci peut être adressée sous forme de document papier ou électronique (certifié par une signature électronique reconnue), ou dictée au procès-verbal à l'autorité de conciliation. Les exigences concernant son contenu sont succinctes. Il n'est pas nécessaire de présenter les faits de manière circonstanciée ni d'y adjoindre une motivation détaillée. Le demandeur doit toutefois désigner la partie adverse, présenter ses conclusions et décrire l'objet du litige. Il est possible d'inclure des documents à l'appui de la requête. Bon nombre de cantons disposent d'un formulaire conçu à cet effet.
- L'audience doit avoir lieu dans les deux mois qui suivent la réception de la requête et la procédure ne peut excéder douze mois.

- Les parties doivent en principe comparaître en personne à l'audience de conciliation. Elles peuvent toutefois se faire assister d'un conseil juridique ou d'une personne de confiance.
La personne empêchée de comparaître pour cause de maladie, d'âge ou en raison d'autres justes motifs est dispensée de comparaître personnellement et peut se faire représenter.
La partie adverse doit être informée à l'avance de la représentation.
- Le dépôt d'une requête de conciliation introduit l'instance et entraîne une interdiction de résilier pour le bailleur (art. 271a, al. 1, let. d, CO).
- En principe, les audiences ne sont pas publiques.

Le déroulement de l'audience

- La tentative de conciliation entre les parties est menée de manière informelle. Elle ne donne lieu à aucun échange d'écritures ni interrogatoire formel des parties. L'autorité de conciliation travaille toujours en vue d'atteindre un équilibre des intérêts entre les parties.
- La procédure est confidentielle. Les dépositions des parties ne figurent en principe pas au procès-verbal de conciliation et ne peuvent pas être prises en compte dans la suite de la procédure.
- Il n'y a pas d'administration des preuves proprement dite. Mais l'autorité de conciliation s'assure que tous les documents nécessaires lui sont présentés. Elle peut également procéder à une inspection. La procédure doit rester autant que possible informelle et simple. L'autorité de conciliation doit veiller à l'égalité de traitement entre les parties et leur donner la possibilité de se prononcer.
Il en va autrement si une proposition de jugement ou une décision est envisagée. Les dépositions des parties peuvent être consignées au procès-verbal et utilisées, et des preuves complémentaires peuvent être administrées. Mais il ne faut pas que la procédure s'en trouve retardée outre mesure.
- En cas de défaut du demandeur, la requête est considérée comme retirée ; la procédure devient sans objet et l'affaire est rayée du rôle. Il y a défaut lorsqu'une partie ne comparaît pas à l'audience sans excuse.
Lorsque le défendeur fait défaut, l'autorité de conciliation procède comme si la procédure n'avait pas abouti à un accord et consigne l'échec de la conciliation. En cas de défaut des deux parties, la procédure devient sans objet et l'affaire est rayée du rôle.

La fin de la procédure de conciliation

La procédure de conciliation peut avoir quatre issues différentes:

Accord des parties

Lorsque la tentative de conciliation aboutit, l'autorité de conciliation consigne une transaction, un acquiescement ou un désistement d'action inconditionnel au procès-verbal, qui est ensuite soumis à la signature des parties. Dans les trois cas de figure, la conciliation a les effets d'une décision entrée en force.

Echec de la conciliation

Lorsque la tentative de conciliation n'aboutit pas, l'autorité de conciliation délivre l'autorisation de procéder, qui autorise la partie concernée à porter l'action devant le tribunal. Le délai est de 30 jours dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux. A l'expiration de ce délai, l'autorisation de procéder s'éteint.

L'autorisation de procéder est délivrée au bailleur en cas de contestation d'une augmentation du loyer ou du fermage, et au demandeur dans les autres cas.

Proposition de jugement

L'autorité de conciliation peut soumettre aux parties une proposition de jugement qui occupe une place intermédiaire entre la proposition de règlement à l'amiable (transaction) 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 leur a été communiquée par écrit. En cas d'opposition, l'autorité de conciliation délivre une autorisation de procéder. Une proposition de jugement peut être soumise:

- dans les litiges relatifs aux baux à loyer d'habitations ou de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer, indépendamment de la valeur litigieuse ;
- dans les autres litiges relevant du droit du bail dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 5000 francs.

L'autorité de conciliation peut décider en toute liberté de soumettre ou non une proposition de jugement aux parties.

Décision

L'autorité de conciliation peut, sur requête du demandeur, statuer sur l'objet du litige dans les cas relevant du droit du bail, à condition que la valeur litigieuse ne dépasse pas 2000 francs. La requête peut aussi être déposée à l'audience de conciliation. Là aussi, l'autorité de conciliation peut décider

en toute liberté de donner suite ou non à la requête. La procédure au fond est en principe orale. La décision de l'autorité de conciliation est sujette à recours auprès de l'instance de recours. Le délai de recours est de 30 jours.

Médiation

La médiation est une procédure extrajudiciaire de règlement des différends dans laquelle les parties tentent de trouver une solution appropriée qui réponde aux besoins et aux intérêts de l'une et l'autre. La médiation est une alternative à caractère volontaire, d'égale valeur à la procédure de conciliation.

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.

Si la médiation aboutit, les parties peuvent requérir conjointement la ratification de l'accord auprès de l'autorité de conciliation ou du tribunal. L'accord ratifié a les effets d'une décision entrée en force.

Si l'accord ne peut être ratifié et qu'une partie communique l'échec de la médiation à l'autorité de conciliation, cette dernière délivre l'autorisation de procéder.

Les frais de la médiation sont en principe à la charge des parties, qui peuvent déterminer elles-mêmes leur répartition, l'usage étant de les répartir à parts égales.

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6
2540 Granges

tél.: +41 32 654 91 11
fax: +41 32 654 91 10
courriel: info@bwo.admin.ch
site: www.bwo.admin.ch