

Tableau synoptique

Les dispositions concernant la procédure de conciliation en droit du bail

Plusieurs dispositions du code des obligations (CO) concernant les baux à loyer et à ferme ont été abrogées ou modifiées à la suite de l'introduction du nouveau code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC ; RS 272).

Par ailleurs, certaines dispositions de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF ; RS 221.213.11) ont été modifiées par l'ordonnance du 18 juin 2010 portant adaptation d'ordonnances au code de procédure civile.

Les art. 274 à 274g CO, notamment, ont été abrogés. Le tableau synoptique ci-après indique où se trouvent désormais les réglementations qui figuraient auparavant dans le CO et quelles sont les dispositions qui ont été abrogées sans être remplacées. Il fait également état des modifications et des nouveautés apportées.



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

| Objet | CO ¹ | CPC ² | Remarques |
|---|---|----------------------|---|
| Compétence à raison du lieu | Art. 23 LFors ³ (anciennement art. 274b aCO ⁴) Abrogé | Art. 33 CPC | |
| Consignation du loyer | Art. 259i CO: l'ancien texte a été remplacé par «La procédure est régie par le CPC.» | | |
| Délais et procédure (en cas d'annulabilité du congé ou de demande de prolongation) | Art. 273, al. 4, CO: l'ancien texte a été remplacé par «La procédure devant l'autorité de conciliation est régie par le CPC.» Art. 273, al. 5, CO: l'article a été remplacé par l'ancien art. 274e, al. 3, CO. | | |
| Autorités compétentes | Art. 274 aCO Abrogé | Art. 3 CPC | L'organisation des autorités de conciliation relève des cantons. |
| Composition paritaire des autorités de conciliation | Art. 274a, al. 2 et 3 en relation avec l'al. 1, aCO Abrogé | Art. 200, al. 1, CPC | L'art. 274a aCO se référait aux «baux de choses immobilières». L'art. 200, al. 1, CPC prévoit une composition paritaire des autorités de conciliation dans les litiges relatifs aux «baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux». L'art. 274a, al. 3, aCO a été abrogé sans être remplacé. Dans les litiges patrimoniaux d'une valeur litigieuse de 100 000 francs au moins, les parties peuvent désormais renoncer à la procédure de conciliation (art. 199, al. 1, CPC). La condition est que les deux parties y consentent. L'art. 274a aCO ne prévoyait pas cette possibilité. |

¹ Code des obligations (CO; RS **220**), état au 1.1.2011.

² Code de procédure civile (CPC ; RS **272**).

³ Loi sur les fors (LFors).

⁴ Ancienne version du CO, précédant celle du 1^{er} janvier 2011.

| | | | |
|--|--|------------------------------|--|
| Tâches des autorités de conciliation | Art. 274a, al. 1, aCO Abrogé | Art. 201 CPC | Aux termes de l'art. 201, al. 1, CPC, une transaction peut désormais porter sur des questions litigieuses qui ne sont pas comprises dans l'objet du litige dans la mesure où cela contribue à sa résolution. Selon la teneur de l'article, les autorités de conciliation ne dispensent des conseils que dans des litiges relatifs aux «baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux» (anciennement: dans toute question relative aux baux de choses immobilières). Les nouvelles tâches des autorités de conciliation résultent des propositions de jugement qu'elles peuvent soumettre ou des décisions qu'elles peuvent rendre (cf. infra). |
| Tribunal arbitral | Art. 274c aCO en relation avec l'art. 274a, al. 1, let. e, aCO Abrogé | Art. 361, al. 4, CPC | Reprise de la disposition telle quelle. |
| Procédure simplifiée | Art. 274d, al. 1, aCO Abrogé | Art. 243 CPC | La procédure simplifiée prévue par le CPC s'applique aux affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30 000 francs. Elle s'applique, quelle que soit la valeur litigieuse, aux litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles 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. |
| Gratuité de la procédure de conciliation | Art. 274d, al. 2, aCO Abrogé | Art. 113 CPC Art. 115 CPC | Aucun frais n'est perçu dans la procédure de conciliation proprement dite. La question de savoir si des frais peuvent être perçus lorsque la procédure débouche sur une proposition de jugement ou une décision est controversée dans la doctrine. La gratuité prévue à l'art. 274d, al. 2, aCO a toujours prévalu jusqu'ici, même en cas de décision de l'autorité de conciliation. L'éventualité de modifier ce principe n'a pas été évoquée dans la procédure parlementaire. L'art. 274d aCO prévoyait la possibilité de condamner la partie téméraire à supporter les frais de la procédure et à verser à l'autre partie une indemnité à titre de dépens. L'art. 115 CPC se borne à préciser que les frais judiciaires peuvent être mis à la charge d'une partie, mais ne prévoit pas d'indemnité à verser à l'autre partie. |

| | | | |
|--|--|--|--|
| Etablissement des faits d'office, administration des preuves | Art. 274d, al. 3, aCO Abrogé | Art. 203, al. 2, CPC (art. 247 CPC) | Dans le CPC, l'établissement des faits d'office n'intervient que dans le cadre de la procédure simplifiée. S'agissant de la procédure devant l'autorité de conciliation, seules les preuves sont mentionnées (art. 203, al. 2, CPC). La question de savoir si et dans quelle mesure l'art. 247 CPC est applicable à la procédure devant l'autorité de conciliation est sujette à discussion au sein de la doctrine. |
| Procédure de conciliation | Art. 274e aCO al. 1 et 2: abrogés al. 3: transféré à l'art. 273, al. 5, CO | Art. 201 ss. CPC | La procédure de conciliation est réglée de manière détaillée dans le CPC. L'introduction de la procédure, le déroulement de l'audience, les délais, la publicité des débats, la comparution personnelle, la confidentialité, le défaut, les frais et l'accord des parties sont désormais réglés de manière uniforme pour toute la Suisse. Dans la procédure en droit du bail, il convient de relever les particularités suivantes: - dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux, l'autorité de conciliation peut autoriser partiellement ou complètement la publicité des débats si un intérêt public le justifie (art. 203, al. 3, CPC); - dans les litiges au sens de l'art. 243 CPC, le bailleur peut déléguer le gérant de l'immeuble, à la condition que celui-ci soit habilité, par écrit, à transiger (art. 204, al. 3, let. c, CPC); - dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux, l'autorité de conciliation peut ordonner à titre exceptionnel un échange d'écritures préalable, si une proposition de jugement ou une décision est envisagée (art. 202, al. 4, CPC); en pareils cas, elle peut également diligenter une procédure probatoire formelle (art. 203, al. 2, CPC). |

| | | | |
|--|--|---------------------------|---|
| <p>Proposition de jugement et décision</p> | <p>Selon les anciennes dispositions du CO, dans les litiges relatifs à la consignation du loyer, à la protection contre les congés et à la prolongation du bail, l'autorité de conciliation rend une décision quant aux prétentions des parties si elle ne parvient pas à amener ces dernières à un accord.</p> <p>Les art. 259<i>i</i> et 273, al. 4, aCO ont été remplacés par la disposition précisant que la procédure est régie par le CPC. L'art. 274a, al. 2, aCO a été abrogé.</p> | <p>Art. 210 à 212 CPC</p> | <p>L'autorité de conciliation peut désormais soumettre une proposition de jugement:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux et aux baux à ferme agricoles 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; - dans les autres litiges patrimoniaux dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 5000 francs. <p>La nouvelle réglementation présente des similitudes avec l'ancienne décision des autorités de conciliation. Deux différences majeures sont à souligner:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il s'agit d'une disposition potestative; - la nouvelle réglementation s'étend aux litiges concernant une augmentation de loyer ou de fermage et aux autres litiges patrimoniaux dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 5000 francs. <p>Les effets déployés par la proposition de jugement sont précisés à l'art. 211 CPC. Dans les litiges visés à l'art. 210, al. 1, let. b, CPC, en cas d'opposition, l'autorisation de procéder est délivrée à la partie qui s'oppose à la proposition. Si l'action n'est pas intentée dans un délai de 30 jours, la proposition de jugement est considérée comme reconnue et déploie les effets d'une décision entrée en force.</p> <p>L'autorité de conciliation peut désormais, sur requête du demandeur, statuer au fond dans les litiges patrimoniaux dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2000 francs.</p> |
| <p>Procédure judiciaire</p> | <p>Art. 274<i>f</i> aCO Abrogé</p> | <p>Art. 209 CPC</p> | <p>Lorsque la tentative de conciliation n'aboutit pas ou que la proposition de jugement suscite une opposition, l'autorité de conciliation délivre l'autorisation de procéder. En cas de contestation d'une augmentation du loyer ou du fermage, l'autorisation de procéder est délivrée au bailleur (disposition correspondant à l'art. 274<i>f</i> aCO), et au demandeur dans les autres cas.</p> <p>Dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux et aux baux à ferme agricoles, le délai pour porter l'action devant le tribunal est de 30 jours (comme dans l'art. 274<i>f</i> aCO); ce délai est de trois mois dans les autres cas.</p> |

| | | | |
|---|--|--|--|
| Expulsion | Art. 274g aCO Abrogé | | Il n'est pas nécessaire de tenir une procédure de conciliation dans des cas clairs, à la condition que l'état de fait ne soit pas litigieux ou soit susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique soit claire. Le demandeur peut alors requérir la procédure sommaire (art. 198, let. a; art. 257 CPC). C'est souvent le cas lors d'expulsions intervenant à la suite d'un congé pour retard dans le paiement du loyer. Une procédure de conciliation doit avoir lieu dans tous les autres cas. L'attraction de compétence prévue à l'art. 274g aCO a été abrogée sans être remplacée. |
| Bail à ferme | Art. 276a, al. 2, aCO Art. 301 aCO Adaptés | | La procédure est désormais aussi régie par le CPC. |
| Exceptions au champ d'application selon l'OBLF ⁵ | Art. 2, al. 2, aOBLF ⁶ Adapté | | Les art. 274 à 274g aCO, qui ont été abrogés, ne figurent plus dans l'énumération. |
| Tâches des autorités de conciliation selon l'OBLF | Art. 21 aOBLF: renvoi entre parenthèses et al. 1 | | Le renvoi indique désormais les art. 201 et 208 CPC. La dernière phrase de l'art. 21, al. 1, aOBLF a été supprimée. La première phrase n'a pas subi de changement; même remarque pour les al. 2 et 3 de l'art. 21 aOBLF. |
| Composition des autorités de conciliation selon l'OBLF | Art. 22 aOBLF: le titre a été adapté. Les anciens al. 1 et 3 ont été supprimés. | | Les frais ne sont plus mentionnés dans le titre; un renvoi à l'art. 200, al. 1, CPC est ajouté. L'ancien al. 2 a été repris tel quel. |

⁵ Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS **221.213.11**)

⁶ Ancienne version de l'OBLF, précédant celle du 1^{er} janvier 2011.