

*Date de dépôt : 2 novembre 2010*

## **Rapport**

**de la Commission ad hoc Justice 2011 chargée d'étudier la pétition pour le maintien de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et le Tribunal des baux et loyers**

### **Rapport de M. Olivier Jornot**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission ad hoc Justice 2011 a examiné la pétition P 1746 au cours de sa séance du 29 septembre 2010, sous la présidence de M<sup>me</sup> Loly Bolay. Comme d'ordinaire, la commission était enrichie par la présence de M. Frédéric Scheidegger, secrétaire général adjoint au département de la sécurité, de la police et de l'environnement, et de M<sup>me</sup> Mina-Claire Prigioni, collaboratrice scientifique au secrétariat général du Grand Conseil.

La pétition P 1746 a été déposée le 28 juin 2010. Elle comportait une seule signature, celle de l'Asloca, représentée par sa présidente, M<sup>me</sup> Arlette Ducimetière, et son vice-président, M. Christian Grobet. Intitulée « Pour le maintien de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et le Tribunal des baux et loyers », la pétition était accompagnée d'une proposition de loi portant sur ces deux juridictions.

Pour suivre le fil des événements, il convient de se souvenir que la Commission ad hoc Justice 2011 a étudié, du 29 avril 2009 au 6 juillet 2010, le projet de loi du Conseil d'Etat organisant la commission de conciliation en matière de baux et loyers (PL 10468). A cette occasion, elle a entendu l'Asloca à deux reprises, soit en juin 2009 et en juin 2010. Le compte rendu de ces auditions figure dans le rapport PL 10468-A.

On y rappelle notamment que lors de la deuxième audition de l'Asloca, M. Christian Grobet avait indiqué qu'à ses yeux, il serait préférable qu'une loi unique porte sur l'ensemble de la filière des baux et loyers, à savoir à la

fois sur la CCBL, le Tribunal des baux et loyers et la Chambre d'appel des baux et loyers.

Quelques jours après son audition, l'Asloca a déposé la pétition. Dans un premier temps, cette dernière a été renvoyée par le Grand Conseil à la Commission des pétitions. Cette dernière a estimé qu'il revenait à la Commission ad hoc Justice 2011 de traiter l'objet, pour des raisons de compétence. Lorsqu'elle a, le 6 juillet 2010, terminé ses travaux sur le PL 10468, la commission n'avait pas encore formellement été saisie de la pétition. Elle en a toutefois tenu compte, estimant que son contenu ne faisait que confirmer la prise de position exprimée par l'Asloca lors de sa dernière audition.

Lorsque la commission a été officiellement saisie de la pétition, elle s'est demandée si elle devait derechef auditionner l'Asloca, dont la démarche (déposer une pétition confirmant le contenu d'une audition) semblait quelque peu procédurière. Elle a toutefois estimé judicieux de donner encore une fois la parole à l'Asloca. Le 29 septembre 2010, la commission a auditionné M<sup>me</sup> Arlette Ducimetière, présidente, et M. Christian Grobet, vice-président.

M. Christian Grobet indique que si l'Asloca a été consultée à propos de la loi sur la CCBL, elle n'est toutefois pas entièrement satisfaite du résultat, à savoir de la loi votée par le Grand Conseil le 2 septembre 2010. En effet, le Grand Conseil n'a pas conservé des dispositions figurant dans la loi actuellement en vigueur et auxquelles l'Asloca tient. Il s'agit en particulier des dispositions relatives au fonctionnement de la commission sociale. En outre, l'Asloca tient à ce que la loi reflète des pratiques qui facilitent la vie des locataires.

Pour M. Christian Grobet, la CCBL n'est pas une juridiction comme les autres. Par exemple, il a été consterné de constater qu'elle tenait aujourd'hui audience dans un palais, ce qui est choquant pour les justiciables de condition modeste.

Pour conclure, l'Asloca suggère que le Conseil d'Etat mette en place une commission tripartite réunissant des représentants des locataires et des bailleurs, pour qu'elle réfléchisse à la manière d'améliorer la loi votée par le Grand Conseil. C'est la raison pour laquelle l'Asloca ne retire pas sa pétition : elle espère persuader le Grand Conseil d'amender la loi sur la CCBL.

M. Frédéric Scheidegger indique qu'il prend note, au nom du Conseil d'Etat, de la demande de l'Asloca de mettre sur pied une commission tripartite dans le but d'améliorer la loi votée par le Grand Conseil. M. Christian Grobet indique que l'Asloca adressera un courrier dans ce sens

à M<sup>me</sup> Isabel Rochat, dont il salue l'écoute et l'attention portées aux revendications de son association.

Après l'audition de l'Asloca, la commission a débattu du sort qu'elle entendait réserver à la pétition.

Un commissaire (L) indique qu'il a pris note du souhait de l'Asloca de voir une commission tripartite se constituer. Il remarque par ailleurs que l'Asloca n'a formulé aucun grief à l'encontre du rattachement de la CCBL au pouvoir judiciaire, et plus particulièrement au Tribunal civil. Dans ces conditions, il propose que la commission vote le dépôt de la pétition sur le bureau du Grand Conseil.

M. Frédéric Scheidegger confirme que les propos de M. Christian Grobet lui ont paru constructifs, dans la mesure où l'Asloca propose d'améliorer la loi 10468, à laquelle elle ne semble pas frontalement opposée.

Un commissaire (S) propose au contraire de renvoyer la commission au Conseil d'Etat, considérant que cela favoriserait la mise sur pied de la commission tripartite proposée par l'Asloca.

Un commissaire (L) rappelle que la pétition demande le maintien de la CCBL. Or, la loi votée par le Grand Conseil maintient cette commission. Il n'y a dès lors aucune raison de renvoyer la pétition au Conseil d'Etat. Il ajoute que la proposition formulée par M. Christian Grobet au cours de son audition de convoquer une commission tripartite ne fait pas partie des invites de la pétition et qu'il peut donc lui être donné suite sans renvoi de la pétition au Conseil d'Etat.

Un commissaire (V) ajoute que le climat a beaucoup changé depuis que les pétitionnaires ont déposé leur texte. Il observe que l'Asloca n'est visiblement plus opposée à la judiciarisation de la CCBL. Il note d'ailleurs que le contenu de l'audition était assez différent de celui de la pétition. Le commissaire se rallie dès lors à la proposition de dépôt de la pétition.

Un commissaire (R) note que l'enjeu politique véritable, c'est la votation populaire du 28 novembre 2010. Il faut faire en sorte que la loi votée par le Grand Conseil soit ratifiée par le peuple. Il ne serait en aucun cas opportun de contraindre dans l'intervalle le Conseil d'Etat à prendre à nouveau position sur le sujet. Le commissaire est donc favorable à un dépôt rapide de la pétition sur le bureau du Grand Conseil.

La proposition de renvoyer la pétition au Conseil d'Etat est rejetée par 7 non (2 L, 1 MCG, 1 UDC, 1 R, 2 V) contre 1 oui (1 S). La proposition de dépôt de la pétition sur le bureau du Grand Conseil est alors adopté par 7 oui (2 L, 1 MCG, 1 UDC, 1 R, 2 V) et 1 abstention (1 S).

La commission propose le traitement de l'objet en catégorie III.

Au bénéfice des explications qui précèdent, la Commission ad hoc Justice 2011 vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, de voter le dépôt de la pétition P 1746 sur le bureau du Grand Conseil.

## **Pétition (1746)**

### **pour le maintien de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et le Tribunal des baux et loyers**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Notre association vous adresse la présente pétition afin que le Grand Conseil adopte une loi ayant pour but de maintenir la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les règles de fonctionnement relevant du Tribunal des baux et loyers, ainsi que la Chambre d'appel, qui donnent entière satisfaction depuis leur adoption le 4 décembre 1977, à la suite d'une votation populaire découlant d'une initiative qui a été approuvée à une très grande majorité de citoyennes et citoyens.

Le code fédéral de procédure civile a remplacé les lois de procédures cantonales. Il en résulte que les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et du Tribunal des baux et loyers doivent être adaptées au droit fédéral.

Il en est de même pour les juridictions des Prud'hommes. Le Grand Conseil a décidé de maintenir une loi de 30 articles applicable à ces juridictions, qui a été adoptée le 22 février 2010.

Les milieux des locataires demandent le même traitement. C'est ainsi que l'ASLOCA s'est adressée au Conseil d'Etat en formulant des propositions pour maintenir la loi, du 4 décembre 1977, relative à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, ainsi que les dispositions relatives au Tribunal des baux et loyers, adoptées également le 4 décembre 1987.

Le conseiller d'Etat, M. Laurent Moutinot, chargé des lois qui doivent être adaptées par le droit fédéral, a soumis à la Commission Justice 2011 du Grand Conseil une proposition modifiant la loi du 4 décembre 2010, ainsi que les dispositions concernant le Tribunal des baux et loyers qui pourraient être intégrées dans la loi d'application du Code civil suisse.

L'ASLOCA considère que ces propositions, qui reprennent les dispositions légales actuelles, qui sont adaptées au droit fédéral, doivent être regroupées ensemble par cohésion en une seule loi que nous vous proposons, selon la décision du Grand Conseil lorsqu'il a adopté la loi relative aux juridictions de Prud'hommes.

N.B. 1 signature  
*p.a ASLOCA*  
*M<sup>me</sup> Arlette Ducimetière*  
*Présidente*  
*M. Christian Grobet*  
*Vice-président*  
*Rue du Lac 12*  
*Case postale 6150*  
*1211 Genève 6*

*Annexe : projet de loi*

**PROJET DE LOI**  
**instituant**  
**la Commission de conciliation en matière de baux et loyers**  
**et le Tribunal des baux et loyers**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

**Titre I**

**Commission de conciliation en matière de baux et loyers**

**Chapitre I Organisation de la Commission**

**Art 1 Définition**

La Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après la Commission) est instituée en application des articles 197 à 212 du code fédéral de procédure civile, du 19 décembre 2008 (ci-après CPC).

**Art 2 Composition**

1. La Commission est composée de 5 à 8 juges ou anciens juges du pouvoir judiciaire (ci-après : les juges) ainsi que de 50 à 80 assesseurs choisis obligatoirement dans les groupements représentatifs des locataires et des bailleurs.

2. La Commission est divisée en sections. Chaque section comprend obligatoirement un juge, qui la préside, et un assesseur de chacun des groupements visés à l'alinéa

1. En outre, une des sections s'adjoint 2 membres supplémentaires, spécialistes des questions sociales, pour siéger dans les cas prévus à l'article 11.

3. Les juges et les assesseurs se suppléent respectivement entre eux.

4. Ils sont nommés par le Conseil d'Etat pour une durée de 4 ans, dès le 1er mars de l'année qui suit celle du renouvellement du Grand Conseil et du Conseil d'Etat. Les groupements intéressés et la Commission sont consultés au préalable.

5. Le règlement institué à l'article 5, alinéa 3, fixe l'organisation interne de la Commission.

**Art. 3 Mission et compétence**

1. La Commission est l'autorité de conciliation pour les litiges relevant de la compétence du Tribunal des baux et loyers.

2. Elle exerce les compétences qui lui sont attribuées par le CPC et d'autres lois. Elle peut conseiller en tout temps aux parties de procéder à une médiation.

3. Elle a notamment pour mission :

a) de conseiller les parties (art. 201, al. 2 CPC) ;

b) de tenter, en cas de litige, de les amener à un accord de manière informelle (art. 201, al. 1 CPC) ;

c) de faire office de tribunal arbitral à la demande des parties (art. 361, al. 4 CPC)

d) de statuer au fond (art. 212 CPC).

- 2 -

4. Elle traite également tout litige :

- a) relatif au contrat de bail à loyer ou au contrat de bail à ferme non agricole, au sens des titres VIII<sup>o</sup> et VIII bis du code des obligations, portant sur une chose immobilière ;
- b) relevant de la loi protégeant les garanties fournies par les locataires, du 18 avril 1975.

5. La procédure sommaire, au sens de l'article 248 CPC, est réservée, à l'exclusion de la consignation du loyer et du fermage en application des articles 259g et 288 CO;

6. En matière de médiation, les dispositions des articles 66 et suivants de la loi d'organisation judiciaire, du 9 octobre 2009 (ci-après LOJ), sont applicables.

#### **Art 4 Conciliation**

1. 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. Chaque partie reçoit une copie du procès-verbal signé par les membres de la commission et par les parties ou leurs représentants.

2. Une transaction peut porter sur des questions litigieuses qui ne sont pas comprises dans l'objet du litige dans la mesure où cela contribue à sa résolution.

3. La transaction, l'acquiescement ou le désistement d'action ont les effets d'une décision entrée en force.

#### **Art 5 Organisation**

1. Réunis en séance plénière, les juges nomment un président. L'article 30 LOJ est applicable.

2. Le président exerce les tâches énumérées à l'article 29, alinéas 3 et 4 de la LOJ. Son mandat est de 4 ans. Il est reconductible.

3. Les juges élaborent en séance plénière un règlement fixant l'organisation interne de la Commission et publié au recueil systématique de la législation genevoise.

4. Le Conseil d'Etat fixe par arrêté la rémunération des juges et des assesseurs.

5. Le budget de fonctionnement de la Commission est établi par les juges en séance plénière et intégré au budget de fonctionnement du pouvoir judiciaire.

#### **Art 6 Surveillance**

Les juges et les assesseurs sont soumis à la surveillance du Conseil supérieur de la magistrature.

#### **Art 7 Greffe**

1. La Commission dispose d'un greffe permanent.

2. Le greffe de la Commission est composé d'un greffier-juriste et du personnel nécessaire.
3. Entre autres activités, il renseigne les personnes intéressées selon les modalités prescrites par le règlement.
4. Le personnel administratif est soumis au statut de la fonction publique (art. 52 LOJ).

#### **Art 8 Rapport d'activité**

Chaque année civile, la Commission adresse au Conseil d'Etat et à la Commission de gestion du pouvoir judiciaire un rapport écrit de ses activités adopté par les juges en séance plénière.

### **Chapitre II Procédure**

#### **Art. 9 Dépôt de la requête**

1. La Commission est saisie par requête de conciliation (art. 202 CPC). Celle-ci peut être déposée par le locataire, le bailleur ou leur représentant, selon l'article 68 CPC, dans les formes prescrites à l'art. 130 CPC ou dictée au greffe ou au procès-verbal de la Commission. Elle contient la désignation de la partie adverse, les conclusions et la description de l'objet du litige (art. 202, al. 2 CPC). Toutes les pièces utiles, notamment le bail, sont jointes à la requête.
2. Le greffe de la Commission délivre gratuitement une formule de requête dont l'usage n'est toutefois pas obligatoire.
3. La requête est introduite au jour de son dépôt ou de son envoi, au greffe de la Commission.
4. La Commission notifie sans retard la requête à la partie adverse et cite simultanément les parties à l'audience (art. 202, al. 3 CPC).
5. Les dispositions applicables à la procédure figurent sur les convocations, avis et décisions de la Commission.
6. La procédure adverse est réglée aux articles 202ss CPC.

#### **Art 10 Représentation**

Les avocats autorisés et les mandataires professionnellement qualifiés sont autorisés à représenter les parties à la procédure (art. 68 CPC) et à les assister lors des audiences.

**Art. 11 Comparution personnelle des parties**

1. Les parties doivent comparaître en personne à l'audition de conciliation (art 204, al. 1 CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'article 204, al. 3 CPC. Elle n'est pas publique (ait. 203, al. 3 CPC).

2. Elles peuvent se faire accompagner d'un conseil juridique ou d'une personne de confiance (art. 204, a. 2, CPC).

3. Sont dispensés de comparaître personnellement et peuvent se faire représenter (art, 204, al. 3 CPC) :

- a) la personne qui a son domicile en dehors du canton ou à l'étranger ;
- b) la personne empêchée de comparaître pour cause de maladie, d'âge ou en raison d'autres justes motifs ;
- c) dans les litiges au sens de l'article 243 CPC, le bailleur qui délègue le gérant de l'immeuble, à la condition que celui-ci soit habilité, par écrit, à transiger.

4. La partie adverse est informée à l'avance de la représentation (art. 204, al. 4 CPC).

5. La Commission peut ordonner, en tout temps, la comparution personnelle des parties qui sont représentées (art 68, al. 4 CPC). La Commission peut proposer aux parties de les reconvoquer, le cas échéant à leur demande, si elle estime qu'une telle mesure est de nature à favoriser une conciliation.

6. Lorsque le demandeur ou les parties ne comparaissent pas, la Commission peut les reconvoquer ou déclarer l'affaire non conciliée.

**Art 12 Partie défaillante**

1. Conformément à l'article 147, alinéas 1 à 3, une partie est défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître.

2. La Commission rend les parties attentives aux conséquences du défaut. A moins que la loi ne dispose autrement, la Commission peut reconvoquer les parties.

3. La procédure suit son cours sans qu'il ne soit tenu compte du défaut, à moins que la loi n'en dispose autrement.

4. En conséquence, la Commission constate que la tentative de conciliation n'a pas abouti et elle procède conformément à l'article 15.

**Art 13 Section des affaires sociales**

1. S'il s'avère, en particulier dans le cadre de l'opposition à une majoration de loyer ou d'une demande en évacuation, que notamment la situation financière très difficile du locataire fait obstacle à une transaction, la Commission reconvoque les parties à bref délai afin d'examiner quelles institutions pourraient accorder des prestations au

locataire. Elle tente de trouver avec les parties une solution acceptable pour chacune d'entre elles.

2. Dans ce cas, la Commission siège, avec le concours d'un représentant de l'office du logement, d'un représentant de l'Hospice général, et de deux assesseurs choisis obligatoirement dans les groupements représentatifs des locataires et des milieux immobiliers ou dans d'autres organisations défendant des intérêts semblables. Les cinq membres peuvent se faire suppléer.

3. Dans les cas visés à l'alinéa premier, la Commission peut entreprendre toute démarche utile, notamment ordonner la comparution personnelle des parties ou l'audition de tierces personnes, et demander la production de toute pièce utile. Elle propose aux parties, notamment, des accords de rattrapage de l'arriéré, afin de favoriser d'une part le remboursement intégral du loyer et, d'autre part, le retrait du congé. Lorsque ces accords ne sont pas respectés, le président, après avoir interpellé le locataire, peut délivrer l'autorisation de citer sans reconvoquer les parties.

4. La section des affaires sociales peut être saisie directement par le locataire suite à une perte d'emploi, une atteinte à la santé, une rupture familiale ou toute situation analogue ou par le bailleur.

#### **Art 14 Gratuité de la procédure**

1. Il n'est pas alloué de dépens en procédure de conciliation (art. 113, al. 1 CPC).

2. Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 113, al. 2, lettre c CPC).

3. Celui qui, sans motif valable, ne répond pas à une convocation de la Commission, celui qui ne s'y fait pas représenter, celui enfin qui se conduit de façon inconvenante pendant l'audience, peut être frappé d'une amende pouvant s'élever jusqu'à 500 F.

#### **Art. 15 Autorisation de procéder**

1. Conformément à l'art. 209 CPC, lorsque la tentative de conciliation n'aboutit pas, l'autorité de conciliation consigne l'échec au procès-verbal et délivre l'autorisation de procéder :

- a) au bailleur en cas de contestation d'une augmentation du loyer ou du fermage
- b) au demandeur dans les autres cas ;

2. L'autorisation de procéder contient :

- a) les noms et les adresses des parties et, le cas échéant, de leurs représentants;
- b) les conclusions du demandeur, la description de l'objet du litige et les conclusions reconventionnelles et additionnelles éventuelles ;
- c) la date de l'introduction de la procédure de conciliation ;
- d) la date de l'autorisation de procéder ;
- e) la signature de l'autorité de conciliation ;
- f) indiquer le délai de recours et la désignation de la juridiction compétente.

- 6 -

3. Le règlement peut simplifier la délivrance de l'autorisation de procéder.
4. Le demandeur est en droit de porter la requête devant le Tribunal des baux et loyers dans un délai est de 30 jours à compter de la délivrance d'autorisation de procéder.

#### **Art. 16 Confidentialité de la procédure**

1. Conformément à l'article 205 CPC, les déclarations des parties, juges ou assesseurs, ne doivent ni figurer au procès-verbal de conciliation, ni être prises en compte par la suite, durant la procédure au fond.
2. La prise en compte des dépositions dans une proposition de jugement ou une décision de l'autorité de conciliation est réservée.

#### **Art 17 Proposition de jugement et décision**

1. Conformément à l'art. 210 CPC, la Commission peut soumettre aux parties une proposition de jugement 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. Il en va de même dans les autres litiges patrimoniaux dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 5000 F.
2. La proposition de jugement peut contenir une brève motivation ; au surplus, l'art. 238 CPC est applicable par analogie.
3. Conformément à l'art. 211 CPC, la proposition de jugement est acceptée et 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. L'opposition ne doit pas être motivée.
4. Après la réception de l'opposition, l'autorité de conciliation délivre l'autorisation de procéder :
  - a) à la partie qui s'oppose à la proposition dans les litiges visés à l'art 210, al. 1, let. b CPC.
  - b) au demandeur dans les autres cas.
5. Si, pour les cas prévus à l'art. 10, al 1, let b CPC, l'action n'est pas intentée dans les délais, la proposition de jugement est considérée comme reconnue et déploie les effets d'une décision entrée en force.
6. Les parties sont informées des effets de la proposition de jugement.
7. Conformément à l'art. 212 CPC, la Commission peut, sur requête du demandeur, statuer au fond dans les litiges patrimoniaux dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2000 F. La procédure est orale.

**Art. 18 Assistance judiciaire**

1. Une personne a droit à l'assistance judiciaire aux conditions suivantes :

- a) elle ne dispose pas de ressources suffisantes ;
- b) sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (art. 117, CPC).

2. L'assistance judiciaire comprend :

- a) l'exonération d'avances et de sûretés ;
- b) l'exonération des frais judiciaires ;
- c) la commission d'office d'un conseil juridique par la Commission lorsque la défense des droits du requérant l'exige, en particulier lorsque la partie adverse est assistée d'un avocat, et l'assistance juridique peut déjà être accordée pour la préparation du procès.

3. L'assistance judiciaire peut être accordée totalement ou partiellement (art. 118, al, let 2, CPC).

**Art. 19 Recours**

La Chambre d'appel en matière de baux et loyers, de la Cour de Justice, est l'autorité de recours contre les décisions de la Commission rendues en application de l'article 212 CPC.

**Titre II****Tribunal des baux et loyers****Art. 20 Compétence (art. 3 CBL, art. 56M LOJ)**

Le Tribunal des baux et loyers (ci-après le Tribunal) traite tout litige :

- a) relatif au contrat de bail à loyer ou au contrat de bail à ferme non agricole au sens des titres VIIIème et VIIIème bis du code des obligations, portant sur une chose immobilière ;
- b) relevant de la loi protégeant les garanties fournies par les locataires, du 18 avril 1975.

**Art. 21 Tentative de conciliation (art. 426 et 427 LPC)**

1. Toute demande susceptible d'être jugée par le Tribunal doit avoir été soumise à une tentative de conciliation devant la Commission.

2. Les demandes provisionnelles, additionnelles, reconventionnelles, ne sont pas soumises à la tentative préalable de conciliation (art.198 CPC). Il en est de même pour l'appel en cause, l'intervention, l'interprétation et la révision.

**Art. 22 Procédure simplifiée**

La procédure simplifiée, au sens des articles 243 et 247 CPC, est applicable aux causes relevant du Tribunal des baux et loyers. Elle est précisée par les articles 23 à 39.

**Art. 23 Représentation (art 430 LPC)**

Les avocats autorisés et les mandataires professionnellement qualifiés sont autorisés à représenter les parties à la procédure (art 68 CPC) et à les assister lors des audiences.

**Art. 24 Audience de comparution personnelle des parties (art 129, al. 2 LPC)**

1. Le Tribunal ordonne la comparution personnelle des parties d'entrée de cause et à bref délai.
2. Les parties doivent comparaître en personne à moins que toutes les parties renoncent à cette comparution ou qu'une telle mesure s'avère manifestement inutile.

**Art. 25 Demande (art. 429, al.1 et 3 et 427 LPC)**

1. Le Tribunal est saisi par une demande écrite adressée au greffe, le cas échéant sans motivation, en autant de copies qu'il y a de parties citées, accompagné d'une copie du bail écrit s'il existe et de toutes les pièces utiles (sans "motivation").
2. La demande simplifiée peut être déposée dans les formes prescrites à l'article 130 CPC ou dictée au procès-verbal au Tribunal. Son contenu est indiqué à l'article 244 CPC. Une motivation n'est toutefois pas nécessaire.
3. La copie de la demande est communiquée au défendeur avec la première ordonnance et le Tribunal informe le défendeur qu'il peut répondre.
4. Les demandes additionnelles et reconventionnelles sont formées par conclusions écrites (cf. art. 198, lettre g CPC).

**Art. 26 Partie défaillante (art. 147 al.1 à 3 CPC)**

1. Une partie est défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître.
2. La procédure suit son cours sans qu'il ne soit tenu compte du défaut, à moins que la loi n'en dispose autrement.
3. Le Tribunal rend les parties attentives, par écrit, aux conséquences du défaut.

**Art. 27. Levée du défaut (art.148 CPC)**

1. Le Tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience, lorsqu'une partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère.
2. La requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu.

2. Si la partie absente s'est excusée valablement, le Tribunal peut ordonner à nouveau sa comparution ou alors il fixe la cause pour conclure et plaider à une audience ultérieure, à moins qu'il n'ordonne au préalable des mesures probatoires (art. 432 LPC).

**Art. 28 Etablissement des faits (art. 429, 430 et 435 LPC)**

3. Toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquate proposés régulièrement et en temps utile (article 152 CPC).
  4. Le Tribunal administre les preuves d'office, lorsque les faits doivent être établis d'office. Il peut les administrer d'office, lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté (cf. article 153 CPC).
  5. Le Tribunal peut ordonner, en tout temps, la comparution personnelle des parties pour le renseigner ou l'apport de pièces ou la comparution des mandataires, s'il s'agit de régler des problèmes de procédure. Il fixe des délais à cette fin.
4. Si le Tribunal estime nécessaire de procéder à l'audition de témoins, il désigne les personnes qu'il veut entendre et invite les parties à déposer une liste des témoins dont elles sollicitent l'audition (436 LPC).
5. Le Tribunal peut ordonner une expertise d'office ou sur demande d'une partie.

**Art. 29 Instruction écrite (art. 433, al 4, LPC)**

1. Les écritures et les pièces sont communiquées au greffe, qui transmet copie des écritures à la partie adverse. Lorsque l'une des parties est représentée par avocat ou un mandataire qualifié, celui-ci peut obtenir que les pièces lui soient remises pendant le délai fixé pour la communication de son écriture.

**Art. 30 Plaidoirie (art 434 LPC)**

6. A la fin de l'instruction, la cause est fixée à plaider.
  7. Les parties ont la faculté de déposer des conclusions sommairement motivées à l'occasion de la plaidoirie à la condition de les avoir communiquées au greffe, sauf accord de la partie adverse, 10 jours au moins avant l'audience. A défaut, lesdites conclusions sont écartées de la procédure.
3. Avec l'accord des parties, le Tribunal peut ordonner la plaidoirie sur le siège à tout stade de la procédure. En pareil cas, les conclusions des parties, qui n'ont pas déjà été formulées par écrit, sont enregistrées sur le procès-verbal d'audience.

**Art. 31 Renvoi à la Commission des cas sociaux (art 439 LPC)**

Le Tribunal peut en tout temps, s'il estime que les conditions prévues à l'article 13, alinéa 1 sont remplies, soumettre une cause à la Commission siégeant dans la composition prévue à l'article 13, alinéa 2. En ce cas, l'instruction de la cause est suspendue. La Commission informe le Tribunal du résultat du renvoi.

**Art. 32 Procédure en matière d'évacuation pour défaut de paiement de loyer**

1. Pour les requêtes en évacuation de locataires ou fermiers pour défaut de paiement du loyer ou du fermage, comportant les pièces utiles, en deux exemplaires, le Tribunal des baux et loyers statue en procédure sommaire, à moins que la demande ne soit pas claire au sens de l'article 248 CPC. A défaut, elle doit être soumise à la Commission.
2. Le Tribunal ordonne une audience de comparution personnelle des parties. Le délai de convocation est de 15 jours au moins.
3. La requête et les pièces du bailleur sont jointes à la convocation ainsi qu'une notice explicative, dont une copie par courrier ordinaire. Cette notice indique au locataire ou au fermier qu'il peut notamment poster ou déposer au greffe du Tribunal. Le cité peut répondre, par écrit, à la requête et aux pièces déposées. Les parties peuvent également s'exprimer verbalement lors de l'audience.
4. Au cours de l'audience, le Tribunal demande au locataire ou au fermier d'indiquer sa situation et propose au propriétaire d'accepter, le cas échéant, de conclure un plan de remboursement du loyer. Il peut, à ce sujet, reconvoquer les parties en présence de représentants d'offices sociaux et d'attribution de logements.

**Art. 33 Mesures provisionnelles**

1. Pour les requêtes en mesures provisionnelles, comportant les pièces utiles, en deux exemplaires, le Tribunal statue en procédure sommaire. Une audience de comparution personnelle des parties est ordonnée. Le délai de convocation est de 15 jours au moins.
2. La requête et les pièces du bailleur sont jointes à la convocation, qui indique au locataire qu'il peut notamment poster ou déposer, au greffe du Tribunal, une réponse, par écrit, à la requête et aux pièces déposées. Les parties peuvent également s'exprimer verbalement lors de l'audience.

**Article 34 Exécution des jugements d'évacuation**

1. Conformément à l'ordre public, les jugements d'évacuation ne peuvent être mis en exécution qu'après avoir sommé le locataire ou le fermier non agricole de quitter les lieux de sa personne et ses biens.
2. La sommation est faite par acte d'huissier. Elle reproduit le dispositif du jugement attestant qu'il est en force et rappelle que les oppositions et toutes les autres contestations, qui s'élèvent sur l'exécution forcée entre les parties elle-mêmes ou de la part d'intervenants ou opposants, sont portées devant le Tribunal des baux et loyers, en qualité de Tribunal d'exécution par application de l'article 338 CPC.

3. Si la personne condamnée par le jugement n'exécute pas les obligations qui sont imposées, le bailleur est autorisé à saisir Tribunal pour prononcer son exécution

4. Le Tribunal convoque les parties en présence de représentants d'offices sociaux et d'attribution de logements. Après leur audition, il peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier.

5. Dans ce dernier cas, la loi sur la responsabilité de l'Etat et des communes, du 24 février 1989, est applicable. Est réservé le recours de l'Etat contre le locataire ou le fermier à raison des sommes qu'il a payées.

**Art. 35 Jugements (art. 442, al. 3 LPC)**

Le dispositif de chaque jugement contient l'indication du délai d'appel et de la juridiction à laquelle, celui-ci doit être adressé. En cas de jugement accordant une première prolongation conformément à l'article 272 du code des obligations, le dispositif indique encore le délai dans lequel la requête de seconde prolongation doit être déposée auprès de la Commission.

**Titre III Chambre d'appel des baux et loyers**

**Art. 36 Appel (art. 443 LPC)**

1. Les jugements du Tribunal peuvent, dans les limites de la loi, faire l'objet d'un appel devant Chambre d'appel des baux et loyers, de la Cour de justice; dans un délai de 30 jours dès leur notification. En matière de mesures provisionnelles, le délai est de 10 jours.

**Art. 37 Interprétation et révision**

Les demandes en interprétation et en révision sont formées par une requête écrite et motivée auprès de la juridiction qui a statué, dans les délais fixés par la CPC.

**Art. 38 Forme (art. 444 LPC)**

1. L'appel est formé par une requête motivée, déposée ou adressée par pli recommandé en double exemplaire au greffe de la Cour de justice.

2. Le Tribunal lui transmet d'office le dossier complet de la cause dont est appel, avec la décision attaquée.

**Art. 39 Procédure (art. 445 LPC)**

La procédure applicable en appel est la même qu'en première instance. Les juges ne sont toutefois pas tenus d'ordonner à nouveau la comparution personnelle des parties et les actes d'instruction qui ont déjà été exécutés en première instance.

### **Titre III Dispositions communes**

#### **Art. 40 Gratuité de la procédure (art. 447 LPC)**

1. Devant le Tribunal, la procédure est gratuite. Il n'est perçu aucun émolument ou frais judiciaires, ni alloué de dépens à la partie adverse pour les demandes fondées sur l'article 20, sous réserve des frais d'expertise, qui peuvent éventuellement être mis, totalement ou partiellement, à charge de la partie qui a succombé. Dans ces causes, le Tribunal peut dispenser les parties d'avancer les frais d'expertise.

2. En cas d'appel ou d'appel incident, seul un émolument de 20 à 300 F peut être mis à la charge de la partie qui succombe.

#### **Art. 41 Transmission d'office à la juridiction compétente (art 448 LPC)**

Les demandes et recours adressés à une autorité incompétente sont transmis d'office à la juridiction compétente. L'acte est réputé déposé à la date à laquelle il a été adressé à la première autorité.

#### **Art. 42 Assistance judiciaire (ait 117 et 118, al. 1 et 2 CPC)**

1. Une personne a droit à l'assistance judiciaire aux conditions suivantes :

- a) elle ne dispose pas de ressources suffisantes ;
- b) sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès.

2. L'assistance judiciaire comprend :

- a) l'exonération d'avances et des sûretés ;
- b) l'exonération des frais judiciaires ;
- c) la commission d'office d'un conseil juridique par le Tribunal ou la Chambre d'appel des baux et loyers lorsque la défense des droits du requérant l'exige, en particulier lorsque la partie adverse est assistée d'un avocat, l'assistance d'un conseil juridique peut déjà être accordée pour la préparation du procès.

3. L'assistance judiciaire peut être accordée totalement ou partiellement.

#### **Art. 43 La clause abrogatoire**

La loi instituant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, du 4 décembre 1977, est abrogé.

#### **Art. 43 Entrée en vigueur de la loi.**

Le Conseil d'État fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

#### **Exposé des motifs**

La présente loi a pour but de maintenir la Commission de conciliation en matière de baux et loyers ainsi que les règles de fonctionnement relevant du Tribunal des baux

et loyers ainsi que la Chambre d'appel, qui donnent entière satisfaction depuis leur adoption le 4 décembre 1977, à la suite d'une votation populaire découlant d'une initiative qui a été approuvée à une très grande majorité de citoyennes et citoyens.

Le code fédéral de procédure civile a remplacé les lois de procédures cantonales. Il en résulte que les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission de conciliation en matière de baux et du Tribunal des baux et loyers doivent être adaptées au droit fédéral.

Il en est de même pour les juridictions du Prud'hommes. Le Grand Conseil a décidé de maintenir une loi applicable à ces juridictions de 30 articles, qui a été adoptée le 22 février 2010.

Les milieux des locataires demandent le même traitement. C'est ainsi que l'ASLOCA s'est adressée au Conseil d'Etat en formulant des propositions pour maintenir la loi, du 4 décembre 1977, relative à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, ainsi que les dispositions relatives au Tribunal des baux et loyers, adoptées également le 4 décembre 1987.

Le Conseiller d'Etat, M. Laurent MOUTINOT, chargé des lois qui doivent être adaptés par le droit fédéral, a soumis, à la Commission Justice 2011 du Grand Conseil, une proposition modifiant la loi du 4 décembre 2010 ainsi que les dispositions concernant le Tribunal des baux loyers qui pourraient être intégrées dans la loi d'application du code civil suisse.

L'ASLOCA considère que ces propositions, qui reprennent les dispositions légales actuelles, qui sont adaptées au droit fédéral, doivent être regroupées ensemble par cohésion en une seule loi que nous vous proposons, selon la décision du Grand Conseil lorsqu'il a adopté la loi relative aux juridictions de Prud'hommes.

Nous espérons que donnerez suite à notre proposition et de la soumettre sous forme de projet de loi destiné au Grand Conseil.

Pour l'ASLOCA

Ariette DUCIMETIERE  
Présidente

Christian GROBET  
Vice-Président.