

Date de dépôt: 16 mai 2004

Messagerie

Rapport

de la Commission législative chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi instituant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (E 3 15) (Reconvocation des parties)

Rapport de M. Jacques Pagan

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le projet de loi 8504 déposé le 25 avril 2001 par le Conseil d'Etat a été étudié par la commission législative lors de ses séances des 8 et 22 novembre 2002, sous la présidence de M. Alberto Velasco, puis le 6 juin 2003 sous celle de M. Christian Luscher ; l'ensemble des délibérations a été fidèlement reproduit par M. Christophe Vuilleumier, procès-verbaliste.

Objet du projet de loi 8504

Le projet de loi dont il s'agit porte exclusivement sur la teneur de l'article 5, alinéa 5, de la loi E 3 15 adoptée le 4 et entrée en vigueur le 31 décembre 1977. Cette disposition se réfère à la comparution des parties ; elle prévoit actuellement que *lorsque le demandeur ou les parties ne comparaissent pas, la commission les reconvoque. En cas de nouveau défaut du demandeur ou des parties, la commission déclare la cause non conciliée, sauf dans les cas où elle doit rendre une décision.* Cette même disposition fait référence à l'article 10, alinéa 1, de la loi à teneur duquel, *si aucune transaction n'intervient, la commission rend une décision dans les cas prévus*

aux articles 259i (consignation du loyer) et 273 (contestation du congé et prolongation du bail) du code des obligations.

La modification légale proposée vise à supprimer la reconvoction obligatoire des parties (*la commission les reconvoque*) et à instaurer en lieu et place le caractère facultatif d'une telle mesure (*la commission peut les reconvoquer*) ; la deuxième phrase de cet alinéa est couplée à la première, permettant ainsi à la commission, si elle ne juge pas opportun de reconvoquer les parties, de déclarer sans autre l'affaire non conciliée, sauf dans les cas où elle doit rendre une décision.

La modification que le Conseil d'Etat appelle de ses vœux est d'abord motivée par le souci d'une économie de procédure. Le rôle de la commission de conciliation en matière de baux et loyers a, en effet, enflé de manière démesurée depuis plusieurs années et il s'impose d'alléger la procédure pour permettre le traitement plus rapide des dossiers. Le nombre des affaires nouvelles en un an a plus que doublé entre 1977 et 2001, et le solde de celles en suspens à la fin de l'année a plus que quadruplé, comme le montre le tableau versé au débat par le Conseil d'Etat :

	<u>1997</u>	<u>2000</u>
solde au début de l'année	569	2107
affaires nouvelles durant l'année	2130	5590
solde en fin d'année	561	2328

De plus, l'expérience a démontré que la reconvoction obligatoire, donc systématique, des parties n'était pas efficace, puisqu'elle ne garantissait nullement la présence de ces dernières lors d'une prochaine audience.

Face à une telle situation, le pouvoir judiciaire est intervenu auprès du Conseil d'Etat pour qu'il allège la procédure en laissant dorénavant aux magistrats de la commission la liberté de reconvoquer ou non les parties défaillantes en conciliation, ce en fonction du caractère délicat de l'affaire ou des chances de succès d'une nouvelle tentative d'arrangement amiable.

Il est enfin à noter que ce projet de modification de la loi E 3 15 a été soumis aux associations d'avocats, qui n'ont pas élevé d'objection à son endroit.

Travaux de la commission

Le projet de loi 8504 objet du présent rapport a été étudié par la commission législative pratiquement en même temps que le projet de loi 8736 appelé à modifier la même loi instituant la commission de conciliation en matière de baux et loyers pour ce qui a trait, cette fois-ci, aux mesures de prévention des expulsions de locataires d'habitation, d'une part, et le projet de loi 8197 relatif à l'instauration d'une trêve hivernale pour l'expulsion des locataires, d'autre part. Le rapport attendu de M. le juge Jean Mirimanoff, président de ladite commission, sur le contenu de ces projets de loi a retardé le traitement et l'aboutissement de ceux-ci ; il appert aujourd'hui que ce rapport n'englobe toutefois pas le projet de loi 8504 et que ce celui-ci peut donc être traité indépendamment des deux autres textes, notamment du projet de loi 8736.

Lors de sa séance de travail du 8 novembre 2002, plusieurs commissaires se sont déclarés en faveur de l'audition de représentants du pouvoir judiciaire et des milieux immobiliers concernés (locataires et propriétaires), sans toutefois qu'une décision soit officiellement prise à ce sujet. Compte tenu du fait que le projet de loi 8504 est issu de la commission de conciliation en matière de baux et loyers et qu'il reflète donc l'avis de l'ensemble de ces milieux, la commission a finalement renoncé à de telles auditions (contre : 2 L, 1 UDC, 1 R ; pour : 1 AdG, 2 S, 1 Ve), après avoir unanimement voté son entrée en matière.

Aucun des commissaires n'a pu contester le bien-fondé de la modification légale proposée par le Conseil d'Etat. Tous ont, au contraire, admis que la commission de conciliation en matière de baux et loyers était systématiquement débordée et que les délais de traitement des dossiers étaient généralement très longs. Les commissaires ont également pris en compte le fait que, dans 99 % des cas, les personnes reconvoquées ne se présentaient pas et que la réforme contenue dans le projet de loi 8504 était ainsi propre à pallier les insuffisances du régime juridique actuel en permettant l'aboutissement plus rapide de la procédure concernée.

Mis aux voix, le projet de loi 8504 a finalement été accepté sans opposition par quatre commissaires (2 L, 1 UDC, 1 R), les autres membres présents de la commission législative s'étant abstenus (1 AdG, 2 S, 1 Ve).

Au bénéfice des explications qui précèdent, la commission législative vous recommande vivement, Mesdames et Messieurs les députés, d'en faire de même et d'accepter ainsi le projet de loi 8504 lors de la prochaine séance plénière du Grand Conseil.

Projet de loi (8504)

modifiant la loi instituant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (E 3 15) (*Reconvocation des parties*)

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

Art. 1 Modifications

La loi instituant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, du 4 décembre 1977, est modifiée comme suit :

Art. 5, al. 5 (nouvelle teneur)

⁵ Lorsque le demandeur ou les parties ne comparaissent pas, la commission peut les reconvoquer ou déclarer l'affaire non conciliée, sauf dans les cas où elle doit rendre une décision.

Art. 2 Entrée en vigueur

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