

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt: 11 mars 2008

Projet de loi

modifiant la loi instituant la commission de conciliation en matière de baux et loyers (E 3 15)

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. 6 et 7 (nouveaux)

⁶ S'agissant des demandes en évacuation consécutives à la résiliation prévue par l'article 257d du code des obligations (retard du locataire), ou en contestation de cette résiliation, la commission peut, à la première audience, reconvoquer les parties en prévoyant, à leur requête, par procès-verbal, d'une part, un délai d'épreuve de plusieurs mois pour le locataire en demeure qui a déjà rattrapé son retard et, d'autre part, le retrait du congé à l'issue de ce délai en cas de succès. Lorsque ces accords ne sont pas respectés, sur recharge du bailleur, le président, après avoir interpellé le locataire, peut délivrer l'autorisation de citer sans reconvoquer les parties.

⁷ En cas de situation financière très difficile du locataire au sens de l'article 8, alinéa 1, la section des conciliations peut aussi favoriser des accords de rattrapage de l'arriéré et appliquer l'article 8, alinéa 3 in fine, par analogie.

Art. 6, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ 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. 7, al. 2 (nouvelle teneur, les al. 2 et 3 anciens devenant 3 et 4)

² Les parties reconvoquées en vue de parvenir à un accord et qui sont parvenues à un tel accord hors audience peuvent solliciter l'homologation de celui-ci. Le président et les membres de la commission peuvent procéder à cette homologation et renoncer à l'audience prévue. En cas d'échec de la négociation, l'autorisation de citer peut être délivrée sur requête commune des parties et il peut être renoncé à l'audience prévue.

Art. 8, al. 3, dernière phrase (nouvelle teneur)

³ (...) Lorsque ces accords ne sont pas respectés, le président, après avoir interpellé le locataire, peut, sur recharge du bailleur, délivrer l'autorisation de citer sans reconvoquer les parties.

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Certifié conforme

Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

L'article 274a du code des obligations du 30 mars 1911 (en abrégé: CO; RS 220) prévoit l'institution par les cantons d'autorités paritaires de conciliation en matière de baux immobiliers.

La tentative de conciliation est obligatoire pour toute contestation portant sur des baux d'habitation et de locaux commerciaux (ATF 118 II 307).

Le canton de Genève a répondu aux exigences de l'article 274a CO par la loi instituant la commission de conciliation en matière de baux et loyers, du 4 décembre 1977 (E 3 15) ainsi que par l'article 426 de la loi de procédure civile du 10 avril 1987 (art. 426ss LPC). Ces dispositions décrivent de manière exhaustive la procédure de conciliation.

Le présent projet de loi, fruit d'une concertation entre les milieux intéressés tend, par une série de modifications, à rationaliser le fonctionnement de la commission à réduire les coûts de cette dernière.

Commentaire article par article

Art. 5, al. 6

Contexte légal :

Cette disposition s'inscrit dans le contexte de l'article 257d CO.

Selon la première phrase du premier alinéa de cette disposition, « lorsque le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail ». Le second alinéa de l'article 257d CO pose notamment que « faute de paiement dans le délai fixé (...) les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois ».

La jurisprudence (ATF 119 II 232, c. 3) a eu l'occasion de préciser qu'un bailleur n'abuse pas de son droit s'il résilie le bail pour non-paiement après réception de paiements tardifs de loyer, et que, « à plus forte raison, il ne commet pas un tel abus lorsqu'il résilie le bail à défaut de paiement du loyer dû et maintient cette résiliation même si, en cours de procédure d'expulsion,

le locataire paie l'arriéré de loyer » (ATF du 27 février 1997, in SJ 1997, p. 538, 542).

Possibilités actuelles de la commission de conciliation :

L'article 8, alinéa 3, de la loi permet actuellement à la commission de proposer un accord de rattrapage de l'arriéré à l'ex-locataire dont la situation très difficile fait obstacle à une transaction, cela afin de favoriser d'une part le remboursement intégral du loyer et, d'autre part, le retrait du congé.

Non sans paradoxe, la loi défavorise l'ex-locataire qui a, lorsqu'il comparait, remboursé entièrement son arriéré, par rapport à celui qui ne l'a pas fait et se voit proposer un accord de rattrapage.

Dans les faits, certains juges de la commission suggèrent – sans mention au procès-verbal – un délai d'épreuve qui, en cas de succès, aboutit à un retrait du congé et de la requête en évacuation.

Le locataire mis devant ses responsabilités échappe ainsi à un congé rigoureux alors que le bailleur a l'assurance de ne pas devoir reprendre la procédure en cas de nouvelle défaillance.

Il arrive cependant, en cas de revente de l'immeuble ou de changement de mandataire, que le nouveau bailleur revienne sur une mise à l'épreuve non portée au procès-verbal et oblige la commission à délivrer l'autorisation de citer. C'est à cette dernière situation que l'article 5, alinéa 6, nouveau permettrait de remédier. Comme dans le cas de l'article 8, alinéa 3, précité l'accord des deux parties est nécessaire.

Ce mode de faire vaudra tant pour la section des conciliations que pour la section des affaires sociales. Les délais pour reconvoquer l'ex-locataire, que la loi ne prévoit pas (art. 8, al. 3 in fine) ne devraient pas dépasser 30 jours dans les situations visées par l'article 8, alinéa 3, et par l'article 5, alinéa 6, proposé.

L'article 8, alinéa 3, et l'article 5, alinéa 7, nouveau trouveront application en cas de rattrapage partiel.

Art. 5, al. 7 (nouveau)

Il apparaît juridiquement souhaitable de bénéficier en section des conciliations d'une disposition analogue à celle prévue en section des affaires sociales (art. 8, al. 3) et permettant d'encourager des accords de rattrapage.

En traitant elle-même et immédiatement le cas, la section des conciliations décharge à la fois la section des affaires sociales – qui ne siège qu'une fois par mois – et évite tout risque dilatoire.

Cette façon de faire est pratiquée et mise au procès-verbal par certains juges depuis 2005. Il est important de la généraliser.

Art. 6, al. 1 (nouvelle teneur)

Le montant maximal de l'amende prévu actuellement est de 100 F et a été fixé il y a des décennies. Il est proposé ici de le porter à 500 F.

Le but de cette amende est de rappeler à la partie défaillante qu'elle est tenue de se présenter lorsqu'elle est reconvoquée. Cette reconvoication intervient souvent à la demande de l'autre partie, qui considère cette solution comme un moindre mal au regard de l'obligation de procéder.

Un montant de 500 F apparaît propre à dissuader le défaillant de ne pas se présenter et à éviter les pertes de temps que l'on connaît aujourd'hui.

Art. 7, al. 2 (nouvelle teneur, les al. 2 et 3 anciens devenant 3 et 4)

L'obligation prévue actuellement de tenir une nouvelle audience pour signer le procès-verbal d'accord ou délivrer l'autorisation de citer en cas d'échec de la négociation n'apparaît guère économique.

Le projet laisse aux magistrats la responsabilité de reconvoquer les parties ou de renoncer à cette formalité.

La reconvoication devrait intervenir notamment lorsque le magistrat entend refuser d'homologuer l'arrangement en fonction de son contenu ou en présence de doutes quant à la volonté libre et éclairée de l'une des parties.

Cette disposition ne s'applique pas aux cas dans lesquels la commission reconvoque en vue de poursuivre son instruction via des demandes de renseignements ou de pièces.

Les parties peuvent par ailleurs renoncer à la reconvoication dans des cas particuliers, notamment lorsqu'il apparaît que le litige ne peut être tranché que sur la base d'enquêtes auxquelles ne pourrait procéder la commission.

Art. 8, al. 3, dernière phrase (nouvelle teneur)

Il est apparu utile de préciser ici – comme à l'art. 5, al. 6 nouveau ci-dessus – que c'est au bailleur et non à la commission de prendre l'initiative d'une relance.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) *Modèle de procès-verbal partiel de conciliation (ad art.5, al. 6)*
- 2) *Modèle de procès-verbal de conciliation (ad art.7, al. 2)*

ANNEXE 1

Annexe 1 - ad art. 5 al. 6 (nouveau)



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
POUVOIR JUDICIAIRE
Commission de conciliation
en matière de baux et loyers
 Rue des Chaudronniers 7
 Case postale 8120
 1211 GENEVE 3

**PROCES-VERBAL PARTIEL DE
 CONCILIATION**

Du

Cause No :Requérant :Cité :

Par-devant la Commission composée de :

M. , juge au Tribunal de 1ère instance, Président,

, assesseurs,

Ont comparu :

aux fins de tentative de conciliation.

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

M. s'est mis à jour à fin ... dans le paiement de ses indemnités.

Un délai probatoire de ... mois est donné par le bailleur pour vérifier la régularité de ses paiements, soit jusqu'à ...

Lorsque le présent engagement aura été tenu par M. conformément au présent procès-verbal le congé sera retiré.

La Commission condamne en tant que de besoin les parties à respecter et à exécuter les dispositions du présent procès-verbal, qui vaut jugement.

Les parties seront reconvoquées, sauf recharge ou retrait de la part du bailleur.

Les parties :

Le président :

Les assesseurs :



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
POUVOIR JUDICIAIRE
Commission de conciliation
en matière de baux et loyers
Rue des Chaudronniers 7
Case postale 3120
1211 GENEVE 3

Annexe 2 - ad art. 7. al. 2 bis (nouveau)

PROCES-VERBAL DE CONCILIATION

Du

Cause No :

Requérant :

Cité :

La Commission composée de :

, juge au Tribunal de 1ère instance, Président,

, assesseurs,

Attendu que les parties ont trouvé un accord et ont sollicité de la Commission qu'elle l'homologue ;

PAR CES MOTIFS,

LA COMMISSION DE CONCILIATION EN MATIERE DE BAUX ET LOYERS

Donne acte aux parties de ce qu'elles sont parvenues à trouver une issue à leur litige par un accord contresigné par elles, le ..., formulé dans le courrier ci-joint, qui fait partie intégrante du présent procès-verbal.

Condamne en tant que de besoin les parties à respecter et à exécuter les dispositions du présent procès-verbal avec son annexe, qui vaut jugement.

Le président :

Les assesseurs :