

*Date de dépôt : 22 septembre 2008*

## **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)**

### **Rapport de M. Edouard Cuendet**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Déposé le 11 mars 2008, le projet de loi 10227 a été renvoyé à la Commission législative. Il a été examiné lors des séances des 16 mai et 29 août 2008 sous la présidence de M<sup>me</sup> Anne Emery-Torracinta. Le procès-verbal a été tenu avec exactitude par M. Christophe Vuilleumier, que le rapporteur tient à remercier vivement.

Le Département des institutions était représenté par M. Frédéric Scheidegger, et la chancellerie, par M. Fabien Waelti.

### **I. Présentation du projet de loi**

Le projet de loi 10227, fruit d'une concertation entre les milieux intéressés, tend à rationaliser le fonctionnement de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et à en réduire les coûts.

Dans le cadre des demandes en évacuation, la commission peut, à la requête des parties, prévoir, d'une part, un délai d'épreuve 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 (art. 5 al. 6).

Par ailleurs, le projet prévoit également qu'en cas de situation financière très difficile du locataire, la section des conciliations peut aussi favoriser des accords de rattrapage de l'arriéré (art. 5 al. 7).

En outre, le montant de l'amende dont peut être frappée une partie défaillante, passe de 100 F à 500 F (art. 6 al. 1).

Enfin, le texte contient des dispositions relatives à l'homologation des accords et à la délivrance de l'autorisation de citer (art. 7 al. 2, art. 8 al. 3).

## **II. Audition de M. Jean Mirimanoff, président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyer (CCBL)**

M. Mirimanoff remet aux commissaires deux documents (annexes) :

- un courrier du 26 juin 2008 au Conseil d'Etat en faveur du maintien de l'autonomie de la CCBL et contre son rattachement au Tribunal de première instance (TPI) dans le cadre du projet Justice 2010 ;
- un rapport du 19 août 2008 intitulé « *les principales causes d'échec conciliatoire devant la commission de conciliation en matière de baux et loyers* ».

En guise d'introduction, M Mirimanoff souligne que le rattachement de la CCBL au TPI signifierait la mort de la conciliation, au détriment de la paix du logement.

M. Mirimanoff ajoute que les pratiques formalisées dans les dispositions qui font l'objet du projet de loi 10227 sont déjà appliquées et qu'il s'agit uniquement de codifier ce qui est existant.

Il souhaiterait compléter le projet au moyen d'un amendement pour régler également la problématique du défaut des parties, conformément à ce qui est pratiqué dans le cadre de la procédure civile. Il s'agirait d'anticiper l'article 203 du nouveau code de procédure civile (CPC) sur ce point. Cet article est libellé en ces termes :

*« En cas de défaut du demandeur, la requête est considérée comme retirée ; la procédure devient sans objet et l'affaire est rayée du rôle. Lorsque le défendeur fait défaut, l'autorité de conciliation procède comme si la procédure n'avait pas abouti à un accord (art. 206 à 209). En cas de défaut des deux parties, la procédure devient sans objet et l'affaire est rayée du rôle. »*

Un commissaire demande si cette proposition d'amendement a fait l'objet d'un accord entre les différents milieux intéressés. Il souligne aussi que le projet soumis ne prévoit pas de possibilité de relever le défaut en cas d'absence justifiée.

M. Mirimanoff répond que l'article 203 CPC entrera de toute façon en vigueur dans deux ans. Il est donc possible d'anticiper.

Un commissaire demande qui d'entre le locataire et le bailleur se trouve être le plus fréquemment demandeur. Il se demande également s'il y a une égalité de traitement entre les deux parties.

M. Mirimanoff répond qu'une égalité de traitement en la matière risquerait d'engendrer un déni de justice. Il signale ensuite que les demandeurs sont tantôt les bailleurs, tantôt les locataires. Il précise que les annexes à son rapport comportent un certain nombre de statistiques. Il mentionne ensuite n'avoir encore jamais vu dans d'autres pays un tel dispositif en cas d'absence.

Un autre commissaire demande si la procédure continue lorsque l'affaire est rayée du rôle en cas de défaut.

M. Mirimanoff répond par la négative en répétant que l'affaire est dès lors close. Il ajoute que cette disposition (l'art. 203) provient du Parlement fédéral.

Pour répondre à une commissaire, M. Mirimanoff confirme que l'article 203 CPC s'applique déjà aux Prud'hommes.

M. Scheidegger rappelle que le demandeur peut recommencer une procédure suite à un défaut.

La présidente demande ensuite pourquoi il y a lieu de craindre la disparition de la CCBL.

M. Mirimanoff expose que le groupe de travail Justice 2010 pense rattacher la commission en question au TPI. A son avis, il faut éviter de tout judiciaireiser. Par ailleurs, les juges devront être formés à la conciliation. Il est nécessaire de posséder certains outils dont l'apprentissage ne se fait pas au sein de l'université. Il déclare que les gens n'ont pas encore compris qu'une formation demeure nécessaire pour mener à bien une conciliation.

### **III.Débat de la commission**

M. Waelti déclare que l'amendement proposé par M. Mirimanoff n'a été soumis ni au Conseil d'Etat, ni aux partenaires sociaux. Il rappelle en outre qu'il n'est pas sage d'anticiper une loi future puisqu'il faut ensuite systématiquement faire des retouches. Il ajoute que nul ne peut être certain du vote du Parlement fédéral. Il déclare donc que la chancellerie n'adhère pas à cette proposition d'amendement.

M. Scheidegger explique que le milieu des locataires a rédigé un courrier en octobre 2007 indiquant que l'enthousiasme pour une telle disposition était relativement tiède, ce qui explique pourquoi un tel article n'avait pas été pris en compte.

Un commissaire radical déclare que l'expérience a démontré qu'il serait plus prudent d'adopter les dispositions ratifiées par les différents partenaires et, par conséquent, de garder de côté les remarques de M. Mirimanoff.

Un commissaire libéral se déclare peu convaincu par l'amendement proposé et souligne que la Commission législative devrait auditionner les parties concernées si elle entendait aller de l'avant avec l'amendement en question.

Un commissaire socialiste pense qu'il est judicieux d'aller devant le peuple avec l'accord minimum qui a été validé.

Pour répondre à un commissaire, M. Scheidegger confirme que le projet de loi est validé par les milieux intéressés.

#### **IV. Votes**

La Présidente met aux voix l'entrée en matière sur le projet de loi 10227 qui est accepté à l'unanimité (1 R, 2 S, 2 L, 1 UDC, 1 PDC, 1 MCG).

La Présidente met ensuite aux voix le projet de loi article par article :

##### **Art. 1 Modifications**

Pour : 8 (1 R, 2 S, 2 L, 1 UDC, 1 PDC, 1 MCG)

Contre : –

Abstention : –

##### **Article 5 al. 6 et 7**

Pour : 8 (1 R, 2 S, 2 L, 1 UDC, 1 PDC, 1 MCG)

Contre : –

Abstention : –

##### **Article 6 al. 1**

Pour : 8 (1 R, 2 S, 2 L, 1 UDC, 1 PDC, 1 MCG)

Contre : –

Abstention : –

##### **Art. 7 al. 2**

Pour : 8 (1 R, 2 S, 2 L, 1 UDC, 1 PDC, 1 MCG)

Contre : –

Abstention : –

**Art. 8 al. 3**

Pour : 8 (1 R, 2 S, 2 L, 1 UDC, 1 PDC, 1 MCG)  
Contre : –  
Abstention : –

**Article 2 Entrée en vigueur**

Pour : 8 (1 R, 2 S, 2 L, 1 UDC, 1 PDC, 1 MCG)  
Contre : –  
Abstention : –

La présidente met aux voix le projet de loi 10227 dans son ensemble, qui est accepté à l'unanimité (1 R, 2 S, 2 L, 1 UDC, 1 PDC, 1 MCG).

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les députés, à accepter ce projet de loi.

## **Projet de loi (10227)**

### **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)**

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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)**

<sup>1</sup> 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)**

<sup>2</sup> 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)**

<sup>3</sup> (...) 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.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE  
POUVOIR JUDICIAIRE

PJ38

Genève, le 19 août 2008

Commission de conciliation  
en matière de baux et loyers  
Rue des Chaudronniers 7  
Case postale 3120  
1211 GENEVE 3

Présidence

N/réf. CC



## RAPPORT à la bienveillante attention de la Commission législative en relation avec le PL 10227

### Principales causes d'échec conciliatoire devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers :

#### I. Préambule

Depuis 2000, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, avec l'appui des milieux intéressés, n'a de cesse d'examiner les moyens d'améliorer ses prestations.

Il s'est avéré que les mesures peuvent être, complémentaiement, d'ordre administratif, organisationnel et législatif.

Pour l'exercice 2007-2008, nous avons établi des statistiques *ad personam* des conciliateurs relevant un écart de 15% entre eux, soit une fourchette de 28 à 43% de taux de conciliation. Cet écart s'explique en grande partie par la manière de gérer le temps, d'une part (plus le temps est long, plus les chances de concilier sont bonnes) et par la formation des magistrats, d'autre part (plus la formation des magistrats dans le domaine considéré et dans les outils de la conciliation est importante, plus le taux de conciliation est élevé).

Dans le même élan, nous avons mené une étude complémentaire sur les causes de l'échec conciliatoire, sous l'angle des parties et des mandataires.

Avec les représentants des milieux intéressés (Rassemblement - ASLOCA, la FAC et CGI et CGI-Conseils), nous avons consacré neuf audiences, soit à l'évaluation de 135 dossiers.

Le présent rapport indique les causes de non conciliation et les causes de renvoi :

II. Causes de non conciliation :

- 34 % sont dues à l'absence d'une des parties (celle du défendeur est sanctionnée par une amende, mais quid de celle du demandeur ? Il faudrait prévoir de rayer la cause du rôle);
- 14 % résultent d'un manque de préparation (c'est aux avocats d'y remédier);
- plus de 40 % ne sont pas conciliables, le plus souvent en raison de l'absence de volonté de concilier;
- 10 % résultent d'un désaccord sur l'état de fait (ce qui nécessiterait des enquêtes ou une instruction approfondie);
- 2 % sont dues à l'incompétence *ratione materiae* de la CBL.

III. Causes de renvoi :

- 40 % sont dues à l'absence du défendeur ;
- 34 % parce que l'affaire est en voie d'arrangement.

IV. Remèdes :

a) Sur le plan législatif :

L'absence injustifiée d'une des parties peut être combattue par une amende, comme le fait l'art. 6 al. 1 du PL 10227.

S'agissant de la partie demanderesse, il serait utile pour les <sup>30</sup>18 mois qui nous séparent de l'entrée en vigueur du CPC d'anticiper son art. 203 qui dispose

<sup>1</sup> *En cas de défaut du demandeur, la requête est considérée comme retirée; la procédure devient sans objet et l'affaire est rayée du rôle.*

<sup>2</sup> *Lorsque le défendeur fait défaut, l'autorité de conciliation procède comme si la procédure n'avait pas abouti à un accord (art. 206 à 209).*

<sup>3</sup> *En cas de défaut des deux parties, la procédure devient sans objet et l'affaire est rayée du rôle."*

En lieu et place de l'alinéa 5 de l'art. 5 actuel.

b) Sur le plan de la formation :

La non préparation des mandataires ne fait que manifester le peu d'importance et d'intérêt accordés au règlement amiable des litiges en général, et à la conciliation en particulier.

C'est en vue de modifier le mode de penser et le comportement des mandataires vis-à-vis du conflit que nous avons organisé une expérience pilote "introduction à la gestion des conflits" destinée aux avocats-stagiaires, dont les résultats seront transmis d'ici fin septembre aux autorités concernées.

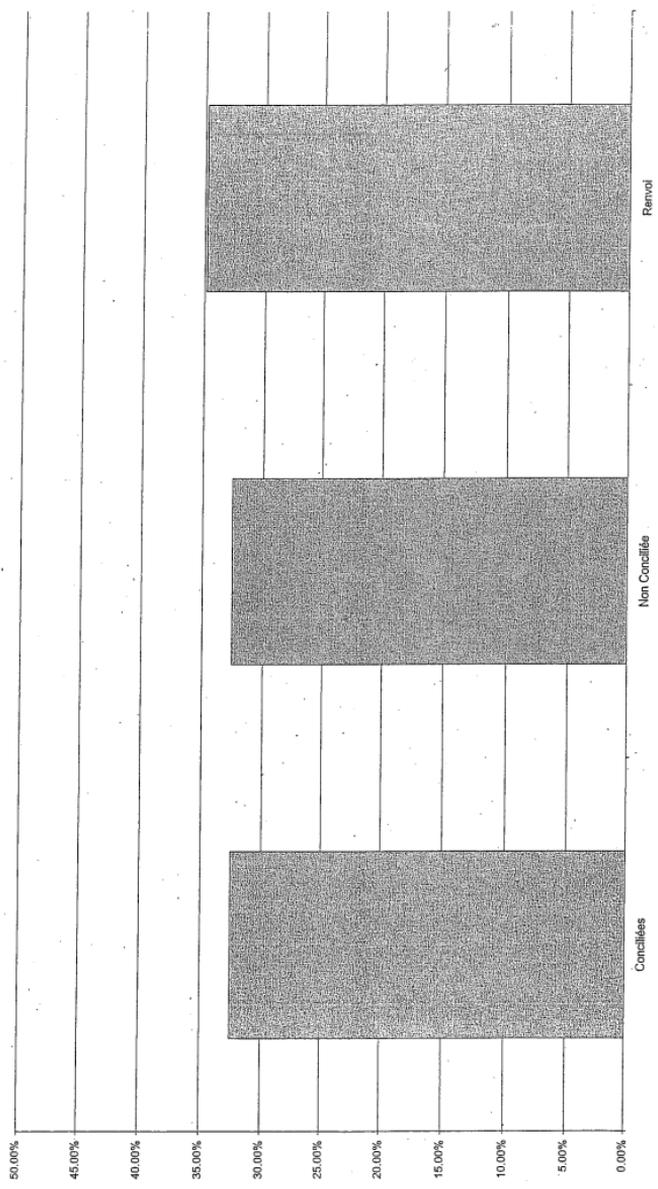
En effet c'est par une formation pérenne, adéquate et obligatoire, formation donnée au sein de la future École d'avocature, que l'on parviendra notamment à persuader les mandataires que la préparation d'une audience de conciliation exige autant de soins que celle d'une audience civile ou de plaidoiries en Cour d'assises.

Les annexes ci-jointes font état de notre analyse statistique.

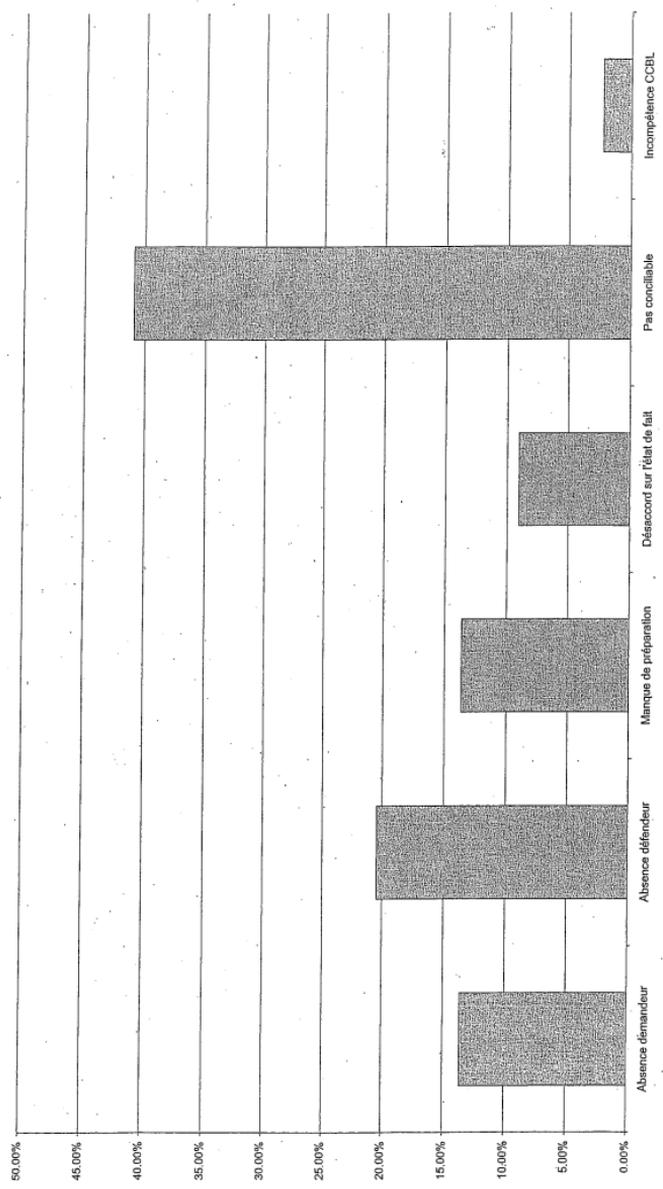
Jean A. Mirimanoff

PIER

. Proportion Conciliation / NC / Renvoi

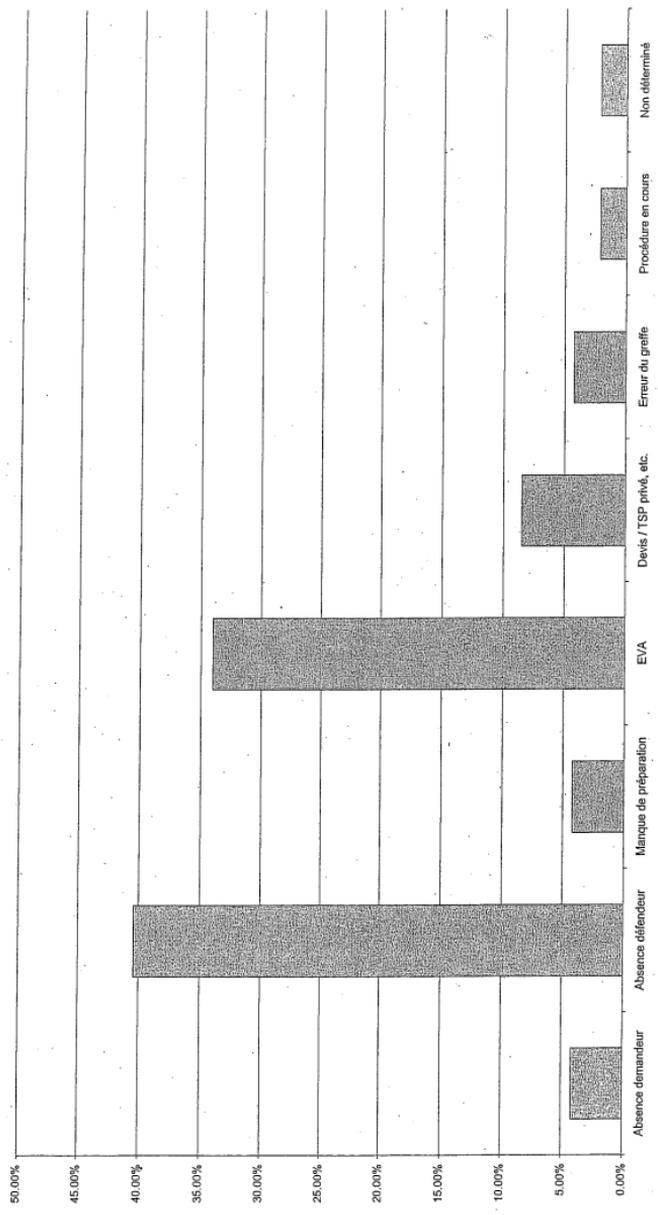


### Causes d'échec de conciliation



R338

Causes de renvoi



P.13  
P.33

P.J38



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
POUVOIR JUDICIAIRE

Genève, le 26 juin 2008

Commission de conciliation  
en matière de baux et loyers  
Rue des Chaudronniers 7  
Case postale 3120  
1211 GENEVE 3

Conseil d'Etat  
14 rue de l'Hôtel-de-Ville  
1211 Genève 3

**Présidence**

N/réf. JAM/mp



### Avenir de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers

Monsieur le Président,  
Messieurs les Conseillers d'Etat,

La prochaine entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010 du Code de Procédure Civile (CPC) entrainera des modifications de notre législation cantonale, et notamment de la Loi instituant la commission de conciliation en matière de baux et loyers (LCCBL).

Dans ce contexte, avec les représentants des milieux bailleurs (CGI et CGI-Conseil) et des milieux locataires (Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSSL) et Asloca), qui soutiennent et font leure la présente démarche, nous souhaiterions rappeler tout particulièrement à votre attention le rôle important qu'a joué depuis 1936 dans la paix du logement la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (CBL), à l'autonomie de laquelle nous sommes très attachés pour cette raison déjà.

Notre institution a reçu du législateur la mission essentielle de pacification sociale, l'élément juridictionnel ne représentant qu'une parenthèse dans son histoire (1<sup>er</sup> juillet 1990 - 31 décembre 2009). En effet les autorités de conciliation des cantons de Genève, Neuchâtel et Vaud ont convaincu l'Office fédéral de la justice (OFJ) de modifier l'avant-projet de CPC dans ce sens que désormais les autorités de conciliation ne sont plus contraintes de rendre des décisions (les conciliateurs pourront le faire s'ils le souhaitent, faculté laissée essentiellement en vue des cantons qui n'ont pas de Tribunal des baux).

Avec plus de 7'500 dossiers à son rôle, soit autant que le Tribunal de première instance (TPI), et plus que le Tribunal de la jeunesse (TJ) et les Prud'hommes (PH) réunis, la CBL - à l'instar des trois juridictions précitées - a ses objectifs, ses approches, ses besoins, et son fonctionnement propres. Il est donc indispensable de lui garantir l'autonomie de sa logistique, sans laquelle elle ne peut fonctionner.

J.

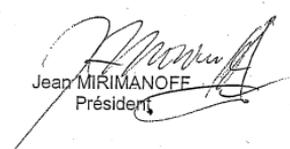
Qui plus est, la CBL concilie près de 35 % des dossiers en moyenne, et même plus de 40 % au cours des derniers mois, tandis que - par comparaison - le TPI n'atteint pas le taux de 5 %. Le succès de notre conciliation ne bénéficie pas seulement aux justiciables locataires et bailleurs, mais représente aussi une appréciable décharge pour TBL. Il n'y a donc aucune raison de modifier ce qui fonctionne, avec le risque de le détraquer. Il convient plutôt d'améliorer la conciliation civile, qui ne fonctionne pas depuis deux siècles.

Tels sont les propos que nous avons tenus consensuellement avec les milieux intéressés à la Commission présidée par M. Bernard Bertossa en date du 23 juin 2008.

Il nous paraît dès lors essentiel pour notre population de maintenir autonome une institution qui répond déjà pleinement aux objectifs que lui a assignés le législateur. Il s'ensuit qu'à notre avis un simple toilettage de la LCCBL suffit.

Cependant, en cas de rattachement éventuel au PJ, cette autonomie peut parfaitement être maintenue, sans que notre institution ne soit rattachée à l'une de ses juridictions. Nous sommes donc opposés à la dilution de la CBL, et donc à son rattachement au TPI.

En vous remerciant de l'attention que vous accorderez à ces lignes, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Messieurs les Conseillers d'Etat, à l'expression de notre haute considération.



Jean MIRIMANOFF  
Président

Pour information : M. D. Zappelli, Procureur général

Copie : RPSL : Mme C.-A. Kast

Asloca : M. F. Zutter

CGI : M. C. Aumeunier

CGI-Conseil : Mme A. Hiltbold Lädermann