

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 14 avril 2009

Projet de loi

organisant 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 :

Chapitre I Dotation et composition

Art. 1 Dotation

¹ La commission de conciliation en matière de baux et loyers est dotée de 6 juges et de 65 assesseurs représentant paritairement les groupements de locataires et de bailleurs, ou d'autres organisations défendant des intérêts semblables.

² Les juges sont nommés par le Tribunal civil, siégeant en séance plénière, parmi les magistrats ou les anciens magistrats du pouvoir judiciaire.

³ Les assesseurs sont nommés par le Conseil d'Etat.

⁴ Les mandats sont d'une durée de 4 ans, à compter du 1^{er} mars de l'année qui suit celle du renouvellement du Grand Conseil et du Conseil d'Etat.

Art. 2 Composition

¹ La commission se divise en sections. Chaque section comprend obligatoirement un juge, qui la préside, et un assesseur de chacune des catégories visées à l'article 1, alinéa 1. En outre, une des sections s'adjoit 2 assesseurs supplémentaires, spécialistes des questions sociales, pour siéger dans les cas prévus à l'article 9.

² Les juges et les assesseurs se suppléent respectivement entre eux.

Chapitre II Compétence et organisation

Art. 3 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 code de procédure civile suisse.

³ A la demande des parties, elle peut faire office de tribunal arbitral.

Art. 4 Organisation

¹ Réunis en séance plénière, les juges désignés à l'article 1, alinéa 2, nomment en leur sein un président. L'article 28 de la loi sur l'organisation judiciaire, du ... (*à compléter*) est applicable.

² Le président exerce les tâches énumérées à l'article 27, alinéas 3 et 4 de la loi sur l'organisation judiciaire. Son mandat est de la même durée que celle prévue à l'article 1, alinéa 4.

³ La commission établit et publie un règlement fixant son organisation interne.

Art. 5 Surveillance

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

Art. 6 Greffe

¹ La commission dispose d'un greffe permanent.

² Les dispositions de la loi sur l'organisation judiciaire, du ... (*à compléter*), régissant le personnel administratif des juridictions sont applicables.

Art. 7 Rapport d'activités

Chaque année civile, la commission adresse à la commission de gestion du pouvoir judiciaire un rapport écrit de ses activités.

Chapitre III Procédure

Art. 8 Introduction de la demande

Le greffe de la commission délivre gratuitement une formule de demande dont l'usage n'est toutefois pas obligatoire.

Art. 9 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 la situation financière très difficile du locataire notamment fait obstacle à une transaction, la commission, avec l'accord des parties, les reconvoque 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 du département en charge du logement, d'un représentant de l'Hospice général, et de deux assesseurs choisis obligatoirement dans les groupements représentatifs des locataires et des bailleurs ou dans d'autres organisations défendant des intérêts semblables. Les cinq membres peuvent se faire suppléer.

³ Dans les cas visés à l'alinéa 1, 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. 10 Recours

La Chambre d'appel en matière de baux et loyers est l'autorité de recours contre les décisions de la commission rendues en application de l'article 212 du code de procédure pénale.

Chapitre IV Dispositions finales et transitoires

Art. 11 Règlement d'application

Le Conseil d'Etat fixe par règlement la rémunération des juges et des juges assesseurs de la commission.

Art. 12 **Clause abrogatoire**

La loi instituant une commission de conciliation en matière de baux et loyers, du 4 décembre 1977, est abrogée.

Art. 13 **Entrée en vigueur**

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

Certifié conforme

Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

1. Introduction

L'adoption du Code de procédure civile suisse (ci-après CPC) n'est pas dépourvue d'incidences sur la phase de conciliation dans les litiges relatifs aux baux et loyers. Certes, la composition paritaire de l'autorité de conciliation est désormais ancrée dans le droit fédéral (art. 200 al. 1 CPC), mais les règles de procédure devant cette autorité relèvent désormais du seul droit fédéral (art. 202 ss. CPC). La loi cantonale instituant la commission de conciliation en matière de baux et loyers, du 4 décembre 1977, doit donc être revue pour tenir compte de ces exigences. Il convient en outre de saisir l'occasion pour apporter une solution à certains problèmes liés au statut particulier de l'actuelle commission de conciliation, qui apparaît comme une sorte d'« électron libre » dans l'architecture du pouvoir judiciaire. La commission est désormais une autorité en charge de l'application du CPC et son statut doit être clarifié. Une certaine logique aurait voulu que la commission, sans en changer la composition, soit désormais rattachée au Tribunal de première instance, à l'instar du tribunal des baux et loyers. Face à l'hostilité des « milieux intéressés », il est renoncé à proposer une telle intégration, tout en aménageant cependant des réformes aptes à mieux intégrer la commission au sein du pouvoir judiciaire. Ces changements conduisent à l'adoption d'une nouvelle loi. Son contenu devra être soumis au vote populaire, en application de l'article 160F Cst.

2. Commentaire article par article

Les articles 1 et 2 reprennent en substance le contenu de l'article 2 de la loi actuelle et de l'article 1 de son règlement d'application. La seule nouveauté importante consiste à confier à la séance plénière du Tribunal civil – et non plus au Conseil d'Etat – la compétence pour désigner les magistrats appelés à présider la commission.

L'article 3 reprend l'article 3 actuel avec les modifications qu'impose le nouveau droit fédéral.

L'article 4 se substitue à l'article 2 du règlement actuel, qui prévoit que le président de la commission est désigné par le Conseil d'Etat. Il confie au président les mêmes compétences que ses homologues des autres juridictions.

L'article 5 comble une lacune qui, dans la pratique, n'a pas manqué de poser des difficultés. Il soumet les membres de la commission, à l'instar des autres magistrats, à la surveillance du Conseil supérieur de la magistrature.

L'article 6 a pour but de soumettre le personnel de la commission au même statut que le personnel des autres juridictions.

L'article 8 fait référence à l'article 4, alinéa 2, de la loi actuelle. Il y a lieu toutefois de préciser que la compétence pour rédiger les formulaires est désormais attribuée au Conseil fédéral (art. 400 al. 2 CPC).

L'article 9 reprend, dans la mesure du possible, le contenu de l'article 8 de la loi actuelle. La différence réside dans le fait qu'une cause ne peut être renvoyée devant la commission sociale, après une première audience de conciliation, que si les parties y consentent. Il s'agit en effet de se conformer à la règle prescrite par l'article 203, alinéa 4, CPC.

L'article 10 désigne l'autorité compétente pour connaître des recours contre les décisions au fond prises par la commission (art. 212 CPC). Un recours limité au droit est en effet ouvert dans de tels cas (art. 308, al. 4, et 319 CPC).

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