

Date de dépôt : 19 août 2010

Rapport

de la Commission ad hoc Justice 2011 chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat organisant la commission de conciliation en matière de baux et loyers (E 3 15)

Rapport de M. Olivier Jornot

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission ad hoc Justice 2011 a examiné le PL 10468 au cours de huit séances, du 29 avril 2009 au 6 juillet 2010, sous la présidence M^{me} Loly Bolay. M. Frédéric Scheidegger, secrétaire général adjoint au département de la sécurité, de la police et de l'environnement, a assisté aux travaux de la commission et l'a efficacement soutenue dans ses réflexions. La commission a également bénéficié de l'appui technique, toujours apprécié, de M^{me} Mina-Claire Prigioni, collaboratrice scientifique au secrétariat général du Grand Conseil.

Les procès-verbaux ont été tenus par M^{me} Frédérique Cichocki. Cette dernière ayant quitté le secrétariat général du Grand Conseil pour poursuivre sa formation, il est temps de lui rendre un hommage appuyé pour la qualité du travail accompli en faveur de la commission. Nos vœux l'accompagnent pour la suite de sa carrière.

A. Présentation générale

Le PL 10468 a été déposé par le Conseil d'Etat le 14 avril 2009. Il fait partie du train des projets de lois rendus nécessaires par l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2011, du code de procédure civil suisse (CPC).

Dans son exposé des motifs, le Conseil d'Etat indiquait que de nombreuses modifications rendaient nécessaires le remplacement de l'actuelle loi instituant une commission de conciliation en matière de baux et

loyers, du 4 décembre 1977. La procédure de conciliation est en effet exhaustivement régie par les articles 202 et suivants CPC, rendant obsolètes les dispositions de procédure prévues par la loi actuelle. Pour le surplus, les cantons sont libres d'organiser comme ils le souhaitent l'autorité de conciliation, sous réserve de l'article 200, alinéa 1 CPC, qui précise qu'en matière de baux et loyers ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux, l'autorité de conciliation se compose d'un président et de représentants siégeant paritairement.

En outre, le Conseil d'Etat souhaitait clarifier le statut de la commission, qu'il qualifiait « d'« *électron libre* » dans l'architecture du pouvoir judiciaire ». A ce propos, le Conseil d'Etat précisait que la logique aurait voulu que la CCBL soit rattachée au Tribunal civil, à l'instar du Tribunal des baux et loyers. Toutefois, les « *milieux intéressés* » se sont opposés à une telle solution, si bien que le Conseil d'Etat renonçait à la proposer. En revanche, il souhaitait apporter des modifications au statut de la commission, de manière à mieux l'intégrer au sein du pouvoir judiciaire. En substance, il s'agissait de confier au Tribunal civil, et non plus au Conseil d'Etat, la compétence de nommer les magistrats présidant la commission. Il s'agissait en outre de soumettre les juges et les juges assesseurs à la surveillance du Conseil supérieur de la magistrature.

Actuellement, la CCBL dispose d'une section des affaires sociales, dont la composition est élargie, puisqu'elle comprend un représentant de l'office du logement et un représentant de l'Hospice général. Cette section est convoquée lorsque la situation financière très difficile du locataire fait obstacle à une transaction. Le Conseil d'Etat proposait de maintenir une section des affaires sociales, en précisant toutefois qu'elle ne peut reconvoquer les parties qu'avec leur accord, en raison de la teneur de l'article 203, alinéa 4 CPC, qui ne permet à l'autorité de conciliation de tenir des audiences supplémentaires qu'avec l'accord des parties.

La commission a eu l'occasion de s'intéresser à la CCBL lors des travaux consacrés à la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire (loi 10462). Constatant que dans le PL 10468, le Conseil d'Etat souhaitait intégrer la CCBL dans le pouvoir judiciaire, elle a amendé l'article 1 du PL 10462 en sorte de faire figurer la CCBL parmi les juridictions du pouvoir judiciaire, sous lettre j. Elle n'a toutefois pas consacré de chapitre spécifique à la CCBL, à l'instar des autres juridictions, se réservant de reprendre le sujet à l'occasion de l'examen du PL 10468.

Le projet de loi a été présenté à la commission par MM. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat en charge du département des institutions, et Frédéric Scheidegger.

M. Frédéric Scheidegger indique que le Conseil d'Etat a été confronté à un dilemme. Les experts mandatés par le département souhaitaient confier la conciliation en matière de baux et loyers au Tribunal civil, tout en maintenant la composition paritaire de la CCBL exigée par le CPC. D'un point de vue formel, indépendamment de cette possible intégration, il aurait été possible de renoncer à une loi spécifique en intégrant les dispositions relatives à la CCBL dans la LOJ. Cependant, les milieux intéressés ont manifesté leur préférence pour le *statu quo*, tant en ce qui concerne l'indépendance de la CCBL que pour ce qui a trait à la technique législative.

Compte tenu du résultat de la procédure de conciliation qu'il a conduite, le Conseil d'Etat a jugé préférable de retenir un compromis. La CCBL restera indépendante et fera l'objet d'une loi spécifique, mais elle fera plus clairement partie du pouvoir judiciaire.

M. Laurent Moutinot indique que le Conseil d'Etat n'a pas suivi les milieux intéressés sur un point, qui concerne la désignation des magistrats présidant la commission. Les milieux intéressés auraient préféré le maintien de la situation actuelle, qui voit le Conseil d'Etat désigner ces magistrats. Le Conseil d'Etat a préféré confier cette tâche au Tribunal civil, compte tenu de l'intégration de la commission dans le pouvoir judiciaire.

B. Auditions

1. Asloca

La commission a entendu une première fois l'Asloca le 10 juin 2009. Cette dernière était représentée par M^{me} Arlette Ducimetière, présidente, et M. Christian Grobet, vice-président.

M. Christian Grobet rappelle l'histoire de la CCBL et du Tribunal des baux et loyers. Il souligne notamment que la loi instituant la commission de conciliation en matière de baux et loyers a été adoptée en votation populaire : elle concrétisait une initiative populaire non formulée, également acceptée par le peuple.

L'Asloca n'a pas d'objection à adapter la législation au nouveau droit fédéral, mais elle tient à ce que tout ce qui peut être sauvé de la loi de 1977 le soit. Alors que le Conseil d'Etat, à la suite de la commission d'experts présidée par M. Bernard Bertossa, a présenté un projet de nouvelle loi, l'Asloca demande que l'on procède par modification de la loi de 1977. Pour

atteindre cet objectif, l'Asloca a élaboré un document mentionnant expressément les modifications à apporter à la loi actuelle (annexe 1). M. Christian Grobet ajoute que le maintien de la désignation de la loi actuelle permettrait d'éviter une modification de l'article 160F de la Constitution.

L'Asloca considère que la CCBL fonctionne bien dans son organisation actuelle. La rattacher au Tribunal civil pourrait avoir comme conséquence de rapprocher le fonctionnement de la conciliation en matière de baux et loyers de celui de la conciliation en matière civile. Or, le Tribunal de première instance consacre aujourd'hui très peu de temps à la conciliation, et le taux de conciliation qu'il atteint est très bas, contrairement à celui qu'obtient la CCBL, qui consacre en moyenne une vingtaine de minutes à chacune des causes qui lui sont soumises.

De manière plus générale, l'Asloca ne souhaite pas que la CCBL soit rattachée au pouvoir judiciaire. Son indépendance doit être maintenue. C'est le Conseil d'Etat qui doit désigner les juges et les assesseurs, et la CCBL doit disposer d'une certaine autonomie budgétaire. Pour les justiciables, la procédure doit être gratuite. Les juges doivent établir le règlement de la juridiction et le soumettre à l'approbation du Conseil d'Etat.

Un débat s'instaure à propos de la gratuité de la procédure. Il n'est pas utile d'en relater la teneur, dès lors que l'article 113, alinéa 2, lettre c CPC garantit la gratuité de la procédure de conciliation en matière de baux et loyers, l'alinéa 1 de cette même disposition interdisant de manière générale l'allocation de dépens en procédure de conciliation. Même s'il le voulait, ce qui n'est pas le cas, le législateur cantonal ne pourrait donc en aucun cas supprimer la gratuité totale de la procédure devant la CCBL.

Un commissaire (UDC) demande pourquoi l'Asloca a peur d'intégrer la CCBL au sein du pouvoir judiciaire. M. Christian Grobet se réfère à l'avis de M. Jean Mirimanoff, actuel président de la CCBL, qui craint une détérioration des prestations de cette dernière en cas de rattachement au pouvoir judiciaire. Les juges sont de plus en plus surchargés, alors que les magistrats de la CCBL disposent du temps nécessaire pour accomplir leurs tâches. De surcroît, ils sont à même de s'organiser eux-mêmes sans être intégrés dans une quelconque structure.

Un commissaire (L) demande si l'Asloca s'oppose à ce que les juges et juges assesseurs soient soumis à la surveillance du Conseil supérieur de la magistrature, comme le propose l'article 5 du projet de loi. M. Christian Grobet répond par la négative. Le commissaire demande ensuite pour quelles raisons l'Asloca craint que la CCBL ne dispose pas des moyens nécessaires pour fonctionner. M. Christian Grobet répond que dans le cadre du statut

actuel de la CCBL, M. Jean Mirimanoff rencontre des difficultés pour obtenir de la part du pouvoir judiciaire les moyens qu'il estime nécessaires au bon fonctionnement de la CCBL. C'est la raison pour laquelle l'Asloca souhaite que la CCBL établisse elle-même son budget, ce qui lui permettra de disposer de greffiers en nombre suffisant. En cas de rattachement au pouvoir judiciaire, il faut au contraire s'attendre à une diminution des moyens, voire du nombre de juges. Il conclut en confirmant que l'Asloca souhaite que la CCBL garde un statut spécial quelque peu en marge du pouvoir judiciaire.

Quelques mois plus tard, M. Laurent Moutinot a fait parvenir à la commission un nouveau projet de loi portant sur la CCBL, censé émaner de l'Asloca à teneur de la lettre d'accompagnement signée par le chef de département ([annexe 2](#)). L'auteur du texte en question souhaitait permettre au justiciable de conduire une procédure devant la CCBL sans avoir à consulter le droit fédéral et plus particulièrement le CPC. De ce fait, le texte obéissait à une « *technique législative sensiblement différente de celle adoptée par le Conseil d'Etat* ».

En décembre 2009, l'Asloca a adressé un courrier à la commission, pour lui indiquer qu'elle ne partageait pas l'idée selon laquelle les lois cantonales devaient se borner à compléter les lois fédérales, sans répéter, par exemple, le contenu du CPC ([annexe 3](#)). L'Asloca regrette de ce fait la disparition, dans le PL 10468, des dispositions relatives à l'organisation des débats et aux règles de procédure en vigueur devant la CCBL. Le justiciable ne doit pas être contraint de se perdre dans les centaines d'articles du CPC.

En mai 2010, l'Asloca a derechef écrit à la commission, pour lui demander de mentionner dans le PL 10468 le fait qu'en matière de consignation des loyers et fermages, la conciliation est obligatoire ([annexe 4](#)).

2. Chambre genevoise immobilière

La commission entend M^{me} Anne Hiltbold, secrétaire générale adjointe de la Chambre genevoise immobilière (CGI).

M^{me} Anne Hiltbold indique que la CGI, tout comme l'Asloca, a été entendue par la commission d'experts présidée par M. Bernard Bertossa. A cette occasion, elle a déjà expliqué sa position, à savoir qu'elle ne souhaite pas que la CCBL soit rattachée au Tribunal civil. Elle doit conserver son indépendance, au vu de son rôle particulier et des contacts étroits qu'elle entretient avec les milieux concernés, qu'il s'agisse des bailleurs ou des locataires.

En revanche, la CGI est favorable au rattachement formel de la CCBL au pouvoir judiciaire. Elle est également favorable à la surveillance de ses membres par le Conseil supérieur de la magistrature.

Sur le point délicat de la désignation des magistrats, la CGI ne s'oppose pas à leur désignation par le Tribunal civil, pour autant que cela se fasse après consultation des milieux intéressés, comme le prévoit la loi actuelle. A noter que dans un courrier de juillet 2009, la CGI avait plaidé pour le maintien de la désignation des magistrats par le Conseil d'Etat (annexe 5).

Un commissaire (MCG) revient sur l'autorité de désignation des magistrats et demande si aux yeux de la CGI, leur désignation par le Tribunal civil risque d'altérer leur indépendance. M^{me} Anne Hiltbold répond par la négative. Les magistrats de la CCBL sont aujourd'hui déjà souvent des juges du Tribunal de première instance, sans que cela n'altère leur indépendance. L'essentiel, c'est que la CCBL reste une juridiction séparée et que la conciliation en matière de baux et loyers ne soit pas diluée dans le Tribunal civil.

Un commissaire (V) demande pourquoi la CGI tient à ce que les milieux intéressés soient consultés par l'autorité de désignation des juges, alors que ces mêmes milieux intéressés sont déjà représentés par le biais des assesseurs. M^{me} Anne Hiltbold répond que le président de la commission dispose dans les faits d'un pouvoir important. Il peut influencer les parties et les convaincre d'adopter un accord. Compte tenu de l'importance de ce rôle, il est juste que les milieux intéressés soient consultés, respectivement qu'ils puissent s'opposer à une candidature qui leur paraîtrait inappropriée.

Le même commissaire demande si une telle sujétion du conciliateur aux groupes d'intérêts est compatible avec la notion d'indépendance de la justice. M^{me} Anne Hiltbold répond que le cas particulier des litiges entre bailleurs et locataires mérite une solution particulière. Preuve en soit l'excellent taux de conciliation obtenu. Le plus important, ce n'est pas que les magistrats de la CCBL soient indépendants, c'est qu'ils soient compétents et motivés à concilier.

Ultérieurement, la CGI a fait parvenir à la commission une version écrite de son amendement maintenant une consultation préalable des groupements intéressés et de la CCBL elle-même avant la désignation des juges (annexe 6).

3. Commission de conciliation en matière de baux et loyers

La commission entend M. Jean Mirimanoff, président de la CCBL.

M. Jean Mirimanoff indique qu'il officie au sein de la CCBL depuis 25 ans, commission qu'il préside de surcroît depuis 10 ans. Il s'exprime à ce titre, mais également en tant que membre et initiateur du groupe de contact sur le règlement amiable des différends à Genève (GC RAD GE).

M. Jean Mirimanoff remet à la commission divers documents, à savoir :

- une présentation par diapositives (annexe 7) ;
- une prise de position de la présidence de la CCBL (annexe 8) ;
- une série d'amendements proposée par GC RAD GE (annexe 9).

M. Jean Mirimanoff s'étonne que le Grand Conseil ait introduit, à l'article 1, lettre j LOJ, la CCBL parmi les juridictions du pouvoir judiciaire. En 60 ans d'existence, la CCBL n'a jamais été une juridiction, et elle ne doit pas le devenir.

En effet, lorsqu'elle est confiée au pouvoir judiciaire, la conciliation ne fonctionne pas, comme le démontre le taux très bas actuellement atteint par le Tribunal de première instance. La commission d'experts présidée par M. Bernard Bertossa n'a absolument pas abordé les causes de cet échec patent. Au contraire, alors même que la CCBL obtient actuellement des taux infiniment supérieurs et que son fonctionnement donne satisfaction, les experts, puis le Conseil d'Etat, proposent un nivellement par le bas, à savoir l'assimilation de la conciliation en matière de baux et loyers à l'« *imposture* » que constitue aujourd'hui la conciliation civile ordinaire.

M. Jean Mirimanoff indique qu'il s'est beaucoup interrogé sur les causes de l'échec de la conciliation à Genève. Malheureusement, la plupart des juges ne s'intéressent guère à cette question. La plupart du temps, ils n'ont pas la formation nécessaire pour concilier efficacement, notamment parce qu'ils ne maîtrisent pas les méthodes de négociation raisonnée.

Alors que la CCBL contribue efficacement à la paix du logement depuis les années 1930, il serait triste pour la république qu'elle disparaisse pour des motifs purement abstraits. Alors que le CPC supprimera le rôle judiciaire que le code des obligations a confié en 1990 aux autorités de conciliation, il serait étrange que le législateur genevois aille en sens inverse.

M. Jean Mirimanoff insiste encore sur l'importance de permettre aux magistrats de la CCBL d'entretenir des liens avec les milieux intéressés. Ces liens ont permis d'obtenir des progrès consensuels en matière de procédure, alors que les membres d'une instance judiciaire ne pourraient pas se permettre une telle franchise, en raison de leur devoir de réserve.

L'indépendance des conciliateurs leur a permis de développer de nouvelles techniques, qui ont fait passer le taux de conciliation de 35% en 1990 à près de 50% aujourd'hui. Ce taux pourrait d'ailleurs monter à 60 ou 70%, si la commission obtenait tous les moyens nécessaires à son bon fonctionnement.

Un commissaire (S) demande si M. Jean Mirimanoff est favorable à ce que la nomination des magistrats ait lieu après consultation des milieux intéressés. M. Jean Mirimanoff répond par l'affirmative et s'étonne que le Conseil d'Etat, par le biais du PL 10468, veuille écarter les milieux intéressés, ce qui aurait pour effet de changer la mentalité, le mode de fonctionnement et la motivation de « *la seule institution qui fonctionne à Genève* » (*sic*).

Un commissaire (MCG) demande si le mode de désignation des magistrats change véritablement leur mode de fonctionnement. L'auditionné répond par l'affirmative. Les conciliateurs n'auraient pas agi avec la même liberté s'ils avaient été soumis au pouvoir judiciaire. M. Jean Mirimanoff admet que les juges ne sont pas nécessairement incapables de maîtriser la conciliation, mais il ajoute que la manière de penser et de travailler d'un conciliateur est fondamentalement différente de celle d'un juge.

Sur question d'un commissaire (L), M. Jean Mirimanoff souligne que la consultation des milieux intéressés est fondamentale pour le maintien du système actuel. Les milieux intéressés disposent de fait d'un droit de veto sur les candidatures, ce qui permet de garantir que les magistrats désignés soient compétents et motivés. Le commissaire demande en quoi la motivation et la compétence de ces magistrats changeraient s'ils étaient désignés par le Tribunal civil. L'auditionné répond que ce changement en apparence anodin modifierait tout le processus de sélection des candidats, qui de ce fait perdraient leur indépendance.

4. Association des magistrats du pouvoir judiciaire (AMPJ)

La commission entend MM. Grégory Bovey et Jean Reymond.

M. Grégory Bovey indique que l'AMPJ a sondé ceux de ses membres qui sont directement intéressés, à savoir les juges de la CCBL, ceux du Tribunal des baux et loyers, le président de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers et le président du Tribunal de première instance. De manière globale, le PL 10468 donne satisfaction.

L'AMPJ aurait toutefois préféré que la CCBL soit intégrée au Tribunal civil, ce qui aurait constitué une meilleure solution. A tout le moins, le PL 10468 présente-t-il l'avantage de confier la nomination des juges au

Tribunal civil et de les soumettre, ainsi que les assesseurs, à la surveillance du Conseil supérieur de la magistrature.

Certes, la CCBL elle-même est d'un avis différent, et en particulier son président, M. Jean Mirimanoff. Pour l'AMPJ, ce désir de la CCBL de rester indépendante résulte pour l'essentiel de considérations liées à la rémunération des magistrats, qui perçoivent de ce fait des indemnités qui s'ajoutent à leur revenu. Pour l'association, cette situation est malsaine. Dans le détail, M. Grégory Bovey souhaite que la loi permette la désignation d'un nombre plus important de magistrats, soit 6 à 10 au lieu de 6.

M. Grégory Bovey relève que la CCBL souhaite que l'article 1 LOJ soit modifié en sorte qu'elle n'y apparaisse plus parmi les juridictions du pouvoir judiciaire. L'AMPJ est opposée à cette modification. M. Jean Reymond ajoute cependant qu'il y a lieu de s'assurer que l'ensemble des dispositions de la LOJ sont applicables à la CCBL sans dérogation. Il se réfère en particulier à l'article 6, alinéa 1, lettre f LOJ, qui interdit à tous membres du pouvoir judiciaire de siéger dans deux juridictions. Or, une partie des juges de la CCBL sont précisément des magistrats du pouvoir judiciaire en exercice.

Un commissaire (L) relève que la conciliation actuellement menée par le Tribunal de première instance n'est guère efficace. Il demande de quelle manière le pouvoir judiciaire entend atteindre les objectifs du CPC, qui donne la priorité au règlement amiable des litiges. M. Grégory Bovey confirme que la conciliation actuelle a vécu. Le Tribunal de première instance sera organisé dès le 1^{er} janvier 2011 de manière à permettre aux magistrats de consacrer à la conciliation le temps nécessaire. M. Grégory Bovey saisit l'occasion pour indiquer que lorsque d'aucuns comparent le taux de conciliation du Tribunal de première instance et celui de la CCBL, ils sont non seulement fallacieux, mais malhonnêtes. On compare ce qui n'est pas comparable. M. Grégory Bovey ajoute qu'il siège lui-même au Tribunal des baux et loyers et qu'il a souvent l'occasion de s'étonner que des cas bagatelles lui soient soumis, qui n'auraient jamais dû dépasser le stade de la CCBL et qu'il doit lui-même concilier.

Sur le même thème, M. Jean Reymond fait observer que ceux qui affirment aujourd'hui que les juges sont incapables de concilier sont tous des magistrats en charge ou d'anciens magistrats... Il confirme par ailleurs que le Tribunal de première instance travaille actuellement beaucoup sur la réforme de son mode de fonctionnement. Il existe une véritable volonté de se conformer à l'intention du législateur fédéral en mettant sur place un système sérieux de conciliation et en y allouant les ressources nécessaires.

Un commissaire (L) demande ce qu'apporterait une véritable intégration de la CCBL au sein du Tribunal civil. M. Grégory Bovey indique qu'il s'agit d'une simple question de cohérence, puisque la CCBL devra appliquer le CPC au même titre que les autres juridictions civiles, alors qu'elle applique aujourd'hui une procédure particulière. Une intégration au Tribunal civil permettrait une plus grande souplesse et une rationalisation de l'organisation des greffes. De même que le Tribunal de première instance fonctionnera en tant qu'autorité de conciliation dans la mesure où aucune autre autorité n'est désignée par la loi, de même le Tribunal des baux et loyers pourrait fonctionner en tant qu'autorité de conciliation pour les causes qui relèvent de sa compétence. Il rappelle que la CCBL se plaint sans cesse de ne pas disposer de ressources suffisantes pour convoquer les affaires dans des délais raisonnables et qu'elle demande à cet effet de l'aide aux autres juridictions. C'est souvent le Tribunal de première instance qui fournit du personnel, ce qui montre bien que des synergies sont possibles.

Un commissaire (S) se demande si un rattachement au Tribunal civil ne fera pas disparaître la possibilité pour la CCBL d'entretenir des contacts réguliers avec les milieux intéressés. M. Grégory Bovey répond que même si elle était rattachée au Tribunal civil, la CCBL resterait une autorité paritaire en vertu du droit fédéral, ce qui permettrait tous les contacts nécessaires avec les milieux intéressés. M. Jean Reymond confirme.

Un commissaire (L) souhaite des précisions à propos de la rémunération. M. Grégory Bovey indique qu'en suivant le raisonnement de la CCBL, cette dernière ne devrait ni être rattachée au pouvoir judiciaire, ni soumise à la loi sur les commissions officielles. De ce fait, tous les juges de la CCBL, qu'ils soient magistrats ou anciens magistrats du pouvoir judiciaire, recevraient une indemnité spécifique pour leur activité au sein de la CCBL. M. Jean Reymond ajoute qu'en bonne logique, le rattachement de la CCBL au pouvoir judiciaire doit entraîner la suppression de cette rémunération spécifique, à tout le moins pour les magistrats du pouvoir judiciaire, qui perçoivent d'ores et déjà une rémunération couvrant les devoirs de leur charge.

Ultérieurement, l'AMPJ a fait parvenir un courrier à la commission (annexe 10). Dans ce courrier, l'association confirme son soutien au PL 10468 en tant qu'il intègre la CCBL au pouvoir judiciaire et en soumet les membres à la surveillance du Conseil supérieur de la magistrature. L'AMPJ confirme qu'elle aurait préféré une véritable intégration de la CCBL au sein du Tribunal civil.

5. Commission de gestion du pouvoir judiciaire

La commission entend MM. Louis Peila, président de la Cour de justice, David Robert, président du Tribunal de première instance, et Patrick Becker, secrétaire général adjoint du pouvoir judiciaire.

M. David Robert annonce d'emblée qu'il regrette que l'on n'ait pas profité de la réforme en cours pour intégrer totalement la CCBL au sein du Tribunal civil. Cela aurait été cohérent avec l'organisation choisie par ailleurs par le législateur. En outre, toutes les juridictions civiles appliqueront désormais la même procédure, à savoir le CPC. C'est d'autant plus regrettable que le Tribunal de première instance, que la LOJ désigne comme autorité de conciliation ordinaire, va s'adapter au CPC en développant de façon considérable les moyens mis à disposition de la conciliation.

Cela étant, la commission de gestion du pouvoir judiciaire se rallie au PL 10468, qui est le fruit d'un compromis. Toutefois, elle souhaite que l'on ne fige pas à 6 le nombre des juges qui présideront la CCBL. Une fourchette de 6 à 10 serait préférable, pour permettre une plus grande souplesse et une meilleure répartition des affaires entre les magistrats, en fonction de l'évolution du nombre des dossiers. S'agissant de la désignation des juges, la commission de gestion est favorable à la solution prévue, qui donne cette compétence au Tribunal civil plutôt qu'au Conseil d'Etat. Dès lors que les juges de la CCBL sont soit des magistrats en fonction soit d'anciens magistrats, le Tribunal civil est le mieux à même de choisir les personnalités adéquates.

Un commissaire (L) s'interroge sur la rémunération des juges de la CCBL et sur le coût de fonctionnement de cette juridiction. M. David Robert indique que si la CCBL était intégrée au Tribunal civil, l'activité des juges ferait partie de leur charge ordinaire, sans rémunération particulière. La totalité des indemnités versée aux juges de la CCBL équivaut à la rémunération d'un magistrat : en cas d'intégration, il suffirait de créer un poste supplémentaire pour absorber la charge de travail, sans augmentation des coûts. En revanche, si la CCBL est indépendante, les juges qui y siègent exerceraient une activité en sus de leur charge ordinaire, ce qui justifie le versement d'indemnités.

M. Frédéric Scheidegger demande si la commission de gestion est heurtée par la désignation des assesseurs par le Conseil d'Etat. M. David Robert répond par la négative. A teneur du message du Conseil fédéral à l'appui du projet de CPC, les autorités de conciliation ne sont pas nécessairement des tribunaux. Rien n'empêche donc, même au regard des exigences de la constitution genevoise, que les assesseurs soient nommés par le Conseil d'Etat.

Un commissaire (MCG) s'interroge sur le risque de perte d'indépendance de la CCBL, au cas où cette dernière serait intégrée au Tribunal civil. Selon certaines personnes auditionnées, la CCBL a gagné en efficacité en imaginant des techniques de conciliation innovantes, ce que ne permettrait apparemment pas l'intégration au Tribunal civil. M. David Robert répond qu'il ne partage pas ce point de vue. En tant que président du Tribunal de première instance, il entretient lui-même des contacts réguliers avec les partenaires sociaux, comme c'est d'ailleurs le cas des juges du Tribunal des baux et loyers.

M. David Robert ajoute que les affaires relevant de la conciliation ordinaire et celles qui relèvent de la CCBL sont d'une nature très différente, si bien que même lorsque le Tribunal de première instance aura mis en place une organisation nouvelle pour répondre aux exigences du CPC en matière de conciliation ordinaire, il ne pourra de toute façon pas rivaliser avec les taux de conciliation obtenus par la CCBL. Les juges de la CCBL ne sont pas meilleurs que ceux du Tribunal de première instance, c'est l'organisation de leur juridiction et la nature des causes qui lui sont soumises qui permet d'atteindre des taux de conciliation supérieurs. M. David Robert apporte par ailleurs une précision s'agissant du taux de conciliation atteint par la CCBL : le taux de 50% correspond à la proportion des affaires qui ne sont finalement pas introduites devant le Tribunal des baux et loyers. Mais la proportion des affaires qui sont véritablement conciliées est en réalité de l'ordre de 18%.

Un commissaire (S) relaye l'inquiétude selon laquelle l'intégration de la CCBL au Tribunal civil ferait disparaître les acquis du système actuel. M. David Robert répond que tel n'est pas le cas. La conciliation ordinaire, qui se résume aujourd'hui à une étape formelle, sera considérablement développée sous l'empire du CPC. La qualité de la conciliation en matière de baux et loyers ne se dégradera en conséquence nullement. De même, le changement du mode de désignation des juges ne modifiera en rien leur manière de travailler.

M. David Robert saisit l'occasion pour faire part de son étonnement du fait que lorsque l'on compare les taux de conciliation de la CCBL et du Tribunal de première instance, on ne tient jamais compte de la nature des dossiers. Actuellement, les requêtes en évacuation pour défaut de paiement du loyer représentent quelque 35% des dossiers portés devant la CCBL. Par nature, ces affaires donnent souvent lieu à conciliation, par exemple sous la forme d'une prolongation du bail avec engagement du locataire à évacuer les lieux au terme de la prolongation, ou sous la forme d'un accord de rattrapage du loyer qui, s'il est respecté, entraîne le retrait du congé. Or, à compter du 1^{er} janvier 2011, ces dossiers constitueront des cas clairs soumis à la

procédure sommaire, laquelle ne donne pas lieu à conciliation. Le rôle de la CCBL diminuera d'un tiers, et son taux de conciliation sera nécessairement affecté.

M. Frédéric Scheidegger rebondit sur ces éléments en demandant s'il se justifie de maintenir une section des affaires sociales telle que prévue par l'article 9 du projet de loi, si la CCBL n'est plus saisie des requêtes en évacuation. M. David Robert répond que l'article 9 est un simple maintien du dispositif actuel, avec la précision toutefois que la section des affaires sociales ne pourra être convoquée qu'avec l'accord des deux parties, conformément aux exigences du CPC. Il s'étonne que les bouleversements profonds que le CPC entraînera en matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer ne suscitent guère de débat politique.

Un commissaire (V) demande si les assesseurs de la CCBL seraient les seuls magistrats désignés par le Conseil d'Etat, ou s'il existe d'autres exemples. M. David Robert répond que tous les magistrats sont élus par le Grand Conseil sans exception, conformément à la Constitution genevoise. Par exemple, les assesseurs de la Commission cantonale de recours en matière administrative, qui deviendra au 1^{er} janvier 2011 Tribunal administratif de première instance, sont élus par le Grand Conseil, même si c'est le Conseil d'Etat qui en arrête le nombre.

6. Association des juristes progressistes (AJP)

La commission entend Mmes Raphaela Vavassori et Nathalie Rapp, membres du comité de l'AJP.

M^{me} Nathalie Rapp insiste sur le rôle et importance de la CCBL. Aujourd'hui, cette dernière est composée de 5 à 7 magistrats ou anciens magistrats du pouvoir judiciaire, 20 à 31 assesseurs issus des milieux de locataire, 5 à 10 assesseurs en matière commerciale, 25 à 40 assesseurs représentant les milieux immobiliers et 6 assesseurs spécialisés dans les questions sociales. Ces magistrats sont nommés par le Conseil d'Etat après consultation des groupements intéressés.

M^{me} Nathalie Rapp indique que le Tribunal de première instance a atteint en 2009 un taux de conciliation de 9.2%, alors que celui de la CCBL était de 33.09%. En comparaison intercantonale, Genève n'est pas le canton le mieux classé, d'autres cantons atteignant des taux de 60%, avec un record de 90% à Appenzell Rhodes intérieures. Il faut toutefois admettre que la situation du logement à Genève est particulière.

Sur le plan social, le rôle de la CCBL est essentiel. Si elle fonctionne bien aujourd'hui, c'est essentiellement en raison du mode de désignation de ses magistrats par le Conseil d'Etat, après consultation des milieux intéressés. Ce système garantit un choix de magistrats reconnus pour leur compétence en matière de droit du bail et leur motivation à concilier. Le système se distingue particulièrement de la conciliation pratiquée aujourd'hui en matière civile ordinaire.

Le rôle de la CCBL ne s'arrête pas à la pure conciliation. Elle fournit également des conseils aux justiciables. En outre, la section des affaires sociales joue un rôle crucial. La loi permet notamment aux locataires en proie à des difficultés, par exemple à la suite de la perte de son emploi, de saisir directement la section des affaires sociales. Le Tribunal des baux et loyers peut lui-même renvoyer une cause devant cette section, s'il estime ce renvoi utile à la recherche d'une solution. Cette section siège avec le concours de représentants de l'Office du logement et de l'Hospice général.

En conclusion, M^{me} Nathalie Rapp estime que l'organisation de la CCBL a fait ses preuves. Le taux de conciliation obtenu permet de réduire la charge du Tribunal des baux et loyers. Dans cette mesure, l'AJP estime qu'il ne faut pas changer l'organisation actuelle, si ce n'est en dotant la CCBL de moyens supplémentaires en personnel.

S'agissant plus particulièrement du PL 10468, M^{me} Raphaela Vavassori indique que l'AJP est opposée à la désignation des juges de la CCBL par le Tribunal civil. Cette disposition constitue un premier pas vers l'intégration de la CCBL dans l'organisation judiciaire. Or, le CPC n'exige pas que les autorités de conciliation soient des tribunaux. En outre, le projet de loi pêche en ce qu'il supprime la consultation préalable des milieux intéressés.

Contrairement au système actuellement en vigueur, celui qui est proposé ne garantit pas la désignation des personnalités les plus adéquates, qui doivent à la fois être compétentes en matière de droit du bail mais également être formées en matière de résolution amiable des litiges et faire preuve de motivation dans ce domaine. Le risque existe que la CCBL calque son mode d'activité sur celui de la conciliation ordinaire, ce qui ferait baisser le taux de conciliation, à l'opposé des objectifs visés par le CPC.

S'agissant de la procédure, cette dernière sera régie par les articles 197 et suivants du CPC. L'AJP estime que ces dispositions doivent être complétées, de manière à permettre à la commission de reconvoquer les parties si elle estime qu'une telle démarche serait de nature à favoriser une conciliation.

S'agissant plus particulièrement de la section des affaires sociales, M^{me} Raphaela Vavassori observe que l'article 9 du projet de loi présente peu de changements par rapport à la situation actuelle. Toutefois, il faut être conscient du fait qu'à teneur du Message du Conseil fédéral, les procédures d'évacuation pour défaut de paiement du loyer constitueront des cas clairs soumis à la procédure sommaire, si bien que ces procédures ne seront pas soumises à conciliation et échapperont à l'examen de la CCBL. De ce fait, la section des affaires sociales risque de ne guère être convoquée, et à terme de disparaître. Dès lors que les requêtes en évacuation seront directement traitées par le Tribunal des baux et loyers, il se justifie de créer une section des affaires sociales au niveau de ce tribunal.

Un commissaire (L) s'enquiert du taux de conciliation obtenu dans les autres cantons. M^{me} Nathalie Rapp indique qu'à teneur d'une information communiquée en mars 2010 par l'Office fédéral du logement, le taux de conciliation est de 69.1% en Valais, 43.94% au Tessin, 40.53% dans le canton de Vaud et 46.05% à Zurich, par exemple.

Le même commissaire demande si les taux de conciliation dépendent du rattachement ou non des autorités de conciliation au pouvoir judiciaire des cantons concernés. M^{me} Nathalie Rapp répond que le taux de conciliation dépend avant tout des moyens mis à disposition des autorités de conciliation, respectivement du temps qu'elles peuvent consacrer aux dossiers qui leurs sont soumis, plus que de leur rattachement ou non au pouvoir judiciaire. Cela étant, l'AJP craint que si l'on confie au Tribunal civil la compétence de désigner les magistrats, cette désignation relève davantage du « *copinage* » que d'un choix éclairé fondé sur les compétences des candidats.

Un commissaire (V) s'étonne de la position de l'AJP et de la défiance qu'elle manifeste à l'égard de la magistrature. M^{me} Raphaela Vavassori répond que l'AJP est essentiellement préoccupée par la question des compétences techniques des magistrats. Les juges de la CCBL ne doivent pas seulement appliquer le droit, ils doivent être animés d'une réelle volonté de susciter des transactions. Cette capacité à générer le dialogue est essentielle et préside aujourd'hui essentiellement au choix des candidats. Le commissaire demande si l'AJP craint vraiment que le Tribunal civil désigne pour la CCBL des magistrats totalement inexpérimentés en matière de droit du bail. Mme Raphaela Vavassori répond par l'affirmative, en ce sens qu'il existe un risque que le Tribunal civil désigne les magistrats de la CCBL par simple tournus, sans tenir aucunement compte de leurs compétences spécifiques.

Un commissaire (L) observe que les magistrats du Tribunal des baux et loyers sont désignés par le plénum de la juridiction, sans consultation des milieux intéressés. Il se demande pourquoi l'AJP se satisfait dans ce cas de ce

système et le combat pour la CCBL. Mme Raphaele Vavassori répond que le Tribunal des baux et loyers a pour tâche de juger, tandis que la CCBL a pour tâche de concilier, et que ce sont là deux missions totalement différentes qui justifient des systèmes différents de désignation des magistrats.

Par la suite, l'AJP a fait parvenir à la commission une prise de position écrite (annexe 11). Cette dernière contient des chiffres différents de ceux présentés lors de l'audition, s'agissant du taux de conciliation obtenu par la CCBL, qui a dépassé le seuil des 50% en 2009.

S'agissant plus particulièrement du PL 10468, l'AJP confirme son scepticisme vis-à-vis du mode de désignation des magistrats prévu par le projet de loi. Sans exiger spécifiquement que les magistrats soient désignés par le Conseil d'Etat, l'AJP insiste sur l'importance de la consultation préalable des milieux intéressés.

S'agissant de la procédure, l'AJP insiste sur le fait que cette dernière sera désormais régie principalement par le CPC. Or, le justiciable risque de se perdre dans la complexité de ce code. C'est la raison pour laquelle il est important que la loi sur la CCBL contienne des dispositions détaillées de procédure, comme c'est le cas de la loi sur le Tribunal des prud'hommes. (Note du rapporteur : la loi sur le Tribunal des prud'hommes, du 11 février 2010 (loi 10464), ne contient pas de norme de procédure.)

Enfin, l'AJP insiste sur le fait que la plupart des cas d'évacuation pour défaut de paiement du loyer ne seront désormais plus soumis à conciliation, ce qui justifie la création d'une section des affaires sociales au Tribunal des baux et loyers. Elle suggère à cet effet un amendement à l'article 88 LOJ.

7. Audition de l'Ordre des avocats (Oda)

La commission entend MM. Vincent Spira, bâtonnier, et Nicolas Jeandin, membre du conseil.

M. Vincent Spira souligne d'emblée que la thématique traitée par le PL 10468 est essentiellement de nature politique. L'Oda étant un organisme apolitique, il ne peut s'aventurer sur ce terrain et se bornera dès lors à des considérations techniques. En premier lieu, on peut se demander s'il est nécessaire qu'une loi spéciale régit le statut de la CCBL, alors que la procédure de conciliation sera désormais entièrement régie par le CPC. L'Oda répond par l'affirmative, compte tenu de l'importance pratique du domaine des baux et loyers.

En particulier, il se justifie de maintenir par exemple une section des affaires sociales. Toutefois, la reprise quasiment telle quelle de la disposition actuelle régissant cette section est inopportune. Il n'est par exemple pas

justifié d'indiquer que la CCBL peut ordonner la comparution personnelle des parties, alors que cette comparution est exigée par le CPC. Pour le reste, l'OdA estime que l'article 9 du projet de loi est conforme au droit fédéral, dans la mesure où la section des affaires sociales ne pourra siéger qu'avec l'accord des deux parties.

M. Nicolas Jeandin confirme que sous l'angle des dispositions de procédure, le maintien d'une loi spécifique consacrée à la CCBL n'est en théorie pas indispensable. En outre, dès lors que toutes les autorités de conciliation appliqueront la même loi de procédure, on peut s'interroger sur l'opportunité de confier la conciliation en matière de baux et loyers à des magistrats spécifiques. M. Nicolas Jeandin conclut qu'il s'agit véritablement d'un choix de nature politique et non juridique.

M. Nicolas Jeandin poursuit en indiquant que le PL 10468, bien qu'il semble intégrer la CCBL dans le pouvoir judiciaire, contient des dispositions qui ne se justifient que si elle n'en fait précisément pas partie. Tel est le cas de l'article 1, alinéa 2, qui prévoit la possibilité de désigner des anciens magistrats : s'ils sont désignés, ils ne sont précisément plus des anciens magistrats. De même, l'article 5, qui soumet les juges et les juges assesseurs à la surveillance du Conseil supérieur de la magistrature, n'a de sens que s'ils ne sont pas soumis à cette surveillance par simple application de la LOJ. En résumé, M. Nicolas Jeandin considère que le législateur doit procéder à des choix, alors que le PL 10468 donne précisément le sentiment de vouloir tout et son contraire.

Pour terminer, M. Nicolas Jeandin exprime des doutes quant à la conformité de l'article 9, alinéa 4 du projet de loi au droit fédéral. Il ne lui semble guère possible, sous l'angle du CPC, de permettre la saisine de la CCBL hors de tout contexte procédural.

Un commissaire (L) rappelle que le Grand Conseil a fait figurer la CCBL parmi les juridictions du pouvoir judiciaire, à l'article 1, lettre j LOJ. De ce fait, de nombreuses dispositions du PL 10468, soit en particulier les articles 4 à 7, sont devenus inutiles. Il se demande dès lors si le maintien d'une loi spéciale de moins de 10 articles se justifie. M. Nicolas Jeandin répond par la négative. Il rappelle que le groupe d'experts s'est posé cette question au moment de l'élaboration du projet de loi. La solution la plus simple serait d'abroger la loi sur la CCBL et d'intégrer dans la LOJ les quelques dispositions dont le maintien se justifie.

Le commissaire demande si, aux yeux de l'OdA, le mode de désignation des magistrats est de nature à influencer la qualité de leurs prestations en matière de conciliation. M. Vincent Spira répond par la négative. Il ne pense

pas que l'efficacité et la motivation dépendent du mode de désignation. Pour l'OdA, ce point est de nature tout à fait secondaire.

Le commissaire demande si, aux yeux de l'OdA, le fonctionnement actuel de la CCBL est satisfaisant. M. Nicolas Jeandin indique que ce fonctionnement n'est pas parfait. En particulier, les délais de convocation sont extrêmement longs. M. Vincent Spira ajoute que malgré ce défaut patent, le fonctionnement de la CCBL est satisfaisant, ses magistrats déployant de réels efforts pour favoriser la conciliation. Dans cet esprit, il estime que l'instrument doit être maintenu.

Un commissaire (R) s'interroge sur la notion d'ancien magistrat au sens de l'article 1, alinéa 2 du projet de loi. Il souhaite savoir si aux yeux de l'OdA, il s'agit nécessairement d'un magistrat qui a atteint l'âge de la retraite. M. Nicolas Jeandin répond qu'un ancien magistrat peut avoir démissionné en cours de carrière, sans nécessairement avoir été atteint par l'âge de la retraite. Cela dit, on a connu par le passé des magistrats qui ont siégé à la CCBL bien après avoir atteint cet âge. Il serait donc judicieux de préciser la notion d'ancien magistrat. C'est d'autant plus nécessaire que la CCBL est une juridiction très prisée, en raison de la rémunération qu'elle permet d'obtenir. M. Vincent Spira estime qu'à son avis, l'article 1, alinéa 2 ne doit pas être interprété comme permettant à un ancien magistrat de siéger au-delà de l'âge de la retraite.

Un commissaire (V) aborde la procédure d'évacuation pour défaut de paiement du loyer. Dès lors que les causes concernées ne seront plus soumises à conciliation, il demande si l'OdA est favorable au transfert de la section des affaires sociales au Tribunal des baux et loyers. M. Nicolas Jeandin répond que la procédure d'évacuation est entièrement régie par le CPC, si bien qu'il n'est pas envisageable de doter le Tribunal des baux et loyers d'une procédure spécifique en cas d'évacuation. En revanche, c'est probablement au stade de l'exécution qu'il convient de tenir compte des aspects sociaux.

Un commissaire (MCG) revient sur le mode de désignation des juges de la CCBL. Ceux qui sont favorables au maintien de la compétence du Conseil d'Etat font un lien direct entre ce mode de désignation et les résultats obtenus par la CCBL. Il interroge l'OdA à ce propos. M. Vincent Spira répond que de nombreux facteurs expliquent les taux différents obtenus par la CCBL et par la conciliation ordinaire. Aujourd'hui, les avocats indiquent à leur client que l'étape de la conciliation est purement formelle. En revanche, en matière de baux et loyers, les conséquences sociales des procédures exigent aujourd'hui déjà que l'accent soit mis sur la conciliation. M. Nicolas Jeandin ajoute que la conciliation ordinaire telle quelle est conçue aujourd'hui ne peut par

définition pas aboutir à un meilleur résultat, compte tenu du temps consacré à chacun des dossiers et du fait que les juges n'ont pas connaissance de leur contenu. L'entrée en vigueur du CPC impliquera un profond changement en la matière.

Un commissaire (S) fait part de son scepticisme. L'outil de la médiation, par exemple, est très peu utilisé. Il ne voit pas par quel miracle les juges qui ont si peu concilié jusqu'à présent vont changer de mentalité à compter du 1^{er} janvier 2011. M. Nicolas Jeandin nuance ce propos. Depuis quelques années, on constate un intérêt croissant pour les modes alternatifs de résolution des litiges. Des juges et des avocats se forment dans le domaine. M. Vincent Spira ajoute que même si les mentalités changent progressivement, le changement de la procédure accélèrera nécessairement le processus.

M. Frédéric Scheidegger se réfère à l'article 213 CPC, qui permet, si les parties en font la demande, de remplacer la procédure de conciliation par une médiation. Il se demande si un tel dispositif ne devrait pas être expressément mentionné dans la loi, par exemple en son article 9. M. Nicolas Jeandin répond par l'affirmative. Il ajoute cependant que la médiation, même si elle est dans l'air du temps, est une procédure lourde, qui n'est pas nécessairement adaptée à tous les litiges, en particulier lorsqu'il s'agit d'une évacuation pour défaut de paiement du loyer.

8. Deuxième audition de l'ASLOCA

La commission entend MM. Christian Grobet, vice-président et Pierre Stastny.

M. Christian Grobet rappelle que l'Asloca a formulé des propositions d'amendements en 2009. Elle les a toutefois retirées, au profit du nouveau projet de loi présenté par le département (note du rapporteur : M. Christian Grobet se réfère à la proposition adressée le 7 décembre 2009 par M. Laurent Moutinot à la commission, laquelle était censée émaner de l'Asloca).

Après avoir fait l'éloge de l'activité de M. Jean Mirimanoff à la tête de la CCBL, M. Christian Grobet retrace l'évolution de la position de l'Asloca. Dans un premier temps, cette dernière souhaitait qu'il y ait une loi sur la CCBL et des dispositions sur le fonctionnement du Tribunal des baux et loyers dans la LaCC. Aujourd'hui, l'Asloca estime qu'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.

M. Christian Grobet évoque ensuite la procédure devant le Tribunal des baux et loyers, notamment en matière d'évacuation. Dès lors que ce thème ne concerne pas le PL 10468, le rapporteur renonce à relater les propos de M. Christian Grobet.

M. Pierre Stastny insiste sur la nécessité de compléter le PL 10468 par un rappel de l'ensemble des dispositions du CPC applicables à la procédure de conciliation. Un tel rappel n'est certes pas utile pour les juristes, mais il s'impose à l'égard des justiciables qui plaident en personne et des assistants sociaux. Ensuite, l'auditionné indique que l'Asloca est favorable au maintien de la consultation des milieux intéressés avant la désignation des juges, qui devraient à ses yeux être qualifiés de commissaires. La consultation préalable des milieux intéressés permet d'éviter les candidatures purement opportunistes.

S'agissant des cas d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, M. Pierre Stastny est d'avis qu'il n'est pas certain, contrairement à l'opinion généralement exprimée, que la majorité des cas soit considérés comme clairs. Il est dès lors essentiel de maintenir une section des affaires sociales au sein de la CCBL. Enfin, il indique qu'il n'est pas favorable au rattachement de la CCBL au pouvoir judiciaire, et encore moins à son intégration dans le Tribunal civil, la conciliation ordinaire fonctionnant aujourd'hui de manière catastrophique.

Ultérieurement, soit le 30 juin 2010, l'Asloca a adressé une pétition au Grand Conseil (annexe 12). Cette pétition, signée par M^{me} Arlette Ducimetière et M. Christian Grobet, demande au Grand Conseil d'adopter une loi portant sur la CCBL, le Tribunal des baux et loyers et la Chambre d'appel des baux et loyers. Un projet de loi y était annexé.

Cette pétition a été renvoyée par le Grand Conseil, lors de sa séance plénière du 1^{er} juillet 2010, à la Commission des pétitions. Cette dernière a souhaité que la Commission ad hoc Justice 2011 s'en saisisse, ce qu'elle a demandé au bureau du Grand Conseil. Ce dernier doit encore statuer sur cette demande, raison pour laquelle le présent rapport ne porte pas sur la pétition, dont la commission a toutefois tenu compte du contenu lors de ses débats.

9. Audition de M. Olivier Deferne

L'audition de M. Jean Mirimanoff, président de la CCBL, a laissé la commission quelque peu dubitative. Certains commissaires, tout en relevant la qualité du travail accompli par le magistrat à la tête de la CCBL, ont estimé que lors de son audition, M. Jean Mirimanoff avait, en raison de son manque de nuances, desservi sa cause. La commission a dès lors décidé d'entendre un

autre magistrat de la CCBL, à savoir M. Olivier Deferne, par ailleurs juge au Tribunal de première instance.

M. Olivier Deferne indique d'emblée que le PL 10468 n'est en rien révolutionnaire. C'est au contraire un projet de loi de *statu quo*. Il suggère toutefois quelques adaptations. La première concerne le nombre des juges, qui devrait pouvoir être porté à 10 pour permettre une meilleure souplesse.

S'agissant de l'autorité de nomination des juges, M. Olivier Deferne n'est pas convaincu par le projet de loi. En effet, confier la désignation des juges au Tribunal civil pourrait se justifier si les juges de la CCBL devaient nécessairement émaner de cette juridiction. Or, tel n'est pas le cas, puisque d'anciens magistrats peuvent être nommés. Dans ce sens, il est préférable de laisser la compétence de nomination au Conseil d'Etat, ainsi que l'obligation faite à ce dernier de consulter préalablement les milieux intéressés.

Enfin, M. Olivier Deferne exprime des doutes quant à la soumission des juges et des juges assesseurs à la surveillance du Conseil supérieur de la magistrature. La soumission des juges paraît logique. Celle des assesseurs l'est moins, puisqu'ils ne prêtent pas serment. La solution paraît dès lors hybride.

Un commissaire (L) demande si aux yeux de l'auditionné, la loi sur la CCBL doit être conçue comme un guide pour le justiciable et rappeler à ce titre toutes les dispositions de procédure applicables. M. Olivier Deferne répond par la négative. Le justiciable qui rencontre une difficulté ne va pas avoir comme premier réflexe de se lancer dans l'exploration du recueil systématique de la législation genevoise. Les formules officielles de congé ou de modification du loyer contiennent toutes les dispositions utiles qui permettent au justiciable de déterminer exactement quelle instance il doit saisir et comment.

Le même commissaire demande à M. Olivier Deferne s'il considère que la CCBL est réellement si différente du reste des juridictions et s'il s'explique pourquoi le débat politique qui la concerne est aussi passionné. M. Olivier Deferne répond qu'il n'y a aucune raison que le débat soit passionné. La plupart des litiges que la CCBL traite n'ont aucun caractère émotionnel. Pour le reste, la CCBL est effectivement un monde en soi. Les intervenants, associations ou avocats, sont souvent les mêmes et forment un petit club. A la longue, tout le monde se connaît et finit par entretenir des liens de sympathie, ce qui favorise l'émergence de solutions négociées. Ces particularités méritent de perdurer.

Un commissaire (L) demande si l'adoption du PL 10468 tel quel pourrait avoir comme effet de faire baisser le taux de conciliation obtenu par la CCBL. M. Olivier Deferne répond par la négative.

Le même commissaire demande des précisions quant à la rémunération des magistrats. M. Olivier Deferne indique que les juges de la CCBL reçoivent une rémunération de quelque 125 F par heure. Lui-même siège à la CCBL une demi-journée par semaine, 10 mois par an. Il lui est nécessaire de compenser ce temps de travail pour venir à bout de sa charge ordinaire de magistrat, ce qui nécessite une certaine organisation personnelle. Il ajoute que les magistrats qui siègent simultanément à la CCBL le font sur leur initiative personnelle, sans avoir à rendre de compte au président de leur juridiction.

Un commissaire (R) se demande pourquoi M. Olivier Deferne souhaite maintenir le mode actuel de désignation des juges de la CCBL, alors qu'il considère dans le même temps que l'adoption du PL 10468 ne modifierait pas le taux de conciliation. L'auditionné répond qu'en soi, le changement de mode de nomination ne modifierait pas le taux de conciliation. En revanche, si le changement le mode de désignation avait pour effet de détruire la complicité régnant entre les divers intervenants, par exemple parce qu'il y aurait une grande rotation des magistrats, le taux de conciliation pourrait s'en ressentir.

C. Débats de la commission

Avant de présenter les débats proprement dits, il convient de préciser que la commission a sollicité des informations sur deux points.

Le premier concerne le statut de l'autorité de conciliation en matière de baux et loyers dans les autres cantons. Le secrétariat général du Grand Conseil a produit un document faisant état de la situation dans sept cantons, assorti des dernières statistiques de l'Office fédéral du logement (annexe 13). Il en ressort une grande diversité. Sur les sept cantons examinés, trois ont décidé ou prévoient de rattacher l'autorité de conciliation au pouvoir judiciaire (Berne, Fribourg et Neuchâtel). Un a prévu le maintien d'une autorité de conciliation non judiciaire (Vaud). Pour trois cantons, les éventuels changements sont encore inconnus, étant précisé que dans ces trois cas, l'autorité de conciliation est actuellement non judiciaire (Bâle ville, Jura et Valais).

Deuxièmement, la commission s'est intéressée à l'activité de la CCBL, qui lui a adressé un rapport (annexe 14). La commission souhaitait en particulier savoir combien d'affaires étaient traitées par la section des affaires sociales. M. Jean Mirimanoff, président de la CCBL, a fait savoir qu'il n'était

pas possible de déterminer combien de procédures étaient traitées par cette section. Toutefois, il note que cette dernière siège une dizaine de fois par année, en traitant une douzaine d'affaires par audience.

La réponse de la CCBL permet de recadrer quantitativement les effets de la conciliation en matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer. En 2008, 12% des procédures d'évacuation ont fait l'objet d'une conciliation, ce chiffre descendant même à 8.45% en 2009. La moitié des conciliations de 2008 ont finalement donné lieu au retrait du congé, ce taux s'élevant à 43% en 2009. M. Jean Mirimanoff concluait : « *Quantitativement modeste, ce résultat est cependant socialement essentiel pour préserver la paix du logement* ».

Résumer les débats de la commission sur le PL 10468 n'est pas chose aisée. En effet, depuis la présentation initiale du projet de loi jusqu'à son adoption, une année et demie s'est écoulée. La commission est revenue sur le sujet à un nombre incalculable de reprises. La plupart du temps, elle a débattu simultanément de l'ensemble de la procédure en matière de baux et loyers, alors même que techniquement, plusieurs projets de loi étaient concernés, effectivement ou virtuellement, à savoir la loi sur la CCBL, mais également la LaCC, la LOJ et l'hypothétique loi sur la juridiction des baux et loyers proposé par l'Asloca. Il est difficile, dans ces conditions, de rapporter avec précision les prises de position de chaque commissaire.

La tâche est rendue d'autant plus ardue qu'en définitive, le projet de loi du Conseil d'Etat a fait l'objet d'un « rempaillage », pour reprendre un terme d'architecture. Le numéro du projet de loi est certes resté, mais son contenu a été entièrement modifié. Pour corser le tout, les prises de position de plusieurs commissaires ont évolué au cours des débats, sans compter la nuance qu'il conviendra de faire entre les avis exprimés et ceux qui sont restés, pour parler en termes ecclésiastiques, *in pectore*.

En somme, la commission a été contrainte de choisir entre plusieurs options :

- La première option consistait à suivre l'avis de la commission de gestion du pouvoir judiciaire et de l'association des magistrats du pouvoir judiciaire en rattachant la CCBL au Tribunal civil. Il va sans dire que dans cette hypothèse, la CCBL, qui aurait constitué une section du Tribunal civil au même titre que le Tribunal de première instance ou que le Tribunal des baux et loyers, aurait eu un caractère purement judiciaire. En application de l'article 200, alinéa 1 CPC, la CCBL aurait conservé une composition paritaire, avec des assesseurs représentant les locataires et les bailleurs.

- Cette solution aurait probablement exigé l'augmentation d'une unité de l'effectif du Tribunal civil. En contrepartie, la rémunération particulière des juges de la CCBL n'aurait plus été nécessaire. Le maintien d'une loi spécifique se serait probablement avéré superflu, au profit de quelques dispositions insérées dans la LOJ, dont un article consacré le cas échéant aux affaires sociales. L'abrogation de l'article 1, lettre j LOJ se serait avéré nécessaire, la CCBL ne constituant pas, dans cette hypothèse, une juridiction indépendante.
- La deuxième solution consistait à choisir une voie exactement opposée, en instituant une autorité de conciliation non judiciaire. Cette solution était sur le principe soutenue par M. Jean Mirimanoff, président de la CCBL. On peut également considérer qu'elle avait les faveurs de l'Asloca, bien que celle-ci ait tenu sur ce point des propos différenciés au gré de ses interventions.
- Faire de la CCBL une autorité non judiciaire impliquait de qualifier précisément son statut, par exemple en en faisant une commission officielle. Il s'agissait ensuite de définir quelle serait l'autorité de surveillance, respectivement de fixer les conditions d'éligibilité. Dans tous les cas, la solution choisie, pour être cohérente, devait passer par une rupture du cordon ombilical liant aujourd'hui la CCBL au pouvoir judiciaire.
- Enfin, la troisième solution consistait à suivre la voie tracée par le PL 10468, voie qualifiée de compromis par le Conseil d'Etat lui-même. Dans cette hypothèse, la CCBL faisait partie du pouvoir judiciaire, ce que l'ajout par le Grand Conseil de l'article 1, lettre j LOJ ne faisait que confirmer. Toutefois, la CCBL se distinguait des autres juridictions du pouvoir judiciaire sur deux points au moins : la désignation des juges assesseurs par le Conseil d'Etat et le fait que les magistrats qui y siègeraient ne le feraient pas à titre principal, mais en complément à leur charge dans une autre juridiction, sauf si, en tant qu'anciens magistrats du pouvoir judiciaire, ils siégeaient à la CCBL sans appartenir à une autre juridiction.
- Si l'on voulait aller plus loin dans le détail, on pourrait encore distinguer deux sous-hypothèses, selon que l'on maintenait ou non l'article 1, lettre j LOJ. En cas de maintien, il fallait supprimer plusieurs articles du projet de loi, par exemple l'article 5 soumettant les juges et juges assesseurs à la surveillance du Conseil supérieur de la magistrature, et probablement revoir le mode de désignation des juges assesseurs, pour se conformer à la Constitution genevoise. En revanche, si l'on renonçait à l'article 1, lettre j LOJ et revenait ainsi à la proposition initiale du Conseil d'Etat, la CCBL

devenait un *aliud*, à la fois dans le pouvoir judiciaire et au dehors, dont personne n'aurait pu dire s'il s'agissait d'une juridiction et si les magistrats qui la composent étaient des juges ou non.

S'il fallait synthétiser – et aux risques de simplifier à l'extrême – on pourrait résumer le sentiment des commissaires de la façon suivante :

- A droite et chez les verts, le rattachement au pouvoir judiciaire et l'intégration au Tribunal civil avaient globalement les faveurs de la cote. Plutôt que de craindre une dévalorisation des prestations de la CCBL, les commissaires qui se sont exprimés relevaient qu'il appartiendrait à la conciliation ordinaire, à compter du 1^{er} janvier 2011, de se transformer pour respecter l'esprit du CPC et donner la priorité à la conciliation sur le procès. Les juges ne sont pas les moins bien armés pour relever ce défi, et se focaliser sur les statistiques de la conciliation ordinaire actuelle n'a aucun sens, même le plus avisé des conciliateurs n'étant pas en mesure de susciter une solution amiable en 3 minutes, de surcroît en l'absence des parties. Intégrer la CCBL au Tribunal civil permettrait en outre d'obtenir d'utiles synergies, la multiplication de petites entités engendrant des difficultés d'organisation des greffes.
- Pour le commissaire socialiste, il faut avant tout ne rien changer à la situation actuelle, qui donne satisfaction. Les juges du Tribunal de première instance ont démontré jusqu'à présent un faible intérêt pour la conciliation, si bien qu'il serait dangereux de leur confier les rênes de la CCBL. En ce sens, le commissaire se serait contenté de voter le PL 10468, moyennant transfert au Conseil d'Etat de la compétence de désigner les juges et réintroduction de la consultation préalable des milieux intéressés.

Tel était l'état du front au début de la discussion principale. Puis il est arrivé ce qui se produit souvent dans une commission parlementaire. Rien n'empêche les commissaires de s'exercer eux aussi à l'art de la conciliation, voire de la médiation, en l'occurrence dans des conditions que n'eût pas renié Alfred Jarry. Le résultat, c'est que la commission a finalement choisi une solution qui, si elle répond pour l'essentiel aux revendications des partisans du *statu quo*, s'avère cependant innovante. En condensé, le raisonnement de la commission s'exprime en deux étapes :

- Aucun commissaire n'a en définitive soutenu la voie hybride proposée par le Conseil d'Etat. Ce statut mi-figue mi-raisin est celui qui préside actuellement aux destinées de la CCBL, et il ne donne pas satisfaction. Formellement, la CCBL ne fait aujourd'hui pas partie du pouvoir judiciaire. Elle en est toutefois si proche que les conflits de compétence

négatifs se multiplient, comme l'a souligné M. Frédéric Scheidegger a de réitérés reprises. Comment justifier, par exemple, que la CCBL siège dans les locaux du pouvoir judiciaire et que son greffe soit mis à disposition par ce dernier, alors même qu'elle n'est pas soumise à l'autorité de la commission de gestion du pouvoir judiciaire ni à la surveillance du Conseil supérieur de la magistrature ?

- Loin de résoudre cette situation absurde, le PL 10468 n'aurait fait que l'aggraver. L'inscription de la CCBL au rang des juridictions du pouvoir judiciaire, à l'article 1, lettre j LOJ, aurait probablement permis de clarifier la situation, mais elle aurait engendré la nécessité d'abroger la moitié du projet de loi et celle de prévoir une série d'exceptions à la LOJ, ne serait-ce que pour permettre à des magistrats siégeant dans une juridiction d'être simultanément nommés à la CCBL.
- La commission n'a pas souhaité s'engager dans cette voie.
- Dans un deuxième temps, il restait donc à choisir entre un véritable rattachement au pouvoir judiciaire avec intégration au Tribunal civil, d'une part, et la constitution d'une commission non judiciaire, d'autre part. Une majorité de la commission était susceptible de se dessiner en faveur de la première solution. Malheureusement, ce choix aurait présenté l'inconvénient de se heurter à l'avis des milieux intéressés. En somme, la commission a vécu pour la CCBL une situation semblable à celle qui a prévalu lors de l'adoption de la loi sur le Tribunal des prud'hommes : dans un cas comme dans l'autre, une majorité de la commission était convaincue de l'opportunité de voter une réforme audacieuse, mais dans un cas comme dans l'autre aussi, le pragmatisme et la volonté d'adopter une solution consensuelle et susceptible d'être acceptée par les milieux concernés l'a emporté.

Au terme de cette deuxième étape de raisonnement, la commission a décidé d'ériger la CCBL en commission officielle, avec toutes les conséquences que cela implique, et notamment la nécessité de couper complètement les liens qui unissent aujourd'hui la CCBL et le pouvoir judiciaire, tant en termes d'organisation que de personnel.

Pour compléter ce résumé synthétique, le rapporteur relate ci-après les principales prises de position des commissaires :

Un commissaire (L) rappelle que la commission d'experts présidée par M. Bernard Bertossa souhaitait réformer la CCBL en l'intégrant au Tribunal civil. Le Conseil d'Etat, pour tenir compte de l'opposition des milieux intéressés, a proposé une solution hybride, le PL 10468, qui propose tout et son contraire. Pour le commissaire, ce projet de loi ne peut pas être voté tel

quel. Il est d'avis que la meilleure solution serait d'intégrer la CCBL au Tribunal civil, de la même manière que la conciliation en matière du droit du travail est rattachée au Tribunal des prud'hommes. Le Tribunal civil est en train de mettre en place une nouvelle organisation pour respecter les exigences du CPC, si bien qu'il n'y a pas lieu de craindre une dégradation des prestations de la conciliation en matière de baux et loyers.

Toutefois, une autre solution est possible. Elle consiste à prendre au mot les partisans d'une CCBL indépendante en ne s'interrompant pas à mi-chemin. Il s'agirait de faire de la CCBL une commission officielle rattachée au Conseil d'Etat et soumise à sa surveillance, sous l'égide de la nouvelle loi sur les commissions officielles, du 18 septembre 2009 (LCOF). Pour parfaire la sortie complète de la CCBL du giron judiciaire, il faudra non seulement qu'elle soit complètement indépendante sur le plan de l'organisation (locaux, greffe, etc.), mais de surcroît que les magistrats qui la président ne puissent plus appartenir simultanément au pouvoir judiciaire, ce qui présentera entre autre l'avantage de respecter la disposition de la LOJ qui interdit aux juges d'appartenir à plusieurs juridictions.

Un commissaire (V) aurait préféré la solution judiciaire. Il paraît toutefois opportun de tenir compte des avertissements des milieux intéressés, raison pour laquelle il se rallie à la solution de la commission officielle. Un commissaire (MCG) revient sur la question de la désignation des magistrats. Il ne voit pas comment la commission aurait pu donner suite à la demande des milieux intéressés d'être consultés avant la nomination des juges tout en conservant l'attribution de la compétence de désignation au Tribunal civil. C'est la raison pour laquelle il lui semble préférable de revenir à la désignation par le Conseil d'Etat. La conséquence logique, c'est que le Conseil d'Etat doit exercer la surveillance sur la commission, et donc que cette dernière ne peut pas rester au sein du pouvoir judiciaire.

Un commissaire (L) observe que dans plusieurs cantons, la tendance est à l'intégration de l'autorité de conciliation dans le pouvoir judiciaire. M. Frédéric Scheidegger partage cet avis. Il rappelle qu'à l'origine, la commission de conciliation a été créée à Genève dans un contexte non judiciaire, mais que la réforme du droit du bail survenue en 1990 a confié à l'autorité de conciliation des compétences de décision, ce qui a *de facto* conduit à une forme de judiciarisation. Aujourd'hui, la tendance serait plutôt de poursuivre dans ce sens, même s'il est vrai que le CPC laisse la liberté aux cantons d'instituer une autorité de conciliation judiciaire ou non.

Un commissaire (PDC) reste d'avis que le rattachement au pouvoir judiciaire serait préférable. Il s'inquiète de l'effectivité de la surveillance du Conseil d'Etat. A ce propos, M. Frédéric Scheidegger intervient pour

souligner que si le Conseil d'Etat se voit reconnaître un rôle de surveillance, il devra l'exercer effectivement, ce qui n'est guère le cas aujourd'hui, compte tenu de la confusion qui règne autour du statut de la CCBL.

Un commissaire (L) confirme sa préférence personnelle pour la solution judiciaire, tout en indiquant que pour des raisons pragmatiques, il suggère à la commission de choisir la solution extrajudiciaire. Il considère que d'un point de vue politique, il ne serait pas raisonnable de s'opposer tant à la juridiction concernée qu'aux milieux intéressés, dans un contexte aussi délicat que celui du logement. Le pouvoir judiciaire s'est engagé à développer considérablement la conciliation ordinaire. La CCBL, de son côté, s'est engagée à faire encore mieux qu'aujourd'hui. En somme, il s'agit de laisser les uns et les autres travailler selon la méthode qui leur semble préférable, puis de faire le point dans quelques années. Il restera toujours possible, dans 5 ans, d'intégrer la CCBL au Tribunal civil si ses prestations n'ont pas donné satisfaction, ou au contraire de retirer la conciliation ordinaire à ce même tribunal, si les résultats qu'il obtient ne sont pas satisfaisants. Il restera bien entendu possible de conserver la solution aujourd'hui choisie, à savoir une conciliation judiciaire en matière civile ordinaire, et une conciliation extrajudiciaire en matière de baux et loyers, compte tenu des spécificités de cette matière.

Un commissaire (UDC) déclare que son parti se rallie à cette solution.

Un commissaire (S) en fait de même. Il doute fort que le Tribunal civil améliore son effort de conciliation à compter du 1^{er} janvier 2011, tandis que la CCBL obtient aujourd'hui des résultats satisfaisants, même s'ils sont inférieurs à ceux d'autres cantons, ce qui s'explique au passage par la pénurie de logements régnant à Genève. Le commissaire indique qu'il a été choqué d'apprendre que des magistrats du pouvoir judiciaire complétaient leur rémunération en siégeant à la CCBL, ce qui n'a pas lieu d'être. Il souhaite toutefois que l'on permette à d'anciens magistrats du pouvoir judiciaire de siéger à la CCBL, au vu de leur expérience.

Un commissaire (R) soutient la solution extrajudiciaire. Pour le surplus, il souhaite que la solution votée par le parlement permette à la CCBL de fonctionner sans être étroitement dépendante de telle ou telle personnalité, et notamment de son président actuel.

Un commissaire (PDC) déclare qu'il se rallie en définitive à la solution qui se dessine.

Un commissaire (L) revient sur l'article 9 du projet de loi, consacré à la section des affaires sociales. Il se déclare favorable au maintien de cette section, en dépit du fait que la commission ne sera plus saisie des cas

d'évacuation pour défaut de paiement du loyer. En définitive, les statistiques démontrent qu'en la matière, la commission concilie très peu. En revanche, le travail d'une section des affaires sociales peut s'avérer très utile dans d'autres domaines, par exemple en matière de hausses de loyer.

Cela dit, le commissaire estime que les auditions ont révélé un malaise en matière de procédure d'évacuation. Dans ce contexte, il souhaite qu'un dispositif soit mis en place à chaque étape de la procédure, c'est-à-dire devant le Tribunal des baux et loyers et au stade de l'exécution. Une vaste discussion s'engage à ce sujet. Dès lors qu'elle ne concerne pas le PL 10468, le rapporteur renonce à la relater.

Au terme du débat, la commission vote l'entrée en matière sur le PL 10468 à l'unanimité (1 S, 1 Ve, 1 PDC, 1 R, 2 L, 1 UDC, 1 MCG), charge au département, soit M. Frédéric Scheidegger, de présenter un amendement général concrétisant la volonté de la commission.

D. Examen de détail du projet de loi

En somme, la commission est entrée en matière sur un projet de loi tout en donnant mission au département de lui en présenter un autre. Par gain de temps, la solution de l'amendement général a été préférée, même si elle présente l'inconvénient de ne pas impliquer l'aval formel du Conseil d'Etat. C'est ici l'occasion de remercier encore une fois M. Frédéric Scheidegger pour son précieux concours (et pour sa grande faculté d'adaptation...).

A ce stade des opérations, le rapporteur renonce à la chronologie pour privilégier la systématique, soit l'examen article par article de la loi votée. Cette dernière résulte d'abord de l'amendement général présenté par le département, et ensuite des amendements que la commission a demandés à ce même département, respectivement de ceux qu'elle a elle-même apportés. A de rares exceptions près, tous les votes ont eu lieu à l'unanimité. Seuls les votes qui ont donné lieu à un résultat différent seront dès lors expressément mentionnés.

- Titre

Sur proposition d'un commissaire (L), il est revenu à un titre plus proche de celui de la loi actuelle, en ce sens que la loi institue une commission de conciliation en matière de baux et loyers, et ne se borne pas à l'organiser. Cette dernière formule se serait justifiée dans l'hypothèse où c'est la LOJ qui avait institué la CCBL, c'est-à-dire dans l'hypothèse du maintien de l'article 1, lettre j LOJ, que la commission finira en toute logique par supprimer.

- **Art. 1**

Cette disposition règle le statut de la CCBL, laquelle est soumise par analogie à la loi sur les commissions officielles (LCOF), du 18 septembre 2009 (A 2 20).

Un commissaire (R) demande pourquoi la CCBL ne serait soumise à la LCOF que par analogie. M. Frédéric Scheidegger indique que la LCOF se fonde sur une systématique juridique particulière (et à vrai dire assez contestable), en ce sens qu'elle a la prétention d'inverser le principe selon lequel la loi spéciale déroge à la loi générale. Or, la CCBL devra nécessairement, à bien des égards, s'écarter des principes posés par la LCOF, par exemple parce que cette dernière interdit aux commissions officielles de compter plus de 20 membres titulaires (article 6 LCOF). En outre, la LCOF spécifie en son article 1, alinéa 1 qu'elle ne s'applique pas à « *l'activité juridictionnelle* ». On ne peut donc s'y référer que par analogie.

Un commissaire (L) souligne que cette application par analogie n'a pas pour conséquence de rendre les dispositions de la LCOF applicables au bon gré du lecteur. Au contraire, il faut considérer que les règles posées par la LCOF s'appliquent à la CCBL, sauf lorsque la loi spéciale régissant cette commission en dispose autrement. C'est la raison pour laquelle la commission devra veiller à lire attentivement la LCOF, de manière à déroger expressément aux dispositions qu'elle ne souhaite pas voir appliquer à la CCBL.

Pour le surplus, il est à relever que conformément à la volonté de la commission, la CCBL dépend administrativement du Conseil d'Etat. Elle ne lui est toutefois pas subordonnée, dès lors qu'elle exerce de façon indépendante les compétences qui lui sont conférées. Tout au plus est-elle soumise au pouvoir disciplinaire du Conseil d'Etat.

- **Art. 2**

Cette disposition porte sur la dotation de la commission et sur les conditions d'éligibilité de ses membres. La commission a passablement remanié l'amendement général du Conseil d'Etat.

Un commissaire (L) a suggéré que l'on abandonne la notion de président et d'assesseurs, au profit de conciliateurs et de conciliateurs-assesseurs, comme en matière de prud'hommes. En outre, il suggère de ne pas fixer dans la loi le nombre des conciliateurs et des conciliateurs-assesseurs, tous les auditionnés ayant insisté sur la nécessité d'être le plus souple possible en la matière. Il suggère que le

Conseil d'Etat fixe le nombre des conciliateurs et des conciliateurs-asseesseurs.

Le même commissaire suggère ensuite que la disposition contienne la liste des conditions d'éligibilité, l'article 7 LCOF étant à cet égard insuffisant et l'article 5, alinéa 1 LCOF, qui interdit de fixer des conditions de nationalité, inopportun.

Un commissaire (MCG) souhaite que la nécessité pour les conciliateurs d'être titulaires du brevet d'avocat soit complétée par l'exigence de disposer de compétences en matière de résolution amiable des litiges. Un commissaire (V) se demande si cela implique de disposer d'une formation attestée par un certificat. Il lui est répondu par la négative. Il appartiendra au Conseil d'Etat de préciser les critères de nomination, mais M. Frédéric Scheidegger souligne que les compétences pratiques sont plus importantes que les diplômes.

Un commissaire (V) s'étonne de l'exigence de nationalité. Il propose un amendement en vertu duquel serait éligible toute personne qui « *est citoyen suisse ou exerce ses droits civiques* ». Un commissaire (L) rappelle que le même débat a eu lieu lors de l'adoption de la LOJ, et qu'il a été tranché en l'état en faveur de l'exigence de nationalité, à la seule exception des juges prud'hommes, exception qui figure dans la Constitution genevoise. Au vote, l'amendement est rejeté par 5 non (1 UDC, 1 PDC, 2 L, 1 R) contre 3 oui (2 V, 1 S) et une abstention (1 MCG).

Il y a lieu de souligner que la structure et le contenu de l'article 2, alinéa 2 sont largement inspirés de l'article 5 LOJ. Il s'applique en lieu et place des articles 7, alinéa 1 et 8, alinéas 1 et 2 LCOF. A noter que l'incompatibilité avec la fonction de magistrat du pouvoir judiciaire est expressément inscrite dans la loi, ce qui constitue la conséquence logique du divorce de la CCBL et du pouvoir judiciaire voulu par la commission. Elle résulte d'ailleurs déjà de l'article 8, alinéa 1, lettre a LCOF.

- Art. 3

L'actuelle loi sur la CCBL prévoit un système complexe de sections. La commission a préféré, sur le modèle en vigueur dans la LOJ, parler de composition en prévoyant que la commission siège dans la composition d'un conciliateur, qui la préside, et de deux conciliateurs-asseesseurs, qui représentent respectivement les locataires et les bailleurs. Il n'est de cette façon pas nécessaire de

spécifier qui siège à titre de membre d'une section et qui siège à titre de suppléant.

- **Art. 4**

Cette disposition règle la compétence de la commission. Les alinéas 1 et 2 font de la CCBL l'autorité de conciliation prévue par le CPC lorsque les litiges relèvent de la compétence du Tribunal des baux et loyers.

L'alinéa 3 élargit le champ des compétences de la CCBL de deux manières. Premièrement, il permet à la CCBL de fonctionner comme organe de conciliation volontaire, auquel cas la procédure est régie par l'article 8 de la loi. D'autre part, ce même alinéa permet aux parties de constituer la CCBL en Tribunal arbitral.

Un commissaire (L) souligne que tant la conciliation volontaire que l'arbitrage prévus à l'article 4, alinéa 3 ne peuvent par définition concerner que les litiges en matière de baux et loyers, la CCBL n'ayant pas pour vocation d'apaiser tous les conflits envisageables. La commission suggère que cette précision figure dans le rapport : dont acte.

Un commissaire (S) propose un amendement visant à préciser que la CCBL peut en tout temps conseiller aux parties de procéder à une médiation. Un commissaire (L) suggère de consacrer à cette disposition un article indépendant (article 11).

- **Art. 5**

Cet article concerne la présidence de la CCBL et son règlement. Le président de la CCBL sera nommé par le Conseil d'Etat parmi les conciliateurs. La durée de son mandat de président correspondra à la durée d'un mandat de conciliateur, lequel sera de 4 ans en vertu de l'article 2 LCOF. L'article 5, alinéa 2 précise que le mandat de président n'est pas immédiatement renouvelable, la commission ayant estimé qu'il n'était pas souhaitable que la présidence soit confisquée par la même personne pendant une durée excessive.

L'alinéa 3 est calqué sur l'article 29, alinéa 4 LOJ, qui concerne les compétences des présidents de juridictions. Enfin, l'alinéa 4, calqué sur l'article 25 LOJ, donne compétence à la CCBL d'établir son règlement, qui doit être publié au recueil systématique de la législation genevoise.

- **Art. 6**

Cette disposition concerne la surveillance.

Conformément à la volonté de la commission, la CCBL sera soumise à la surveillance du Conseil d'Etat. Formellement, l'article 6, alinéa 1 est superflu, puisque l'article 17 LCOF soumet les commissions à la surveillance du Conseil d'Etat. La commission a toutefois estimé qu'en raison de l'importance de cette règle, il convenait de la mentionner en toutes lettres dans la loi.

L'article 6, alinéa 2 est calqué sur l'article 20 LOJ, sous réserves du montant de l'amende. Quant à l'article 6, alinéa 3, il correspond à l'article 20, alinéa 3 LOJ.

- **Art. 7**

Cette disposition concerne le secrétariat de la CCBL. Il s'agit – en enfonçant quelque peu une porte ouverte – de préciser que la CCBL dispose d'un secrétariat, ce qui tombe sous le sens. C'est l'occasion de préciser qu'il appartiendra au Conseil d'Etat d'allouer à la CCBL les moyens nécessaires pour qu'elle dispose d'un secrétariat efficace. Les auditions ont permis de constater que la CCBL est actuellement sous-dotée ou organisée de manière insuffisamment efficiente, ce qui conduit à des délais de convocation excessivement longs. Il appartiendra à la CCBL de faire en sorte que ces délais soient raccourcis, respectivement au Conseil d'Etat de pourvoir à l'allocation des moyens nécessaires à cet effet. On ajoutera que dans le cadre de son activité de surveillance, le Conseil d'Etat devra s'assurer du bon fonctionnement de la CCBL et de son secrétariat : il ne pourra plus, comme aujourd'hui, renvoyer la balle au pouvoir judiciaire (et réciproquement).

Le PL 10468 proposait de soumettre ce qu'il appelait le greffe de la CCBL aux dispositions de la LOJ sur le personnel administratif des juridictions, ce qui revenait à soumettre ce personnel au statut du personnel du pouvoir judiciaire. Une telle solution n'entre naturellement pas en ligne de compte dès lors que la CCBL ne fait pas partie du pouvoir judiciaire. Les membres de son personnel seront soumis au statut ordinaire de la fonction publique, et notamment à la LPAC et à la LTrait. La commission n'a pas jugé utile d'ancrer cette règle dans la loi, dès lors qu'elle résulte du champ d'application des lois précitées.

- **Art. 8**

Initialement, le département avait proposé une disposition relative aux rapports d'activité de la CCBL. Un commissaire (S) ayant fait observer que l'article 14, alinéa 2 LCOF réglait la question, la commission a biffé cette disposition.

Désormais, l'article 8 concerne la conciliation volontaire visée à l'article 4, alinéa 3.

Un commissaire (S) rappelle que pour l'Asloca et l'AJP, il était important de permettre la saisine directe de la section des affaires sociales par le locataire suite à une perte d'emploi ou toute autre situation analogue. Il lui est répondu que l'article 8 répond précisément à cette préoccupation, en ce sens qu'il permet à un bailleur ou à un locataire de saisir la CCBL hors de toute procédure.

C'est le lieu de préciser que le caractère confidentiel des audiences de conciliation volontaire, prévu à l'article 8, alinéa 1, a notamment pour conséquence de rendre inapplicable l'article 15, alinéa 2 LCOF : aucun procès-verbal ne sera transmis au Conseil d'Etat. A noter qu'en matière de conciliation au sens du CPC, la simple application des règles de ce code exclut elle aussi la transmission des procès-verbaux au Conseil d'Etat. L'alinéa 2 permettra à la CCBL de siéger en présence de représentants des services sociaux et du département en charge du logement. Quant à l'alinéa 3, il institue des règles minimales de procédure (le CPC n'étant pas applicable), étant précisé qu'il appartiendra pour le reste à la CCBL d'édicter les règles de procédure qu'elle jugera utile dans le cadre de son règlement.

L'article 8, alinéa 3 est calqué sur l'article 208, alinéa 1 CPC.

- **Art. 9**

Cet article reprend l'article 4, alinéa 2 de la loi actuelle.

- **Art. 10**

Elle disposition concerne les affaires sociales.

Elle succède à l'actuel article 8, qui régit la section des affaires sociales. Le but poursuivi est le même : il s'agit de faire en sorte que lorsque la situation financière très difficile du locataire fait obstacle à une transaction, un dispositif spécifique soit mis en place.

Actuellement, l'article 8 de la loi prévoit que la section des affaires sociales siège à 5, 2 assesseurs supplémentaires s'ajoutant à la composition de la CCBL. La commission a jugé que ce dispositif était superflu, dans la mesure où l'article 3 de la loi n'a pas maintenu la

répartition rigide en sections que connaît actuellement la CCBL. Rien n'empêche donc la CCBL, lorsqu'elle reconvoque les parties en application de l'article 10, de faire appel à des conciliateurs-asseesseurs plus particulièrement orientés sur les questions sociales, si cela lui paraît nécessaire.

En outre, la loi prévoit aujourd'hui que la section des affaires sociales siège avec le concours d'un représentant de l'office du logement et d'un représentant de l'Hospice général. La commission a conservé ce principe. La commission ayant discuté par ailleurs des termes adéquats en la matière, l'article 10 fait référence aux services sociaux et au département chargé du logement. Il ne s'agit dès lors pas nécessairement de l'Hospice général, bien que la présence de cette institution soit évidemment souhaitable, du moins tant et aussi longtemps qu'il gère l'attribution des logements d'urgence.

La commission a débattu de l'opportunité de préciser, à l'article 10, alinéa 2, que la commission peut proposer des accords, dès lors que c'est précisément le but que le CPC assigne à la conciliation. La commission a toutefois estimé que si les parties acceptent de recourir à la procédure de l'article 10, il s'agit en quelque sorte d'une « conciliation qualifiée ». Il ne s'agit plus simplement de débattre du seul objet du litige, mais de proposer aux locataires de véritables solutions de rechange, qu'il s'agisse de changer de logement ou de recourir à l'appui des services sociaux. Dans ce sens, la mention selon laquelle la CCBL doit proposer des accords se justifie.

C'est le lieu de noter qu'en dépit des demandes de l'Asloca, la commission n'est pas entrée en matière sur une hypothétique obligation pour les parties de participer à plus d'une audience de conciliation. Contrairement à l'avis de cette association, la commission estime que l'article 203, alinéa 4 CPC est limpide, en ce qu'il subordonne la possibilité de tenir des audiences supplémentaires avec l'accord des parties. Il appartiendra donc à la CCBL de se montrer convaincante lorsqu'elle proposera aux parties de les reconvoquer, respectivement aux bailleurs d'accepter une telle reconvoication chaque fois que la recherche d'une solution de rechange à caractère social paraît utile. A noter que le meilleur moyen de convaincre les bailleurs de cette utilité réside certainement dans la possibilité de reconvoquer à très bref délai, et non à des mois d'intervalle comme c'est malheureusement le cas aujourd'hui.

- **Art. 11**

Cette disposition, introduite par la commission, est calquée sur un alinéa correspondant introduit dans la LaCC. L'article 213 CPC prévoit que lorsque toutes les parties en font la demande, la procédure de conciliation est remplacée par une médiation. Il n'encourage toutefois pas, à rigueur de texte, l'autorité de conciliation à proposer le recours à une médiation. L'article 11 supplée à cette carence, en obligeant la CCBL à informer les parties sur l'existence de la médiation (tout comme la LaCC le prévoit pour l'autorité ordinaire de conciliation). A noter que la disposition fait référence aux articles 66 à 75 LOJ, soit à la médiation prodiguée par les médiateurs assermentés. Les parties restent toutefois libres de recourir à d'autres médiateurs, si elles le souhaitent.

- **Art. 12**

Prévue par le PL 10468, cette disposition fait de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice l'autorité de recours contre les décisions de la CCBL rendues en application de l'article 212 CPC. On rappellera que cet article permet à l'autorité de conciliation de statuer au fond dans les litiges patrimoniaux dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2000 F, sur requête du demandeur. Son champ d'application est de toute évidence restreint, et le sera d'autant plus si la CCBL considère cette norme comme potestative et se refuse à statuer en tant qu'autorité de décision.

- **Art. 13**

En marge de la compétence générale du Conseil d'Etat d'édicter les dispositions nécessaires à l'application de la législation, l'article 13 impose au Conseil d'Etat la tâche de fixer par règlement la rémunération des membres de la CCBL.

- **Art. 14 et 15**

Ces dispositions, qui emportent abrogation de la loi actuelle, respectivement confèrent au Conseil d'Etat la compétence de fixer la date d'entrée en vigueur de la loi, n'appellent pas de commentaire particulier.

- **Art. 16**

En toute logique, l'article 16 abroge l'article 1, lettre j LOJ.

A noter que la commission s'est encore interrogée sur l'opportunité de prévoir des dispositions transitoires. En premier lieu, elle a estimé qu'elle ne souhaitait pas adopter de norme de « coulissement ». En d'autres termes, le

mandat des actuels magistrats et assesseurs de la CCBL prendra fin le 31 décembre 2010 et le Conseil d'Etat nommera le 1^{er} janvier 2011 les conciliateurs et conciliateurs-asseesseurs, après en avoir arrêté le nombre. Bien entendu, les magistrats et assesseurs actuels qui répondent aux nouvelles conditions d'éligibilité pourront passer de l'ancienne CCBL à la nouvelle.

S'agissant plus particulièrement de la présidence de la CCBL, la commission a relevé que désormais, le mandat du président ne pourrait excéder 4 ans. Dans ces conditions, elle s'est demandé s'il convenait de préciser, par le biais d'une disposition transitoire, que l'actuel président de la CCBL, après 10 ans d'activité, ne peut pas être reconduit. Elle a toutefois résolu de laisser le Conseil d'Etat trancher à l'occasion de la nomination du président de la CCBL nouvelle, en soulignant toutefois que l'esprit de la loi, si ce n'est sa lettre, fournit la solution. Entre-temps, la question a perdu de son acuité, M. Jean Mirimanoff ayant démissionné au 31 décembre 2010.

Au terme de son examen de détail de la loi, la commission l'a adopté dans son ensemble à l'unanimité (1 UDC, 1 PDC, 2 L, 1 MCG, 1 R, 2 Ve, 1 S).

E. Conclusion

Avant de conclure, le rapporteur se permet les quelques remarques suivantes :

- Ses travaux ont permis à la commission de constater que la CCBL fournissait un travail apprécié, notamment par les associations représentant les intérêts respectifs des locataires et des bailleurs. On peut certes débattre à perte de vue de la manière dont il convient de qualifier les taux de conciliation obtenus : sont-ils extraordinairement bons, notamment en comparaison avec ceux de la conciliation ordinaire ? Sont-ils corrects ? Sont-ils mauvais, notamment en comparaison intercantonale ?

Comparer abruptement les taux obtenus par la CCBL avec ceux du Tribunal de première instance ne fait guère de sens, compte tenu de la manière dont la conciliation ordinaire est aujourd'hui organisée et de la nature différente des litiges qui lui sont soumis. Au demeurant, les résultats obtenus par la CCBL sont bons, même s'ils peuvent probablement être encore améliorés, comme le démontre la comparaison avec les scores obtenus dans le reste de la Suisse.

- Rarement la commission n'a eu à trancher entre des positions aussi divergentes les unes des autres, respectivement entre autant de variantes. Aux variantes les plus tranchées (intégration au Tribunal civil et

déjudiciarisation complète de la CCBL) se sont ajoutées une infinité de sous-variantes. La quantité des annexes au présent rapport fait état de l'abondance des amendements successivement soumis à la commission, quant il ne s'agissait pas de projets de loi alternatifs complets.

- Le travail de la commission n'a donc pas été aisé. A tout le moins a-t-elle échappé au syndrome du juste milieu qui avait frappé le Conseil d'Etat. La solution choisie n'est donc pas un hybride. La commission a tranché dans le vif en choisissant de faire confiance aux acteurs qui font aujourd'hui fonctionner la CCBL.
- Si le choix unanime de la commission est entériné par le législateur, puis par le peuple en référendum obligatoire, il faudra que toutes les instances concernées jouent le jeu. Il ne sera plus question que la CCBL partage les ressources du pouvoir judiciaire ni que la confusion soit savamment entretenue, comme aujourd'hui, sur son véritable statut. La CCBL émargera au budget du département auquel le Conseil d'Etat la rattachera administrativement, et non au budget du pouvoir judiciaire. Son personnel sera soumis au statut ordinaire de la fonction publique, si bien que des renforts de personnel du pouvoir judiciaire n'entreront pas en ligne de compte. La CCBL ne pourra pas siéger dans les locaux attribués au pouvoir judiciaire et, *last but not least*, la fonction de membre de la CCBL sera incompatible avec celle de magistrat du pouvoir judiciaire.
- La commission a-t-elle érigé un monument *aere perennius* ? Rien n'est moins sûr. Lors de ses débats, elle a admis qu'il serait opportun, dans quelques années, de faire le bilan : le fonctionnement de la CCBL a-t-il donné satisfaction ? L'évolution de son taux de conciliation est-elle favorable ? Quels résultats ont été obtenus par le Tribunal de première instance en matière de conciliation ordinaire à compter du 1^{er} janvier 2011 ? Il sera toujours temps, le moment venu, de corriger le tir, si la qualité des services fournis au justiciable l'exige.

- La commission a entendu des prises de position passionnées, et le dire ainsi constitue un euphémisme. Même si, pour M. Olivier Deferne, le droit du bail n'a rien d'émotionnel, la commission a perçu beaucoup d'émotion chez plusieurs de ses interlocuteurs. On ne peut qu'exprimer le vœux que la solution retenue leur convienne, ou à tout le moins qu'ils s'en accommodent. Pour leur part, les commissaires estiment avoir privilégié la solution qui leur est parue la plus adéquate, compte tenu de l'ensemble des paramètres à prendre en compte. Ils ont recherché cette solution dans un esprit de consensus, ce dont témoigne le vote unanime du projet de loi.

Au bénéfice des explications qui précèdent, la Commission ad hoc Justice 2011 vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, d'adopter le PL 10468 tel qu'issu de ses travaux.

ANNEXES :

1. *Proposition d'amendements de l'Asloca*
2. *Proposition d'amendements attribuée par M. Laurent Moutinot à l'Asloca*
3. *Lettre de l'Asloca du 29 décembre 2009*
4. *Lettre de l'Asloca du 28 mai 2010*
5. *Lettre de la Chambre genevoise immobilière du 8 juillet 2009*
6. *Lettre de la Chambre genevoise immobilière du 27 mai 2010*
7. *Présentation de M. Jean Mirimanoff*
8. *Prise de position de la CCBL*
9. *Proposition d'amendements du GC RAD GE*
10. *Lettre de l'Association des magistrats du pouvoir judiciaire du 14 juin 2010*
11. *Lettre de l'Association des juristes progressistes du 17 juin 2010*
12. *Lettre de l'Asloca du 30 juin 2010*
13. *Document de synthèse du secrétariat général du Grand Conseil*
14. *Lettre de la CCBL du 22 juin 2010*

Projet de loi

(10468)

instituant une commission de conciliation en matière de baux et loyers

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

Chapitre I Statut

Art. 1 Commission officielle

¹ La commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la commission) est soumise par analogie à la loi sur les commissions officielles, du 18 septembre 2009.

² Elle dépend administrativement du Conseil d'Etat.

³ Elle exerce de façon indépendante les compétences que la loi lui confère.

⁴ Le pouvoir disciplinaire du Conseil d'Etat est réservé.

Chapitre II Dotation et composition

Art. 2 Dotation

¹ La commission est dotée de conciliateurs et de conciliateurs-asseesseurs. Les conciliateurs-asseesseurs représentent paritairement les groupements de locataires et de bailleurs, ou d'autres organisations défendant des intérêts semblables. Le Conseil d'Etat en fixe le nombre.

² Peut être nommée conciliateur ou conciliateur-asseesseur toute personne qui, cumulativement :

- a) est citoyen suisse;
- b) a l'exercice des droits politiques dans le canton de Genève;
- c) est domicilié dans le canton de Genève ;
- d) ne fait l'objet d'aucune condamnation pour un crime ou un délit relatif à des faits portant atteinte à la probité et à l'honneur;
- e) ne fait pas l'objet d'un acte de défaut de biens;
- f) n'est ni membre du Grand Conseil, ni membre du Conseil d'Etat, ni magistrat du Pouvoir judiciaire ou de la Cour des comptes, ni membre du personnel subordonné à ces pouvoirs.

³ Pour le surplus, les conciliateurs doivent être titulaires du brevet d'avocat et doivent disposer de compétences en matière de résolution amiable des litiges. Ils sont nommés par le Conseil d'Etat, après consultation des milieux intéressés.

Art. 3 Composition

La commission siège dans la composition d'un conciliateur, qui la préside, d'un conciliateur-asseesseur représentant les locataires et d'un conciliateur-asseesseur représentant les bailleurs.

Chapitre III Compétence et organisation

Art. 4 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 d'un bailleur ou d'un locataire, elle peut faire office d'organe de conciliation volontaire. Si les deux parties le demandent, elle s'érige en tribunal arbitral.

Art. 5 Organisation

¹ Le Conseil d'Etat nomme le président de la commission parmi les conciliateurs.

² Le mandat du président s'éteint à l'expiration de sa période de nomination en qualité de conciliateur. Il n'est pas immédiatement renouvelable.

³ Le président :

- a) attribue les procédures ;
- b) veille à ce que les conciliateurs et les conciliateurs-asseesseurs remplissent leur charge avec dignité, rigueur, assiduité, diligence et humanité ;
- c) veille au bon fonctionnement de la commission et à l'avancement des procédures ;
- d) convoque la séance plénière.

⁴ La commission établit un règlement fixant son organisation interne. Ce dernier est publié au recueil systématique de la législation genevoise.

Art. 6 Surveillance

¹ Les membres de la commission sont soumis à la surveillance du Conseil d'Etat.

² Celui-ci peut prononcer à l'endroit des membres qui enfreignent leurs devoirs, selon la gravité de la violation :

- a) le blâme ;
- b) l'amende jusqu'à 10 000 F ;
- c) la suspension ;
- d) la révocation.

³ La poursuite et la sanction disciplinaires se prescrivent par 7 ans.

Art. 7 Secrétariat

La commission dispose d'un secrétariat permanent.

Chapitre IV Procédure

Art. 8 Conciliation volontaire

¹ A la demande d'un bailleur ou d'un locataire, la commission peut, indépendamment de toute procédure, proposer une ou plusieurs audiences de conciliation. Celles-ci sont gratuites, facultatives et confidentielles.

² Lors de ces audiences, les parties peuvent chercher aide et conseils. La commission peut faire appel aux services sociaux et au département chargé du logement. Elle peut proposer toute solution propre à prévenir ou à régler un litige.

³ Lorsque la tentative de conciliation aboutit, la commission consigne l'accord dans un procès-verbal, lequel est soumis à la signature des parties. Chaque partie en reçoit une copie.

Art. 9 Formule de demande

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

Art. 10 Affaires sociales

¹ S'il s'avère que la situation sociale du locataire fait obstacle à une transaction, la commission, avec l'accord des parties, peut entreprendre toute démarche utile de conciliation.

² Elle peut notamment faire appel aux services sociaux et au département chargé du logement, et proposer des accords.

Art. 11 Médiation

La commission informe les parties sur l'existence de la médiation au sens des articles 66 à 75 de la loi sur l'organisation judiciaire du 9 octobre 2009, et peut les inciter à y recourir.

Art. 12 Recours

La chambre des 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 du code de procédure civile suisse.

Chapitre V Dispositions finales et transitoires**Art. 13 Règlement d'application**

Le Conseil d'Etat fixe par règlement la rémunération des membres de la commission.

Art. 14 Clause abrogatoire

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

Art. 15 Entrée en vigueur

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

Art. 16 Modification à une autre loi

La loi sur l'organisation judiciaire, du 9 octobre 2009 [loi 10462], est modifiée comme suit :

Art. 1, let. j (abrogée)

Projet de loi
modifiant la loi instituant la commission de conciliation
en matière de baux et loyers du 4 décembre 1977.

Article 1

La loi instituant la commission de conciliation en matière de baux et loyers décembre 1977 est modifiée comme suit:

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

Art.1 Statut

La commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après la Commission) traite des litiges relevant du contrat de bail (articles 253 et suivants du code fédéral des obligations), conformément aux articles 197 à 212 du code de procédure civile

Art. 2 Désignation des juges

1 La Commission est dotée de 5 à 8 juges de métier (ci-après les juges) ou d'anciens juges du pouvoir judiciaire ainsi que de 20 à 30 juges assesseurs représentant paritairement les groupements représentatifs des locataires d'une part et des milieux immobiliers ou d'autres organisations défendant des intérêts semblables, d'autre part.

2 Les juges et les juges assesseurs sont désignés par le Conseil d'Etat. Ils sont soumis à la surveillance du Conseil supérieur de la magistrature.

Art. 3 Organisation de la Commission

3 La Commission se divise en sections. Chaque section comprend obligatoirement un juge, qui la préside, et un juge assesseur de chacune des catégories visées à l'alinéa 1. En outre, une des sections s'adjoint 2 juges assesseurs supplémentaires, spécialistes des questions sociales, pour siéger dans les cas prévus à l'article 8.

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

5. En séance plénière les juges élisent le Président de la Commission pour un mandat d'une durée de deux ans, qui est reconductible. Il organise le fonctionnement de la Commission et établit un projet de budget de fonctionnement annuel, qui est retenu en séance plénière des juges et soumis au Conseil d'Etat pour approbation et inscription dans le budget de l'Etat.

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

Art. 4 Greffe

1 La Commission dispose d'un greffe permanent, composé d'un greffier et du personnel nécessaire, qui sont soumis à la loi générale relative au personnel de l'administration cantonale et des établissements publics médicaux.

- 2 -

Art. 5 Mission et compétence

1 La Commission a pour mission:

- a) de conseiller les parties;
- b) de tenter, en cas de litige, de les amener à un accord;
- c) de rendre les décisions prévues par la loi;
- d) de faire office de tribunal arbitral à la demande des parties

2 Elle constitue l'autorité de conciliation pour les procédures qui sont de la compétence du Tribunal des baux et loyers et exerce les compétences qui lui sont attribuées par le code de procédure civile.

3 En matière de médiation, les dispositions du titre IIIA de la loi de procédure civile, du 10 avril 1987, sont applicables.

Art. 6 Introduction de la demande

1 La Commission est saisie par une demande écrite du preneur, de son conjoint ou de son partenaire enregistré ou du bailleur. Toutes les pièces utiles, notamment le bail, sont jointes à la demande.

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

3 La demande est introduite au jour de son dépôt ou de son envoi au greffe de la Commission. En matière de restriction du droit de résilier les baux, elle suspend les effets de la résiliation.

Art. 7 Comparution des parties

1 La Commission convoque les parties à bref délai.

2 Les parties comparaissent en personne. Elles peuvent toutefois se faire représenter ou assister par leur conjoint, par leur partenaire enregistré, par un ascendant ou un descendant majeur, par un avocat ou par un mandataire professionnellement qualifié. Le bailleur peut se faire également représenter ou être assisté par son géant.

3 La Commission peut ordonner en tout temps la comparution personnelle des parties. Sur requête de l'une d'elles, elle est tenue de l'ordonner. La Commission peut également reconvoquer les parties, si elle estime qu'une telle mesure est de nature à favoriser une conciliation.

4 La Commission est libre de convoquer une tierce personne.

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. 8 Pénalités

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 manière inconvenante pendant l'au-

- 3 -

dience, peut être frappé d'une amende pouvant s'élever jusqu'à 200 F

2 Sur opposition formée par écrit dans le délai de 30 jours dès réception de l'amende, la Commission peut lever ou réduire celle-ci.

Art. 9 Conciliation

1 La commission s'efforce d'amener les parties à une transaction.

2 Si une transaction intervient, le président de la commission en dresse le procès-verbal qui est signé par les membres de la commission et par les parties ou leurs représentants.

3 Les procès-verbaux de la commission sont exécutoires comme les jugements.

Art. 10 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 cantonal du logement, d'un représentant de l'Hospice général, et de deux juges assesseurs choisis obligatoirement dans les groupements représentatifs des locataires d'une part et des milieux immobiliers ou dans d'autres organisations défendant des intérêts semblables, d'autre part. Elle forme la section des affaires sociales, dont les cinq membres peuvent se faire suppléer.

3 Dans les cas visés à l'alinéa premier, la section des affaires sociales de 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 juge, après avoir interpellé le locataire, peut délivrer l'autorisation de citer sans reconvoquer les parties.

4 La section des affaires sociales de la Commission 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. **Elle peut l'être également par la Commission.**

Art. 11 Gratuité

La procédure devant la Commission est gratuite dans les limites prévues du code de procédure civile suisse (CPC).

- 4 -

Art. 12 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 CPC

Art. 13 Rapport d'activités

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.

Art. 14 Règlement

Les juges élaborent un projet de règlement d'exécution, après avoir consulté les organisations représentatives des locataires et des milieux immobiliers. Ils se prononcent en séance plénière sur le projet de règlement et le transmettent au Conseil d'Etat pour adoption.

Article 2 Entrée en vigueur de la loi

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation.



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
Département des institutions
Le Conseiller d'Etat



GRAND CONSEIL

reçu le 08 DEC. 2009

DI
Case postale 3962
1211 Genève 3

GRAND CONSEIL	
Exp. n°	100
Objet	M-CP
Date	8/12/2009
Président	✓
Députés (100)	✓
Secrétaire	✓
Archives	✓
ad hoc Justice 2011	

Commission ad-hoc Justice 2011
Madame Loly Bolay
Présidente
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
1211 Genève 3

Nréf : LMO/FSCtbe/
Vréf :

distribué en réseau

Genève, le 7 décembre 2009

Concerne : PL 10481, LaCC et PL 10468, LCCBL

Madame la Présidente,

Je vous prie de trouver ci-joint, pour raison de compétence, les propositions d'amendements aux projets de loi cités en référence que m'a fait parvenir l'Asloca.

Les propositions en question obéissent à une technique législative sensiblement différente de celle adoptée par le Conseil d'Etat dans ses projets. Leur auteur entendant permettre aux justiciables de disposer d'un texte permettant de comprendre le déroulement de la procédure sans devoir consulter le droit fédéral.

Pour le reste, ces textes répondent quant au fond aux préoccupations de l'Asloca face aux projets déposés par le Conseil d'Etat, notamment s'agissant du maintien de la gratuité des procédures. Ils ont, sur ce dernier point, le plein soutien du département dont j'ai la charge.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'expression de ma considération distinguée.

Laurent Moutinot

Annexes mentionnées

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. 1 **Définition**

La Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après la Commission) est institué en application des articles 197 à 212 du code 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 chacune des catégories visées à l'alinéa 1. En outre, une des sections s'adjoit 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 1^{er} 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)

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^e et VIII^e 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 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 question 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

La Commission est saisie par requête de conciliation (art. 202 CPC). Celle-ci peut être déposée par le locataire, le bailleur ou leur représentants, 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 (art. 204, al. 2 CPC).

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

³ Sont dispensées 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 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 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.

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

¹ Il n'est pas alloué de dépens en procédure de conciliation (article 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 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.

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.210, 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, 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. 1 et 2, CPC)

Art. 19 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 CPC.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

Propositions d'amendements au projet de loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile (E 1 05) PL 10481

Section 9A Tribunal des baux et loyers

Art. 84A Compétence (Art. 3 CBL, art. 56A LOJ)

Le Tribunal des baux et loyers 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. 84B Tentative de conciliation (art. 426, 427 LPC)

¹ Toute demande susceptible d'être jugée par le Tribunal des baux et loyers (ci-après le Tribunal) doit avoir été soumise à une tentative de conciliation devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers instituée par la loi du 4 décembre 1977.

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. 84C Procédure simplifiée

La procédure simplifiée, au sens des articles 243 à 247 CPC, est applicable aux causes relevant du Tribunal des baux et loyers. Elle est précisée par les articles 84D à 84

Art. 84D 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. 84E 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. 84F Demande (art. 429, al. 1 et 3 et 427 LPC)

¹ Le Tribunal est saisi par une demande écrite adressée au greffe, en autant de copies qu'il y a de parties citées, accompagnée 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. 84 G 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. 84H 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

³ 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. 84I Etablissement des faits (art.429, 430 et 435 LPC)

¹ Toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquate proposés régulièrement et en temps utile (article 152 CPC).

² 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).

³ 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. 84J Instruction écrite (art. 433, al. 4, LPC)

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. 84K Plaidoirie (art. 434 LPC)

¹ A la fin de l'instruction, la cause est fixée à plaider.

² 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. 84L 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 12, alinéa 1, de la loi instituant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers sont remplies, soumettre une cause à la Commission, siégeant dans la composition prévue à l'article 12, alinéa 2, de ladite loi. Il décide si l'instruction de la cause doit être suspendue.

Art. 84M Procédure en matière d'évacuation pour défaut de paiement de loyer

Art. 84N 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 de conciliation.

Section 9B Appel, interprétation et révision

Art. 84O Appel (art. 443 LPC)

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

Art. 84P 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 des baux et loyers transmet d'office le dossier complet de la cause dont est appel, avec la décision attaquée.

Art. 84Q 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.

Section 9C Dispositions communes

Art. 84R 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 84A, sous réserve des frais d'expertise, qui peuvent éventuellement être mis, totalement ou partiellement, à charge de la partie qui a succombé.

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. 84S 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. 84I Assistance judiciaire (art. 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 de sûretés
- b) l'exonération des frais judiciaires ;
- c) la commission d'office d'un conseil juridique par le Tribunal ou la Cour de Justice 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

ASSOCIATION GENEVOISE DE DÉFENSE DES LOCATAIRES

ASLOCA

12 RUE DU LAC
CASE POSTALE 6150
1211 GENEVE 6

TEL 022 716 18 00
FAX 022 716 18 05
E-MAIL: asloca.geneve@asloca.ch
CCP 12-3711-7 – IVA N° 315 971

PERMANENCE JURIDIQUE EN CAS D'URGENCE
DU LUNDI AU JEUDI DE 17 A 18 HEURES
LE VENDREDI DE 12H30 A 13H30

13/01/2010	885-CP
<input checked="" type="checkbox"/>	Depulés (100)
<input checked="" type="checkbox"/>	Bureau
<input checked="" type="checkbox"/>	Archives
ad hoc Justice 2010	

Commission Justice 2011
du Grand Conseil
Hôtel de Ville
2 rue de l'Hôtel de Ville

1204 GENEVE

réf
(à rappeler dans la correspondance svp)

Genève, le 29 décembre 2009

Concerne les projets de lois PL 10'468 et PL 10'481 relatifs à :

- la Commission de conciliation en matière de baux
- la loi d'application du CCS et autres loi civiles
(procédure du Tribunal des baux et loyers)

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Députés,

Nous revenons sur nos auditions devant votre Commission et tout particulièrement celle lors de la séance du 16 décembre 2009. A cette occasion, votre Présidente nous a indiqué que votre Commission s'est ralliée à un principe appliqué aux projets de lois que vous traitez, qui consiste à renoncer à introduire des articles du code fédéral de procédure civile dans lesdites lois afin d'éviter des répétitions.

Nous tenons à vous faire part du fait que l'ASLOCA ne partage pas ce point de vue. Il en résulte, en effet, que l'essentiel des dispositions relatives à l'organisation des débats et aux règles de procédure de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers ainsi que du Tribunal des baux et loyers a disparu dans les projets de lois PL 10'468 et PL 10'481, alors que les dispositions actuelles permettent de comprendre aisément les règles applicables dans le cadre des litiges locatifs.

En effet, la création de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et du Tribunal des baux et loyers ainsi que la procédure simplifiée et gratuite de ces deux juridictions permettent aux locataires et aux bailleurs d'agir facilement et d'être représentés par des mandataires qualifiés, émanant de diverses associations et institutions à tarifs modérés, ou se défendre en personne.

Ces dispositions toutes simples, qui ont fait leur preuve, relèvent de textes légaux découlant d'une initiative populaire émanant de l'ASLOCA, adoptée par le peuple le 4 décembre 1977. Or, la suppression de l'essentiel de ces règles appliquées jusqu'à ce jour aurait comme conséquence pour les justiciables de rechercher les articles applicables aux litiges locatifs dans la complexité de plus de 400 articles du code fédéral de procédure civile.

Afin de faciliter notre travail, prière de répondre par correspondance plutôt que par téléphone

- 2 -

Certes, cette loi fédérale prévoit une procédure simplifiée pour les juridictions compétentes en matière de baux et loyers, mais elle est si simplifiée qu'il faut se référer aux dispositions ordinaires de cette nouvelle loi, par rapport à de nombreuses règles de procédure applicables aux litiges locatifs, et rechercher les règles ad hoc figurant dans les diverses sections dudit code de procédure civile qui peuvent, au surplus, être contradictoires.

Autant dire, que les juristes non spécialisés, les responsables de nombreuses associations de locataires, les assistants sociaux de diverses institutions auront beaucoup de peine à conseiller et assister les locataires, tout en devant se référer à l'énormité du code fédéral de procédure civile, alors que paradoxalement ce code se veut d'élargir les différentes catégories de mandataires ou représentants des locataires et des bailleurs, afin de favoriser l'accessibilité aux juridictions des baux et loyers.

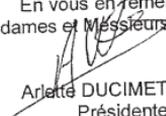
Quant aux locataires, qui se défendent seuls, ainsi que les juges assesseurs, la tâche leur sera très difficile. En ce qui concerne les avocats, ils devront de plus en plus se spécialiser, ce qui va à l'encontre de la démocratisation de la justice, ce d'autant plus s'agissant d'un domaine concernant tout particulièrement les locataires dans notre canton, dont le pourcentage est très élevé par rapport à la population.

C'est pour ces motifs que l'ASLOCA a demandé à être entendue par l'ancien Conseiller d'Etat Laurent MOUTINOT, pour que le concept actuel des juridictions des baux et loyers soit maintenu pour l'essentiel, tout en respectant les règles nouvelles découlant du code fédéral de procédure civile, sans remettre en cause les pratiques actuelles de ces juridictions. Le magistrat chargé de l'élaboration des projets de lois d'application du droit fédéral nous a fait part de son intention de compléter le texte des projets de lois en cause, de manière à ce que les justiciables et les mandataires puissent trouver dans un seul texte l'essentiel des règles et pratiques applicables.

Nous vous remercions de votre intention de nous transmettre ce texte adapté des projets de lois PL 10'468 et PL 10'481 pour que nous puissions communiquer nos observations aux membres de votre Commission.

Nous nous permettons, enfin, de rappeler que le maintien des acquis, évoqués par l'ASLOCA, a été récemment confirmé par une autre initiative populaire émanant de notre association, largement approuvée par le peuple genevois en date du 24 septembre 2006. Elle a eu pour résultat d'introduire un article constitutionnel ayant pour but de protéger les droits des locataires, en soumettant au référendum obligatoire toute modification apportée aux lois qui ont institué les deux juridictions des beaux et loyers. C'est dire à quel point le peuple est attaché à ces lois très importantes pour les locataires.

En vous en remerciant de la suite donnée à la présente, je vous prie d'agréer, Mesdames et Messieurs les Députés, l'expression de nos sentiments distingués.


Arlette DUCIMETIERE
Présidente

Pour l'ASLOCA :


Christian GROBET
Vice-Président

ASSOCIATION GENEVOISE DE DÉFENSE DES LOCATAIRES

ASLOCA

12, RUE DU LAC
 CASE POSTALE 6150
 1211 GENEVE 6
 TEL 022 716 18 00
 FAX 022 716 18 05
 E-MAIL: asloca.geneve@asloca.ch
 CCP 12-3711-7 - TVA N° 315.971

PERMANENCE JURIDIQUE EN CAS D'URGENCE
 DU LUNDI AU JEUDI DE 17 A 18 HEURES
 LE VENDREDI DE 12H30 A 14H30

réf.
 (à rappeler dans la correspondance svp)

GRAND CONSEIL	
Expédié le: 03/05/2010	Visa: M. CP
Président: K	Députés (100):
Commissaires: K	Bureau:
Secrétariat: M	Archives:
Commission: ad hoc Justice 2011	
Procès-verbaliste:	
Copie à:	
Divers: distribué au bureau	



Commission Justice 2011
 GRAND CONSEIL
 Hôtel de ville
 2 rue de l'Hôtel de Ville

1204 GENEVE

DEMANDE D'AUDITION

Geneve, le 28 mai 2010

Conc: Projet loi 10481 d'application du code civil suisse Tribunal des baux et loyers
Projet de loi 10468 sur la Commission de conciliation en matière de baux et loyers

Mesdames et Messieurs les députés,

Nous prenons note du fait que l'audition de notre délégation de l'ASLOCA est reportée au **mercredi 9 juin 2010 à 18 heures**. Nous profitons de cette occasion pour vous faire part d'un bref commentaire concernant les propositions que M. Laurent MOUTINOT relatives au projet de loi sur la Commission de conciliation en matière de baux auxquelles l'ASLOCA adhère.

Nous signalons, toutefois, qu'il serait judicieux d'ajouter un article au projet de loi relatif à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers portant sur la consignation des loyers et fermages, qui est soumise à la procédure sommaire en vertu du CPC, mais cet objet est soumis à la conciliation obligatoire. Cette exception devrait figurer dans la loi 10468.

Veuillez agréer, Mesdames et Messieurs les députés, l'expression de nos sentiments distingués.

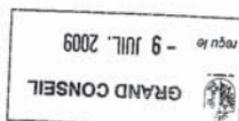


Christian GROBET, avt.

Afin de faciliter notre travail, prière de répondre par correspondance plutôt que par téléphone

UGI

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires



GRAND CONSEIL	
Expédié le: 17/08/09	Visa: ANCOF
Président	Députés (100)
Commissaires	Bureau
Secrétaire	Archives
Commission: ad hoc Justice 2011	
Procès-verbaliste:	
Copie à	
Envoyé: Lamy en drama	

Madame
Loly BOLAY
Commission ad hoc Justice 2011
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
Case postale 3970
1211 Genève 3

Genève, le 8 juillet 2009
Q/1 1/NA561-09

PL 10468

Projet de loi organisant la commission de conciliation en matière de baux et loyers

Madame la Présidente,

Dans le cadre de l'examen du projet de loi visé en marge, la Chambre genevoise immobilière a déjà exprimé le souhait d'être entendue par la commission ad hoc.

D'ores et déjà, nous tenons à apporter notre soutien aux propositions d'amendements formulées par le Groupe de contact sur le règlement amiable des différends à Genève.

Il nous apparaît en effet opportun de maintenir le système qui prévaut actuellement, à savoir que tant les magistrats (ou anciens magistrats) que les assesseurs sont nommés par le Conseil d'Etat après consultation des groupements intéressés.

Cela étant, nous maintenons notre désir d'être entendu afin de pouvoir nous exprimer plus avant sur ce qui précède.

Par avance, nous vous remercions de l'attention que vous porterez à la présente et nous vous prions de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Anne HILTPOLD LÄDERMANN

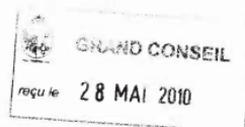
Secrétaire générale adjointe

C.c. : M. Mirimanoff, ASLOCA, RPSL

Secrétariat général: 12, rue de Chantepoulet Case postale 1265 1211 Genève 1 Tél. 022 715 02 00 Fax 022 715 02 22
www.cgionline.ch cgi@cgionline.ch



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires



GRAND CONSEIL	
Expédié le: 09/06/10	Visa: [Signature]
Président	K Députés (100)
Commissaires	K Bureau
Secrétariat	K Archives
Commission: ad hoc Justice 2011	
Procès-verbal de:	
Copie à:	
Divers: en réame	

Secrétariat du Grand Conseil
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
Case postale 3970
1211 Genève 3

Commission justice 2011
A l'att. de Madame Loly BOLAY
Présidente

Genève, le 27 mai 2010
Q/1.1/ah

PL 10468

Loi organisant la commission de conciliation en matière de baux et loyers

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Députés,

Nous faisons suite à notre audition par-devant votre commission qui a eu lieu le mercredi 26 mai 2010 et vous en remercions.

Comme convenu, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous le texte de l'amendement que nous proposons à l'article 1 alinéa 2 du projet de loi, qui consiste à maintenir la consultation de groupements intéressés s'agissant de la nomination des magistrats ou anciens magistrats, telle que prévue à l'article 2 alinéa 4 de la loi actuelle.

Article 1 alinéa 2 : nouvelle teneur

« Les juges sont nommés par le Tribunal civil, siégeant en séance plénière, parmi les magistrats ou les anciens magistrats du pouvoir judiciaire. **Les groupements intéressés et la juridiction concernée sont consultés au préalable.** »

Pour les raisons évoquées oralement, nous considérons qu'il est essentiel que la modification proposée soit adoptée.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Députés, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

A. Hiltbold
Anne HILTPOLD

Secrétaire générale adjointe

Etouffer ou Promouvoir La Résolution Amiable des Différends à Genève

Justice civile 2011 : entre espoir et imposture

Etat des lieux et propositions aux Autorités cantonales :

Mme L. BOLAY, Présidente de la Commission Justice 2011 du Grand Conseil

M. F. LONGCHAMP, Président du Conseil d'Etat et Mme I. ROCHAT, Cheffe du DSPE

M. le Procureur Général D. ZAPPELLI, Président de la Commission de gestion du PJ

*Audition du Président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers devant la Commission Justice 2011 du Grand Conseil
Genève, mai 2010*

Table des matières:

Avertissement

1. Justice plurielle et modes pluriels
2. Réinventer la RAD : Platon, Nicolas de Flue et le Conseil fédéral
3. Le double devoir légal de pacification sociale du juge civil
4. La Médiation : état des lieux
- 5a. La Conciliation : état des lieux
- 5b. Tableau synoptique des conciliations CBL-TPI de 1999 à 2009
- 5c. La CBL
6. La RAD : Pourquoi ?
7. La RAD : Comment la sortir de son état d'arriération actuel ?

Annexes

- I. Propositions législatives
- II. Panorama des travaux GC RAD GE
- III. Notes sur la formation
- IV. Lectures choisies

**ETOUFFER OU PROMOUVOIR
LA RESOLUTION AMIABLE DES DIFFERENDS (RAD)
Justice civile 2011 : entre imposture et espoir**

**Diaporama à l'intention des Autorités genevoises, en particulier
de la Commission du Grand Conseil Justice 2011**

Avertissement

Les nouveaux codes de procédure unifiés adoptés par les Chambres fédérales vont dans le sens d'une justice plurielle et de modes de résolution pluriels (1), en accordant cependant à la RAD la priorité, renouant ainsi avec une vision humaniste de la justice (2). En renforçant la conciliation et en légitimant la médiation, le code de procédure civile suisse (CPC) confère aux justiciables de demain - personnes et entreprises - un véritable droit à la RAD et - corollairement - un double devoir de pacification sociale aux magistrats judiciaires (3).

Pourtant les intentions du législateur fédéral ne s'introduiront dans la réalité judiciaire qu'en fonction de la portée que chaque loi d'organisation judiciaire (LOJ) des cantons accordera concrètement - ou refusera - à la RAD. Qu'en est-il pour Genève ?

Pour écrire le projet de LOJ, l'ancien "Département des Institutions" avait constitué un groupe d'experts au sein duquel étaient exclus médiateurs ou médiatrices et conciliateurs ou conciliatrices. Il s'ensuit que l'accent des travaux sur la LOJ s'est porté essentiellement sur la justice traditionnelle, en privilégiant le combat judiciaire, sans se soucier des graves dysfonctionnements affectant la RAD dans notre canton :

a) la négociation raisonnée, clef de voûte de la RAD, n'est toujours pas enseignée obligatoirement aux étudiants en droit, que ce soit théoriquement ou par ateliers, la Faculté de droit accusant 25 ans de retard sur celles des Etats-Unis et 10 sur celles de plusieurs pays d'Europe (une "percée" s'est dessinée cependant avec un atelier RAD à la future Ecole d'avocats).

b) la loi sur la médiation civile, adoptée pourtant à la quasi unanimité de notre Grand Conseil le 28.10.2004, n'est pratiquement pas appliquée depuis cinq ans, selon un état des lieux que n'a pas voulu même dresser le groupe d'experts (4). Aucune statistique n'a même été réalisée à ce jour au sein des juridictions civiles et pénales concernées.

c) la conciliation civile dysfonctionne depuis deux siècles avec un taux de 6 % sans que l'on ne se soucie d'y remédier, alors que l'on envisage de modifier la seule qui fonctionne bien, celle en matière de baux et loyers, dont le taux de conciliation dépasse 50%, par son prochain ou éventuel nivellement par le bas, aucun état des lieux n'ayant même été esquissé (5).

On doit pourtant bien continuer à s'interroger sur le pourquoi de la RAD (6) et sur le comment (7 et annexe I). D'ailleurs les cantons n'ont pas le pouvoir de remettre en cause - serait-ce par leur passivité - la volonté claire du législateur fédéral, ni non plus d'enterrer les Résolutions du Conseil de l'Europe qui vont dans le même sens. Pourtant, sur quelque 120 postes accordés tout récemment au Pouvoir judiciaire par le Grand Conseil, aucun (sic) n'est destiné à la médiation, qui aura pourtant besoin, pour sélectionner et suivre les cas qui s'y prêtent, d'au moins deux "Officiers de médiation" (secrétaires juristes formés à la RAD), l'un pour les juridictions civiles et l'autre pour les juridictions pénales.

Par ailleurs, la "réforme à l'envers" de la Justice civile entreprise jusqu'à présent n'aura à n'en pas douter - les trois précédentes décennies nous l'enseignent - pas même d'effet en profondeur sur le phénomène de la "Justice-à-la-chaîne", qui continue à sévir jusqu'à aujourd'hui, par exemple par des audiences convoquées toutes les 15 minutes pour attribuer ensuite la garde d'un enfant ou expulser un de deux époux du domicile conjugal (en matière de mesures préprovisaires urgentes dans les divorces contentieux). Or la RAD exercera à terme un "effet de décharge" dont la justice traditionnelle sera la première bénéficiaire, le temps ainsi gagné lui permettra d'améliorer la qualité de ses prestations et d'alléger ses coûts.

Face à cet évident manque d'intérêt vis à vis de la RAD qui trahit l'injonction fédérale, le Groupe de contact pour la résolution amiable des différends à Genève (GC RAD GE) a formulé à l'intention de la Commission Justice 2011 dans son ancienne composition plusieurs propositions (Annexe I), dont l'essentiel a été écarté en ce qui concerne la conciliation. Par ailleurs ce groupe a accompli un certain nombre d'activités entre octobre 2008 et octobre 2009 (Annexe II) dont plusieurs ont heureusement pu aboutir. Il n'en demeure pas moins que les réformes essentielles permettant de donner à la RAD un véritable essor n'ont pas encore été entreprises à ce jour, de sorte qu'il convient aujourd'hui, avant qu'il ne soit trop tard, de poser aux Autorités de notre canton, et tout particulièrement à la Commission Justice 2011 dans sa nouvelle composition, sans langue de bois la question qui fâche : "Justice civile 2011 à Genève : imposture ou espoir ?"

Genève, janvier 2010
Jean A. Mirimanoff

1. Justice plurielle et modes pluriels

• Justice plurielle

Justice amiable

- Négociation
- Médiation
- Conciliation

Justice contentieuse

- Arbitrage
- Procès civil

Cas mixtes

- Méd'arb
- Conciliation par juge du fond

• Modes pluriels

Modes non étatiques

- Négociation
- Médiation conventionnelle
- Conciliation conventionnelle
- Procédure arbitrale

Modes étatiques

- Conciliation préalable
- Médiation judiciaire
- Conciliation par juge du fond
- Procédure civile

Audition du Président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers devant la Commission Justice 2011 du Grand Conseil Genève, mai 2010

2. Réinventer la RAD

PLATON

"Il faut que ceux qui ont des griefs les uns contre les autres commencent par trouver...(un tiers) : qu'ils aillent vers les tribunaux dans le cas seulement où d'aventure on n'aura pas reçu une solution qui règle convenablement le différend".

(Les Lois, VI, 767).

NICOLAS DE FLUE

"Efforcez-vous de rechercher avant tout la paix."

(Lettre aux autorités de Berne)

CONSEIL FEDERAL

"L'action judiciaire doit être l'ultime moyen de régler une situation litigieuse... Le règlement à l'amiable (des différends) a la priorité"

(Message relatif au Code de Procédure civile du 28 juin 2006, page 20).

Audition du Président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers devant la Commission Justice 2011 du Grand Conseil Genève, mai 2010

3. Le double devoir légal de pacification sociale du juge civil

A. Concilier personnellement: à TOUS les stades de la procédure :

1. Lors de la tentative préalable de conciliation obligatoire, selon les art. 197 et ss CPC
2. En tout état de cause , selon l'art. 124 al.3 et lors des "débats d'instruction qui servent à ...trouver un accord entre les parties et à préparer les débats principaux" selon l'art. 226 al.2 CPC
3. Dans les affaires familiales , selon les art. 273 al.3 et 291 al.2 CPC

B. Conseiller la Médiation par un tiers: à TOUS les stades de la procédure :

4. Lors de la tentative préalable de conciliation, selon l'art. 213 al.1 CPC et son commentaire
5. En tout temps, c'est à dire en première comme en deuxième instance, selon l'art. 214 al.1 CPC
6. En exhortant les parents dans les procédures de famille, selon l'art. 297 al.2 CPC

Audition du Président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers devant la Commission Justice 2011 du Grand Conseil Genève, mai 2010

C. Tous les juges civils sont concernés

Ainsi, TOUS les magistrats civils doivent être en mesure de répondre à leur devoir de pacification sociale, en vertu de l'injonction fédérale : "le règlement à l'amiable ... a la priorité" (message du CF du 28.6.2006 relatif au CPC, p.20)

D. Comment remplir ce devoir?

- a) Par la "formation continue et la mise à jour de leurs connaissances...en matière de règlement amiable des différends", selon l'art. 13 al.1 et 2b LOJ (PL 10462-A)

(adopté par le Grand Conseil le 8 octobre 2009, devoir auquel on ne peut se soustraire par manque de temps puisque l'art. 14 LOJ prévoit, le cas échéant, les décharges nécessaires.)

Le législateur genevois a insisté sur le devoir des magistrats de développer leurs compétences pour améliorer l'efficacité de la conciliation dans l'esprit du CPC (PL 10462-A, Rapport de la Commission ad hoc 2011, p.40/326).

- b) Par l'introduction dans les juridictions civiles d'un magistrat ou de "Services RAD" qui vont aider d'entrée de cause les parties à sélectionner la procédure la plus appropriée à leur cas.

(ce que font avec succès des juridictions au Canada et dans certains États américains depuis une vingtaine d'années, et aux Pays-Bas depuis une décennies.)

Or, à ce jour, AUCUN juge n'a une formation RAD suffisante (voir Annexe III).

Audition du Président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers devant la Commission Justice 2011 du Grand Conseil Genève, mai 2010

4. La Médiation : état des lieux

Taux de succès de la Médiation en Suisse, commercial non compris : plus de 70 % (rapport de la FSM, 2009)

Taux de succès de la Médiation commerciale en France (CMAP) et en **Grande-Bretagne** (CEDR) : plus de 80 %

Proportion du contentieux judiciaire envoyé ou aiguillé en médiation

A. Aux Pays-Bas : 30 % env. pour les affaires civiles et commerciales
40 % env. pour les affaires familiales

B. A Genève : moins de 4 % du contentieux civil est aiguillé vers la médiation (statistiques des Tribunaux et de la Maison de médiation, par recoupement) pour les affaires familiales

Ainsi depuis son entrée en vigueur, la loi sur la médiation civile n'est pratiquement pas ou peu appliquée par les tribunaux civils du Canton; rien ne permet de penser que le CPC changera fondamentalement la situation.

Audition du Président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers devant la Commission Justice 2011 du Grand Conseil Genève, mai 2010

5a. La Conciliation : état des lieux

Taux de succès conciliatoire:

A. En Suisse : 1. affaires civiles et commerciales entre 40 et 70 % selon les cantons

(séminaire de Gerzensee, fév.2009)

2. baux et loyers 47,18 % sans procédures d'évacuation 257d CO

(statistiques OFL du 22 sept.2009)

B. A Genève : 1a. affaires civiles et commerciales : 6,3 %

(compte-rendu de l'activité du PJ en 2008,p.20)

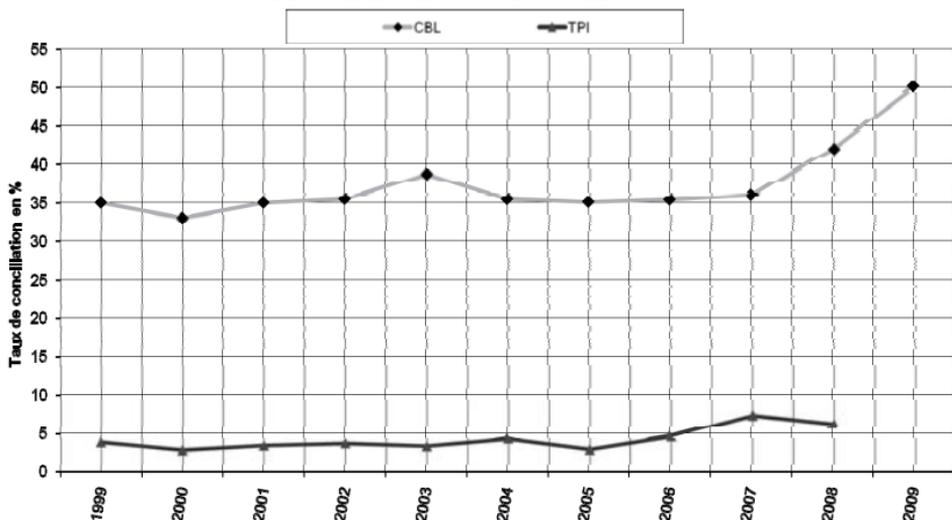
2a. baux et loyers en 2008 : 42 % avec procédure d'évacuation 257d, soit 16 % de plus que l'an précédent (*idem*, p.24) ;

en 2009 : 50%

Audition du Président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers devant la Commission Justice 2011 du Grand Conseil Genève, mai 2010

5b. Tableau synoptique des conciliations CBL-TPI de 1999 à 2009

Nombre d'affaires au rôle en 2008 : CBL 8'161 - TPI 1'305



Audition du Président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers devant la Commission Justice 2011 du Grand Conseil
Genève, mai 2010

5c. La CBL

- La CBL est indépendante du Pouvoir judiciaire depuis sa création en 1936. Pendant ces 75 ans, comme l'énonce clairement le texte de la loi qui la gouverne (art. 2 al. 4 LCBL E 3 15) :
"Les magistrats sont nommés par le Conseil d'Etat",
après une consultation de la CBL et des milieux intéressés de locataires et bailleurs, selon 3 critères non écrits :
 - la motivation à concilier des magistrats;
 - leur expérience en droit du bail; et, avec le nouvel art. 13 LOJ;
 - leur formation en matière de résolution amiable.
- Depuis leur création dans toute la Suisse en 1990, presque toutes les CBL des 26 cantons sont également indépendantes du Pouvoir judiciaire.
- Avec ses 8161 dossiers (année 2008), la CBL traite 5 fois plus d'affaires que le tribunal de première instance avec ses 1305 dossiers, et avec un taux de conciliation de 50 %, elle concilie 7 fois mieux que le TPI avec 6% (un scandale qui dure depuis...deux siècles).
- En 1999, le Pouvoir judiciaire a "annexé" le greffe de la CBL. Depuis lors, elle rencontre de nombreux et endémiques problèmes logistiques, et sa demande d'un greffier lui permettant de hausser son taux de conciliation à 50 % et à 60 % lui a été refusé depuis 2006 jusqu'à ce jour, malgré l'économie globale qui en résultera (quelque 150'000.-CHF par an, par la suppression d'une chambre du Tribunal des baux).
- Il s'agit donc plutôt de renforcer la CBL, parce qu'elle fonctionne bien, et de modifier ce qui dysfonctionne : la conciliation devant le TPI. Or, c'est le contraire que l'on se propose de faire! On ne s'y prendrait pas autrement pour étouffer la conciliation à Genève.

Audition du Président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers devant la Commission Justice 2011 du Grand Conseil
Genève, mai 2010

6. Pourquoi la RAD ?

Parce qu'elle est

PLUS HUMAINE

PLUS RAPIDE et

PLUS DURABLE que le procès civil, et aussi

MOINS COUTEUSE pour les personnes

MOINS COUTEUSE pour les entreprises

MOINS COUTEUSE pour l'Etat

*Audition du Président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers devant la Commission Justice 2011 du Grand Conseil
Genève, mai 2010*

7. Comment sortir la RAD de son état d'arriération actuel ?

7.1. Sur le plan législatif :

- a) pour la conciliation TPI : en la confiant à des personnes motivées et compétentes à la fois sur le plan judiciaire et sur celui de la RAD : Les titulaires du brevet d'avocat inscrits comme médiateurs assermentés (environ 30 des 64 médiateurs assermentés sont avocats ou titulaires du brevet d'avocat) : voir nos propositions à l'Annexe I.
- b) pour la conciliation CBL, qui fonctionne bien : en n'en modifiant pas le mode de nomination par le Conseil d'Etat, puisqu'il a fait largement ses preuves.
- c) pour la médiation : en créant 2 postes d'Officiers de médiation : l'un auprès des juridictions civiles, l'autre auprès des juridictions pénales.

7.2. Autres mesures :

voir les travaux et projets du GC RAD GE à l'Annexe II

*Audition du Président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers devant la Commission Justice 2011 du Grand Conseil
Genève, mai 2010*

Annexe I

Propositions législatives

(mars 2009)

Groupe de contact sur le Règlement amiable des différends à Genève (GC RAD GE)

Conciliation

L'article 86 LOJ, compétence, est modifié comme suit :

al. 2 let. b est supprimé, et remplacé par un alinéa 5 dont la teneur est la suivante :

⁵ Les activités afférentes à l'autorité de conciliation sont exercées par les personnes remplissant les conditions suivantes :

a. être titulaire du brevet d'avocat, et

b. figurer sur le tableau des médiateurs autorisés mentionné à l'art. 74.

PL 10468 organisant la commission de conciliation en matière de baux et loyers (E 3 15)

Art. 1 Composition

¹ La CBL est composée de 6 magistrats conciliateurs et de 65 assesseurs représentant paritairement les groupements de locataires et les milieux immobiliers, ou d'autres organisations défendant des intérêts semblables.

² Les magistrats et les assesseurs sont nommés par le Conseil d'Etat. Les magistrats sont choisis parmi les juges ou anciens juges du pouvoir judiciaire ayant siégé au moins une année au TBL (et bénéficiaires d'une formation en matière de règlement amiable des différends).

³ Les mandats sont d'une durée de 4 ans, à compter du 1er mars de l'année qui suit celle du renouvellement du Grand Conseil et du Conseil d'Etat.

*Audition du Président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers devant la Commission Justice 2011 du Grand Conseil
Genève, mai 2010*

Art. 2 Organisation

Remplacer "juge" par "**magistrat**", comme dans la loi en vigueur.

Art. 4 Organisation

¹ Réunis en séance plénière, les magistrats nommés à l'art 1 al.2, élisent en leur sein ...

Art.5 Surveillance

Les magistrats et les assesseurs sont soumis à la surveillance du Conseil d'Etat.

Art. 11 Règlement d'application

Remplacer les termes "juges et juges assesseurs" par "**magistrats et assesseurs conciliateurs**". L'expression "magistrat" étant celle du texte actuel.

Insérer un nouvel article 12 LCCBL qui a la teneur suivante :

Art. 12 - Inscription au budget de l'Etat

¹ Les moyens financiers nécessaires au fonctionnement de la conciliation font l'objet d'une inscription annuelle au budget de l'Etat.

² L'inscription mentionnée à l'alinéa 1 est votée par le Grand Conseil dans le cadre et selon la procédure d'approbation du budget de l'Etat, conformément à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève du 7 octobre 1993.

Proposition (nouvelle et individuelle)

Sur la médiation :

Réserver dans le budget Justice civile 2011 deux postes d'Officiers de médiation (un pour les juridictions civiles, un pour les juridictions pénales).

*Audition du Président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers devant la Commission Justice 2011 du Grand Conseil
Genève, mai 2010*



Annexe II

Panorama des travaux accomplis entre octobre 2008 et octobre 2009

1. Composition du Groupe de contact

Comprenant initialement Gemme-Suisse, la Chambre suisse de médiation commerciale section romande (CSMC), le Groupement Pro-Médiation (GPM) et l'Association faitière cantonale MédiationS, le Groupe réunit aujourd'hui en outre les représentants de la Faculté de droit, de l'Ordre des Avocats (OdA), de l'Association des juristes progressistes (AJP), de la Chambre de commerce et d'industrie de Genève (CCIG), de la Chambre des médiateurs, du Département des Institutions (DI) et du Pouvoir judiciaire (PJ).

2. Composition des six groupes de travail

Se sont successivement formés un groupe de travail pédagogique visant à instituer l'enseignement de la gestion des conflits dans la future Ecole d'avocature (GT1), un groupe de travail sur la conciliation civile (GT2), un groupe de travail sur la médiation familiale (GT3), un groupe de travail sur la médiation pénale des mineurs (GT4), un groupe de travail sur la ou les permanence(s) en matière de médiation (civile et pénale) (GT5) et un groupe de travail médiation et assistance juridique (GT6).

Ces groupes sont constitués de représentants des institutions et associations précitées, chacun d'eux étant pourvu d'un animateur et d'un rapporteur.

Par ailleurs, les quatre associations initiales ont proposé à la Constituante genevoise, ceci dès l'automne 2008, un projet d'article constitutionnel sur le règlement amiable des différends, avec une introduction et un commentaire.

La composition des membres des groupes de travail se trouve en annexe 1, tandis que les rapports provisoires de chacun des six groupes de travail se trouvent en annexe 2. Les rapports des groupes de travail seront présentés de manière harmonisée dans leur version ultérieure.

*Audition du Président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers devant la Commission Justice 2011 du Grand Conseil
Genève, mai 2010*

3. Bilan provisoire des résultats au 20 octobre 2009

Les travaux des 6 groupes de travail sont à des états d'avancement différents selon les domaines. Ils se traduisent essentiellement de 3 manières :

3.1. Modification de la loi d'organisation judiciaire

Trois avancées significatives émanant de nos GT se sont ancrées dans le texte de la loi d'organisation judiciaire APOPTÉE par le Grand Conseil de GE le 8 octobre 2009, soumis prochainement à la votation populaire :

a) Les art. 13 et 14 (Formation continue et décharges des magistrats) disposent que **"les magistrats se forment de manière continue. Ils veillent à mettre à jour leurs connaissances...b) en matière de règlement amiable des différends.", et qu'ils peuvent "obtenir les décharges nécessaires"**.

b) Toutes les dispositions sur les médiateurs ont été reprises et fusionnées (civil et pénal) aux art. 66 à 75.

c) Enfin l'art. 63 (conditions d'octroi de l'assistance juridique extrajudiciaire) prévoit expressément de couvrir le recours à un médiateur assermenté (inscrit au tableau).

3.2. Directives / Règlement

3.2.1. Une directive relative à la médiation dans la juridiction pénale des mineurs (JPM) a été ADOPTÉE. Elle comporte 16 articles détaillés : des dispositions générales (objet, définition, médiateur), les rapports avec la JPM (principe de déclenchement, critères, information, transmission du dossier, relation entre la JPM et les médiateurs), le processus (entretiens préliminaires, déroulement de la médiation, assistance, résultat de la médiation, restitution au juge, exécution de l'accord, gratuité de la procédure, honoraires du médiateur).

Par ailleurs ont été adoptées des lettres et requêtes-type.

3.2.2. Un PROJET sera présenté pour introduire dans le Règlement sur l'Assistance juridique une disposition stipulant que : **"Dans les affaires relevant du droit de famille, les parties ont droit à une séance d'information gratuite sur la médiation"**. Elle sera probablement donnée bénévolement par tournus par des médiateurs.

3.3. Expériences pilotes

Elles sont envisagées dans plusieurs directions :

- En matière de médiation familiale (expérience de Tarascon, adaptée), avec l'exhortation à s'informer sur la médiation familiale
- En matière de conciliation civile (réflexions sur l'application par les magistrats de l'art 213 CPC/ZPO)
- En matière de Permanence de Médiation : principe d'une seule permanence située hors du/des Palais de Justice. Ici tout reste à construire !

3.4. Formation des avocats

3.4.1. Notre expérience pédagogique a ATTEINT ses OBJECTIFS : L'Ecole d'Avocature qui s'ouvrira en 2011 comportera, parmi ses ateliers (obligatoires) des "Ateliers Médiation". Ainsi une formation de base touchera TOUS les futurs avocats et magistrats par ce biais, et contribuera le plus à notre changement de culture judiciaire.

3.4.2. Il est envisagé pour la formation continue des avocats déjà brevetés d'organiser des ateliers sur le règlement amiable des différends (ADR Workshops). Ils seront organisés directement par la Commission ADR du Conseil de l'Ordre des Avocats de Genève, avec la participation le cas échéant de médiateurs et de magistrats.

3.5. Article Constitutionnel

En parallèle seront auditionnés par la Commission des institutions de l'Assemblée constituante le Professeur C.N. Robert, Me Chr. Imhoos et le soussigné sur notre proposition d'article constitutionnel.

*Audition du Président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers devant la Commission Justice 2011 du Grand Conseil
Genève, mai 2010*

4. Degré d'avancement au sein des groupes de travail

GT 1 Pédagogique : a atteint ses objectifs, sous réserve d'une future formation continue ADR pour les avocats déjà brevetés.

GT 2 Conciliation civile : la coordination doit s'établir en la personne de la vice-présidente élue du TPI entre le GT et celui (tout récent) du TPI, auquel seront transmis nos travaux.

GT 3 Médiation familiale : même remarque

GT 4 Médiation pénale des mineurs : a atteint ses objectifs

GT 5 Permanence(s) de médiation : le plus complexe à mettre sur place, peu avancé, et nécessitant à la fois la coopération active de TPI et la coordination avec le GT Conciliation et le GT Assistance juridique (AJ).

GT 6 AJ : a atteint ses objectifs (cf. ch. 1 c) et 2.2 ci-dessus.

GT Article constitutionnel (cf ch. 3.5. ci-dessus)

5. Suite des travaux et coordination avec le TPI

Le TPI a constitué, de son côté et tout récemment, plusieurs groupes de travail sur la conciliation, la médiation et d'autres thèmes évoqués ci-dessus.

Mme la vice-présidente élue du Tribunal a été chargée de transmettre les six rapports des groupes de travail à ses collègues et de veiller à une bonne coordination des travaux.

Il s'agira ensuite d'assurer une concertation harmonieuse et efficace entre la magistrature, le barreau et la médiation sur l'ensemble des questions impliquant une participation et une responsabilité partagée des uns et des autres.

Le GC RAD GE se réunira fin novembre pour faire le point sur la coordination avec le Tribunal.

6. Documents utiles pour la mise en œuvre du règlement amiable des différends en Suisse

6.1. La législation genevoise mentionnée au chiffre 3.1. ci-dessus, qui a été adoptée il y a quelques jours par le Grand Conseil (Parlement cantonal) et qui sera soumis au vote populaire, est disponible sur le site de l'Etat de Genève (L 10462) <http://www.ge.ch/grandconseil>, la loi devant être classifiée sous la référence E 2 05.

*Audition du Président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers devant la Commission Justice 2011 du Grand Conseil
Genève, mai 2010*

6.2. Les lignes directrices du Conseil de l'Europe du 7 décembre 2007 (CEPEJ 2007) n° 13, 14 et 15, qui donnent des indications fort utiles tant pour le secteur public que pour le secteur privé, et qui constituent par ailleurs une invite aux autorités de prendre des mesures concrètes, sont disponibles sur

<https://wcd.coe.int/ViewDoc.jsp?id=12238298&Site=DGHL-CEPEJ&BackColorInternet=eff2fa&BackColorIntranet=eff2fa&BackColorLogged=c1cbe6>
<https://wcd.coe.int/ViewDoc.jsp?id=12238418&Site=DGHL-CEPEJ&BackColorInternet=eff2fa&BackColorIntranet=eff2fa&BackColorLogged=c1cbe6>
<https://wcd.coe.int/ViewDoc.jsp?id=12238518&Site=DGHL-CEPEJ&BackColorInternet=eff2fa&BackColorIntranet=eff2fa&BackColorLogged=c1cbe6>
<https://wcd.coe.int/ViewDoc.jsp?id=12238658&Site=DGHL-CEPEJ&BackColorInternet=eff2fa&BackColorIntranet=eff2fa&BackColorLogged=c1cbe6>
<https://wcd.coe.int/ViewDoc.jsp?id=12238978&Site=DGHL-CEPEJ&BackColorInternet=eff2fa&BackColorIntranet=eff2fa&BackColorLogged=c1cbe6>
<https://wcd.coe.int/ViewDoc.jsp?id=12239078&Site=DGHL-CEPEJ&BackColorInternet=eff2fa&BackColorIntranet=eff2fa&BackColorLogged=c1cbe6>

6.3. Par ailleurs certains aspects pratiques pour créer une véritable connexion entre les juridictions civiles d'une part et les médiateurs d'autre part sont évoqués dans l'article :
 "Feasibility of Mediation Systems in Switzerland, Does the future belong to court-annexed (justice model), to court connected (market place model) or to hybrid mediation systems? Reflexions at the light of the New Unified Code of Civil Procedure and of the Swiss Practice, with some excursions into comparative law", publié dans le Bulletin de l'Association Suisse de l'arbitrage (ASA), n° 3 2009
 Enfin, une étude sur "L'Orientation préalable ou l'art de sélectionner le mode de résolution des différends le plus approprié" sera publiée au cours du 1er trimestre 2010.

7. Diffusion du présent rapport

Il a été décidé au sein du GC RAD GE que la documentation annexée au présent rapport pouvait être envoyée au Groupe coordination médiation suisse (GD RAD CH), afin que celui-ci puisse à son tour la diffuser :

- a) à l'Office fédéral de la justice,
- b) à la Conférence des Directeurs des Départements de justice cantonaux,
- c) aux groupes de contacts cantonaux pour le règlement amiable des différends.

*Audition du Président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers devant la Commission Justice 2011 du Grand Conseil
 Genève, mai 2010*

Annexe III

Note

formations récentes destinées aux magistrats et avocats

- 1) Journée de formation continue sur le RAD dans le nouveau code de procédure civile, Lausanne, organisée par le CEDIDAC et Gemme-Suisse, le 28 octobre :
 - 166 participants, dont ... 3 magistrats genevois
- 2) séminaire sur l'analyse des conflits et l'envoi en médiation, La Haye, organisé par le MJ des Pays-Bas et Gemme-Pays-Bas, les 17 et 18 novembre :
 - aucun magistrat suisse inscrit
- 3) sensibilisation à la négociation, à la médiation et à la conciliation, Genève, organisé par le PJ (NeMeCo) dernièrement :
 - sur 15 magistrats et juges suppléants participants : aucun juge du tribunal

*Audition du Président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers devant la Commission Justice 2011 du Grand Conseil
 Genève, mai 2010*

Annexe IV

Lectures choisies RAD / ADR

RAD / ADR

Gemme-Suisse, Gestion des conflits. Manuel pour les praticiens, édité par Jean A. Mirimanoff et Sandra Vigneron Maggio-Aprile, CEDIDAC, No 78, Lausanne, nov. 2008

Goldberg Stephen B. *et al.*, Dispute Resolution, Negotiation, Mediation and Other Processes, 5^{ème} éd., Chicago 2007

Mirimanoff Jean A., *L'Orientation préalable des Parties à un différend*, Anwaltpraxis/Pratique du Barreau, 1/2010, p.14 ss

Négociation

Fisher Roger *et al.*, Comment réussir une négociation, Seuil, Paris, 1982

lynedjian Nicolas *et al.*, Négociation, Guide pratique, CEDIDAC, Lausanne, 2005

Stimec Arnaud, La négociation, Dunod, 2005

Médiation

Fiutak Thomas *et al.*, Le médiateur dans l'arène, Réflexion sur l'art de la médiation, Trajets, Erés, Paris 2009

Pel Machteld, *et al.*, Customised conflict resolution : Court-connected Mediation in The Netherlands 1999-2009, a pre publication on the occasion of the conference Moving Mediation, Den Haag, nov. 19, 2009

Pel Machteld, Referral to Mediation, A practical guide for an effective mediation proposal, SDU Uitgevers, Den Haag, 2008

Mirimanoff Jean A., *Feasibility of Mediation Systems in Switzerland*, ASA Bulletin, n°3 2009

Audition du Président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers devant la Commission Justice 2011 du Grand Conseil Genève, mai 2010

Conciliation

Mirimanoff Jean A. et Vigneron-Maggio-Aprile Sandra, Les mécanismes de la nouvelle conciliation judiciaire, texte mis à jour pour la conférence CEDIDAC d'études du 28.10.2009, Lausanne

Mirimanoff Jean A., *Mort et renaissance de la conciliation judiciaire en Suisse ?*, RDS No 5, 2004

Pour en savoir plus : cf. www.gemme.ch, qui rendra disponibles début 2010 une bibliographie RAD/ADR sélective et raisonnée, et une bibliographie RAD/ADR sélective et alphabétique

Commission de conciliation
en matière de baux et loyers

Présidence



**MAINTENIR L'AUTONOMIE DE LA COMMISSION DE CONCILIATION
EN MATIERE DE BAUX ET LOYERS SOUS L'EGIDE DU CONSEIL D'ETAT**

Note

à la bienveillante attention de la Commission Justice 2011

sur les art. 1 al. 2 et art. 5 LCBL (PL 10468) (E 3 15)
et 1 lit. j de la nouvelle loi d'organisation judiciaire (PL 10462) (E 2 05)

La CCBL propose des amendements aux articles 1 al. 2 et art. 5 du PL 10468, et la radiation de l'alinéa 1 lit. j du PL 10462.

Exposé des motifs :

1. La Commission de conciliation en matière de baux et loyers (CBL) n'est pas une juridiction ! Créée en 1936 et toujours placée sous la tutelle du Conseil d'Etat (dont un membre la présida pendant plusieurs années), cette institution a été instaurée dans une fonction politique : **pour contribuer à la paix du logement, et non pas pour rendre des décisions.** Elle a été rattachée d'abord au Département de l'Economie publique, puis tour à tour au Département de Justice et Police, au Département des Travaux publics et finalement au Département des Institutions. En Suisse, depuis 1990 **les CBL sont obligatoires, mais elles sont restées dans pratiquement tous les cantons indépendantes du Pouvoir judiciaire, dans le but précisément d'éviter la juridictionnalisation de l'institution.**

2. En 1990, c'est le droit fédéral (le nouveau droit du bail, art. 274 à 274 g CO), qui avait imposé aux CBL certaines tâches décisionnelles dans des domaines limités, ceci contre l'avis de la CBL à l'époque. Globalement les tâches conciliatoires sont cependant restées de loin les plus importantes. Suite à l'initiative de 3 CBL romandes (GE, NE, FR) auprès de l'Office fédéral de Justice, c'est le même droit fédéral, avec le CPC, qui a supprimé cette obligation : il a abrogé les art. 274 ss CO et dispense les CBL de rendre des projets de jugement ou des décisions, même si elles en sont requises, les art. 210 et 212 al.1 CPC étant des normes potestatives (FF 2006, 6941 et 6942), maintenues essentiellement pour les cantons - la majorité - n'ayant pas instauré un tribunal des baux. **La parenthèse judiciaire de la CBL a ainsi et fort heureusement pris fin**, les tâches conciliatoires et décisionnelles n'étant pas compatibles : la LCBL avait d'ailleurs dû introduire l'art. 10 al. 6 pour préserver la confidentialité.

3. Les président-e-s de la CBL ont exercé et continuent à jouer un rôle important dans le maintien de la paix du logement et entretiennent **avec les milieux de locataires et de bailleurs des liens privilégiés, en les consultant tant sur la pratique que sur l'organisation de l'institution, ce qui serait impensable de la part d'un président de juridiction.** Il en résulte une plus grande efficacité, et des prestations accrues en nombre et en qualité, malgré l'insuffisance de moyens depuis de nombreuses années. En vertu de cette nature politique, **les président-e-s de la CBL ont pris des positions claires** - bien avant le nouveau droit du bail ou anticipant la jurisprudence : en matière de congés collectifs dans les années 1980, de congés économiques et de sous-locations abusives dans les dernières années,

n'étant pas liés par un "devoir de réserve judiciaire" aussi rigoureux que celui des juges. Leur Autorité de tutelle est le Conseil d'Etat, qui exerce la surveillance de leurs activités, comme c'est aussi le Conseil d'Etat qui, dans la même logique, fonctionne comme Autorité de tutelle pour les médiateurs (art.68 NLOJ instituant une Commission de préavis).

4. Ainsi pendant quelque 75 ans la CBL a elle-même forgé au fil du temps les pratiques nécessaires à l'accomplissement de son rôle de pacification sociale, sur une base pragmatique d'abord (en concertation avec les milieux intéressés), puis en demandant la codification au Législateur. Deux exemples pour l'illustrer :

a) Les accords de rattrapage de l'arriéré suite à un congé pour défaut de paiement (art.257 d CO) ont été, après plus d'une décennie, codifiés à l'art. 8 al.3 LCBL (E 3 15), suite à une proposition de la CBL soutenue par lesdits milieux (Cf. CdB No 3 sept. 2005). Ils reposent désormais sur une base légale.

b) Les accords de mise à l'épreuve suite à un congé donné sur la base de l'art. 257 f CO (manque au devoir de diligence et aux égards vis-à-vis des voisins) constituent une pratique non (encore) codifiée, qui prévoit l'obligation faite au locataire de faire la preuve par l'acte du respect de ses devoirs contractuels et la possibilité d'obtenir le retrait du congé, le cas échéant. La durée du délai, suggérée par le bailleur, est assortie souvent d'une proposition de médiation de voisinage.

Ces activités déchargent ou allègent du même coup celles des autorités d'exécution, le Procureur général, bientôt le Tribunal d'exécution (art. 86 al. 2 lit c NLOJ).

5. L'indépendance des conciliateurs de la CBL a également favorisé l'introduction de techniques nouvelles de conciliation, comme l'aparté et le renvoi en négociation parallèle, qui profitent par le succès en résultant aux conciliables locataires ou bailleurs, qui obtiennent une solution immédiate, sans être obligés de procéder.

6. Outre l'indépendance de l'institution et son caractère extra judiciaire, le mode de désignation de ses magistrats par le Conseil d'Etat (art. 2 al 4 LCBL), après consultation des milieux intéressés et de l'institution, concourt aussi à son efficacité. **Trois critères interviennent dans le choix du Conseil d'Etat :**

a) la motivation des magistrats,

b) leur maîtrise du droit du bail, et

c) leur formation ou aptitude en matière de résolution amiable.

Tous ces facteurs expliquent le succès conciliatoire de la CBL avec un taux de conciliation ayant atteint 50 % en 2009, tandis que depuis deux siècles le Tribunal stagne avec 6 % (2008). Lui confier le soin de désigner les conciliateurs serait le meilleur moyen de détraquer ce qui fonctionne, alors qu'il faut précisément déjudiciariser la conciliation civile si l'on veut la sortir enfin de son ornière. Bref, évitons de faire les choses à l'envers.

7. Enfin, la Partie 2 "Juridictions" de la NLOJ ne consacre aucun Titre à la CBL, et dans le passé la Commission de gestion du Pouvoir judiciaire n'a jamais compris en son sein le président de la CBL. En conclusion la CBL n'est pas, comme l'écrit élégamment l'auteur du PL 10468, "une sorte d'électron libre dans l'architecture du pouvoir judiciaire", parce que l'institution n'en fait tout simplement pas partie, de par la volonté historique et éclairée du Législateur. Ceci pour le plus grand bien des conciliables et des finances de l'Etat !

Genève, le 26 janvier 2010

Jean A. Mirimanoff
Président

Copie à :

Monsieur François Longchamp, Président du Conseil d'Etat
Monsieur Daniel Zappelli, Procureur général
Madame Loly Bolay, Présidente de la Commission Justice 2011



GROUPE DE CONTACT SUR LE REGLEMENT AMIABLE DES DIFFERENDS
A GENEVE (GC RAD GE)

PROPOSITIONS D'AMENDEMENTS A LA LEGISLATION GENEVOISE
DANS LE CONTEXTE DU CPC

PL 10468 organisant la commission de conciliation en matière de baux et loyers (E 3 15)

Art. 1 Composition

¹ La CBL est composée de 6 magistrats conciliateurs et de 65 assesseurs représentant paritairement les groupements de locataires et les milieux immobiliers, ou d'autres organisations défendant des intérêts semblables.

² Les magistrats et les assesseurs sont nommés par le Conseil d'Etat. Les magistrats sont choisis parmi les juges ou anciens juges du pouvoir judiciaire ayant siégé au moins une année au TBL.

³ Les mandats sont d'une durée de 4 ans, à compter du 1er mars de l'année qui suit celle du renouvellement du Grand Conseil et du Conseil d'Etat.

Art. 2 Organisation

Remplacer "juge" par "*magistrat*", comme dans la loi en vigueur.

Art. 4 Organisation

¹ Réunis en séance plénière, les magistrats nommés à l'art 1 al.2, élisent en leur sein ...

Art.5 Surveillance

Les magistrats et les assesseurs sont soumis à la surveillance du Conseil d'Etat.

Art. 11 Règlement d'application

Remplacer les termes "juges et juges assesseurs" par "*magistrats et assesseurs conciliateurs*".
L'expression "magistrat" étant celle du texte actuel.

Insérer un nouvel article 12 LCCBL qui a la teneur suivante :

Art. 12 - Inscription au budget de l'Etat

¹ Les moyens financiers nécessaires au fonctionnement de la conciliation font l'objet d'une inscription annuelle au budget de l'Etat.

² L'inscription mentionnée à l'alinéa 1 est votée par le Grand Conseil dans le cadre et selon la procédure d'approbation du budget de l'Etat, conformément à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève du 7 octobre 1993.

ASSOCIATION DES MAGISTRATS
DU POUVOIR JUDICIAIRE
DE LA RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

Par courriel

Mme Loly BOLAY
Commission ad hoc Justice 2011
Grand Conseil
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
Case postale 3970
1211 Genève 3

Genève, le 14 juin 2010

Concerne: PL 10468 organisant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (E 3 15)

Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les membres de la Commission,

Nous faisons suite à notre audition du 2 juin 2010.

Comme convenu, nous vous faisons part ci-après des observations de notre association relatives au projet de loi susvisé.

Sur le principe, nous saluons ledit projet qui intègre la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après: CCBL) au pouvoir judiciaire et soumet les juges siégeant à ladite commission au Conseil supérieur de la magistrature. Il s'agit-là d'une réforme importante qui permet de tenir compte du fait que la CCBL est une autorité juridictionnelle qui sera, en outre, appelée à appliquer le nouveau Code de procédure civile comme n'importe quelle autre juridiction civile. De ce point de vue, une intégration au Tribunal civil – telle qu'elle était prévue dans le projet du groupe de travail – aurait mieux répondu au souci de cohérence voulu par l'entrée en vigueur dudit code et aurait également permis de rationaliser l'organisation des greffes.

Cela étant, afin de laisser la plus grande latitude au Tribunal civil dans le choix des juges qui siègeront à la CCBL, il nous paraîtrait judicieux que l'article 1 al. 1 du projet de loi soit modifié en ce sens que la dotation en juges soit comprise dans une fourchettes de 6 à 10. Cela permettrait aussi de mieux répartir les audiences et la charge de travail entre les différents juges concernés.

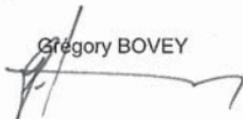
Relativement à l'alinéa l'article 1 al. 2 du projet, il conviendrait de définir ce que l'on entend par "anciens magistrats du pouvoir judiciaire", en limitant notamment l'exercice de la fonction à l'âge légal de la retraite.

Enfin, il conviendrait de préciser que l'article 1 al. 2 du projet de loi représente une *lex specialis* dérogeant à l'article 6 al. 1 let f. de la Loi sur l'organisation judiciaire du 9 octobre 2009 (LOJ; E 2 05), qui prévoit que les magistrats ne peuvent siéger simultanément dans plus d'une juridiction.

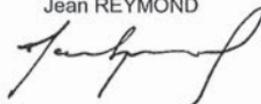
Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres de la Commission, à l'assurance de notre parfaite considération.

Pour le comité:

Grégory BOVEY



Jean REYMOND



ANNEXE II



COURRIER A
Grand Conseil
Commission ad hoc
Justice 2011
Attn Madame Loly Bolay,
Présidente
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
Case Postale 3970
1211 Genève 3

Genève, le 17 juin 2010

Concerne : Audition du 2 juin 2010- PL 10468 sur la Commission de conciliation.
Association des Juristes Progressistes (AJP)

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Députés,

Nous vous remercions d'avoir consulté notre association concernant le projet de loi PL 10468 organisant la commission de conciliation en matière de baux et loyers (RSG E 3 15). Pour faire suite à notre audition du 2 juin 2010, nous vous faisons part ci-après de notre détermination écrite sur ledit projet.

Il nous semble indiqué, dans un premier temps, de faire un état des lieux, s'agissant du rôle indispensable que remplit la commission de conciliation en matière de baux et loyers (CCBL) dans notre canton, dans un contexte social et économique particulièrement tendu.

A) La commission de conciliation en matière de baux et loyers selon la loi actuelle.

Actuellement, la CCBL est composée de 5 à 7 magistrats ou anciens magistrats du pouvoir judiciaire, de 20 à 31 juges assesseurs issus des groupements représentatifs des locataires pour les baux d'appartement, 5 à 10 assesseurs représentant les locataires des milieux de l'industrie, de l'artisanat et du commerce pour les baux artisanaux et commerciaux, 25 à 40 assesseurs représentant les milieux immobiliers et 6 spécialistes des questions sociales. Les magistrats et assesseurs sont nommés par le Conseil d'Etat pour une durée de 4 ans, avec consultation préalable des groupements intéressés.

Il sied d'insister sur le fait que le rôle conciliatoire de la CCBL n'est pas purement théorique mais bien réel. Il suffit pour s'en convaincre de faire la comparaison avec les juridictions civiles ordinaires: ainsi, le Tribunal de première instance a eu un taux de conciliation de 9,2% en 2009, contre 6,3% en 2008 et 7,4% en 2007¹, tandis que le taux de conciliation de la CCBL a dépassé le seuil des 50% en 2009². A noter que le taux de conciliation dans les autres cantons est plus conséquent et s'élève souvent à 60% et plus. Cette différence s'explique en raison du nombre particulièrement élevé de litiges pendants à Genève. A titre d'exemple, notre canton avait 6'006 affaires à traiter au second semestre 2009 contre 3'463 dans le canton de Vaud et 3'774 dans le canton de Zurich³.

La CCBL est donc une autorité indispensable et incontournable pour ce qui a trait à la résolution des litiges en matière de bail. A notre sens, cette efficacité est notamment rendue possible par le mode de désignation actuel des membres de la CCBL. Ce système garantit en effet que les magistrats et assesseurs sont sélectionnés, de façon optimale, en fonction de leurs qualités reconnues dans un domaine complexe qui, compte tenu des enjeux sociaux, exige des compétences et une motivation particulières. Il assure en outre la légitimité des juges, qui pourront d'autant mieux remplir leur mission qu'ils ont été approuvés par les milieux intéressés et le Conseil d'Etat.

S'agissant de son champ d'activité, il n'est pas inutile de relever que la CCBL dispose de compétences conciliatoires, mais également d'un pouvoir décisionnel, dans les litiges de contestation de congés, de prolongation de bail et de consignation de loyer.

La CCBL comporte également une section des affaires sociales, prévue à l'art. 8 de la loi actuelle. Cette section peut être saisie directement par le bailleur ou par le locataire qui, suite à la perte de son emploi, d'une atteinte à la santé, d'une rupture familiale ou de toute autre situation analogue, se trouve dans une situation financière difficile et n'est pas en mesure d'assumer une augmentation de son loyer ou doit faire face à une procédure en évacuation de son logement pour défaut de paiement du loyer. La section des affaires sociales peut également être saisie par le Tribunal des baux et loyers (TBL) et par n'importe quelle section de la CCBL. Elle siège avec le concours d'un

¹ Compte rendu de l'activité du pouvoir judiciaire en 2009, Commission de gestion du pouvoir judiciaire, avril 2010, p. 21.

² Ibid, p. 27.

³ Communiqué de presse de l'Office fédéral du logement OFL du 11 mars 2010.

représentant de l'office du logement et d'un représentant de l'Hospice général, tandis qu'elle peut entreprendre toute démarche qu'elle estime utile à la résolution du litige (comparution personnelle des parties ; audition de tierces personnes ; production de toutes pièces utiles). A teneur de l'art. 8 al. 1 de la loi actuelle, elle peut en outre reconvoquer les parties à bref délai afin d'examiner quelles institutions pourraient accorder une aide financière au locataire en difficulté.

Cette section joue un rôle déterminant dans des situations sociales extrêmement sensibles et, par son fonctionnement, permet à des personnes précarisées, qui ont à faire face durant une période de vie difficile, de conserver leur toit. Il va de soi que son activité favorise la paix sociale en matière de logement à Genève et évite à la collectivité de devoir reloger en urgence des familles dans des conditions particulièrement pénibles. De surcroît, il est dans l'intérêt de tous de solutionner le litige au stade de la CCBL, où une intervention rapide des différents acteurs sociaux est à même d'éviter à la situation de s'enliser irrémédiablement, et non devant l'autorité d'exécution des jugements qui prononce l'évacuation, à savoir pour l'heure Monsieur le Procureur général.

Il ressort de ce qui précède que la CCBL a indéniablement fait ses preuves au cours de ces trente dernières années, en tant qu'elle permet concrètement de réduire sensiblement la charge du TBL qui reste très lourde en période d'intense pénurie de logements. Il est donc crucial de maintenir les acquis actuels et de continuer à doter la CCBL des moyens en personnel et en temps indispensables à son bon fonctionnement.

B) La commission de conciliation en matière de baux et loyers selon le projet de loi PL 10468.

Dans le cadre du projet de loi sur la CCBL, l'AJP formule les remarques et commentaires suivants :

En premier lieu, il convient de relever que le Code de procédure civile suisse (CPC) a fixé la procédure de conciliation aux dispositions 197ss CPC, laquelle régit les autorités de conciliation, les tâches de cette dernière ainsi que les règles de procédure. Le Message du Conseil fédéral relatif au Code de procédure civile suisse (FF 2006 6969) est très explicite sur le rôle de la CCBL selon le nouveau code. En effet, le principe énoncé qui devra soutenir les procédures civiles est « **concilier d'abord, juger ensuite** »

L'article 1 -PL 10468 prévoit que « les juges siégeant à la commission de conciliation en matière de baux et loyers sont nommés par le Tribunal civil, siégeant en séance plénière parmi les magistrats ou les anciens magistrats du pouvoir judiciaire ». L'AJP remarque que ce mode de désignation des magistrats diffère de celui actuellement en vigueur, qui prévoit une désignation par le Conseil d'Etat et après consultation des milieux intéressés selon la loi CCBL. Or, il est à relever que le nouveau CPC n'impose pas un mode de désignation particulier mais laisse la liberté aux cantons le soin de déterminer la façon dont les membres de la commission sont désignés. Selon le message du Conseil fédéral précité (FF 2006 6941), la commission de conciliation n'a pas été dévolue à une autorité judiciaire et, en ce sens, la commission en matière de baux et loyers peut donc

être rattachée à l'administration cantonale. La structure d'un tribunal n'est donc pas nécessaire, ni imposée par le CPC.

L'AJP se montre très sceptique et inquiète du mode de désignation prévu par le PL 10468, c'est-à-dire une désignation des magistrats par les Juges du Tribunal Civil sans consultation préalable des milieux bailleurs et locataires. Le nouveau système ne donne pas de garanties suffisantes quant au système et au mode de désignation qui sera mis en place au sein du Tribunal civil, ce d'autant que les milieux intéressés ne seront pas même consultés. Or, cette concertation est un préalable indispensable à un fonctionnement optimal de la CCBL, qui tirerait une légitimité directe des représentants des futures parties au litige. Il est par ailleurs fondamental que la Commission de conciliation ne s'apparente pas à une chambre de conciliation du Tribunal de première instance, qui n'a ni la même vocation, ni les mêmes prérogatives et qui, par voie de conséquence, n'aboutit que rarement à une conciliation. Or, c'est l'inverse qui est recherché et voulu par le législateur fédéral, comme il ressort expressément du Message précité. En effet, il convient de rechercher la conciliation puis seulement de juger ensuite. La qualité de désignation des juges de la Commission est un préalable indispensable à un bon fonctionnement de la CCBL pour que ses prérogatives d'instance conciliatrice puissent être conservées.

L'article 5 du PL 10468 précise que les juges et juges assesseurs sont soumis à la surveillance du Conseil supérieur de la magistrature (CSM). Il n'en demeure pas moins que les juges assesseurs ne doivent pas être soumis à la même surveillance que les juges de carrière. En effet, les exigences pour l'accession à un poste de juge assesseur ne sont pas identiques à celles d'un magistrat de carrière. Il en va de même concernant les compétences et les formations professionnelles requises. Par ailleurs, lorsque le Conseil est saisi d'une demande concernant un juge assesseur, un représentant du milieu concerné devrait être présent lors de la réunion du CSM et de la délibération. (cf. Loi instituant le Conseil supérieur de la magistrature et une cour d'appel de la magistrature (RSGE-E 2 20). Cela étant précisé et d'une manière plus générale, encore faut-il que le Conseil supérieur de la magistrature soit doté de réelles compétences pour qu'il puisse fonctionner efficacement.

Concernant les articles relatifs à la procédure qui sera appliquée devant la Commission de conciliation, il n'est fait aucune mention précise quant au déroulement exact de la procédure devant la CCBL. A ce propos, il conviendrait d'indiquer que la Commission de conciliation peut convoquer les parties si elle estime qu'une audience serait de nature à favoriser la survenance d'un accord entre ces dernières, ce qui ressort par ailleurs expressément des tâches des autorités de conciliation telles que prévues à l'article 201 CPC.

Par ailleurs, en tant qu'autorité de conciliation en matière de baux et loyers, elle est souvent saisie par un citoyen qui n'est pas représenté par un avocat ou par un mandataire professionnellement qualifié. Compte tenu des nombreuses modifications législatives des lois fédérales et cantonales en raison de l'entrée en vigueur de justice 2011, le justiciable sera confronté à d'importantes difficultés de compréhension du nouveau système applicable en raison de la disparité des réglementations. Il appartiendra au justiciable de consulter à la fois, le Code des Obligations (CO), le Code de procédure civile suisse (CPC), la loi sur l'organisation judiciaire (LOJ) et la loi sur la

Commission de conciliation et son règlement d'application afin de tenter de comprendre quelle sera la procédure applicable à son litige et les modalités de cette dernière (procédure ordinaire, accélérée ou sommaire ; nombre d'audiences ; présence obligatoire ou non des parties).

C'est pourquoi il est essentiel que le législateur adopte une loi détaillée pour la CCBL et le Tribunal des baux et loyers, comme il l'a fait pour la juridiction des Prud'hommes.

A la lecture de l'article 9-PL 10468, l'AJP relève que pour l'essentiel, le projet reprend la formulation de l'article 8 LCCMBL actuelle qui règlemente la section des affaires sociales de la Commission, à l'exception notable, que cette dernière n'a la possibilité de reconvoquer les parties à bref délai si elle estime qu'il serait possible de parvenir à un accord qu'avec l'aval de ces dernières. Ceci constitue, à notre sens, une réelle entrave au bon fonctionnement de la Commission, qui doit bénéficier d'une latitude nécessaire pour concilier des litiges lorsque cela est possible, d'autant plus si cela permet au locataire de conserver un logement ; dans ce contexte, si elle estime qu'une reconvoication des parties à bref délai peut favoriser la résolution du litige, la CCBL doit pouvoir l'ordonner sans réserves.

Par ailleurs, s'agissant d'un éventuel doute quant à un problème de conformité avec l'article 203 al 4 CPC, il est à notre sens levé au regard du but poursuivi par ce dernier article. En effet, l'objectif principal est d'éviter des procédures inutilement longues mais pas d'empêcher d'une quelconque manière la reconvoication d'une affaire à bref délai, susceptible d'être conciliée. Ceci est parfaitement en accord avec la volonté clairement affirmée du législateur fédéral de favoriser l'issue des litiges de manière transactionnelle.

Cela étant précisé, il convient de relever à propos du nouvel article 8 que la section des affaires sociales conservera toutes ses prérogatives en matière de hausses de loyer, en matière de congés pour troubles du voisinage ainsi qu'en matière de d'évacuation ordinaires et d'évacuation pour défaut de paiement dans les cas non clairs. Cette section aura pour avantage dans de nombreux cas de permettre d'entente entre les parties de trouver un accord permettant la conservation du logement et d'éviter une issue difficilement acceptable socialement.

Par ailleurs, il convient de relever qu'au regard du droit actuel, que la section des affaires sociales joue un rôle fondamental dans les litiges en matière d'évacuation pour défaut de paiement. Or, sous l'égide du CPC, les litiges en matière d'évacuation pour défaut de paiement relèveront en principe des cas clairs (art 257 CPC) et seront soumis à la procédure sommaire (art 248 CPC). Dès lors qu'il n'y a pas de conciliation en procédure sommaire, la plupart des évacuations pour défaut de paiement du loyer devraient échapper à l'essai préalable de conciliation devant la CCBL.

La section des affaires sociales, dont le rôle conciliatoire et social est crucial en matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, n'aura dès lors plus de rôle à jouer dans ce domaine si le litige relève du cas simple au sens de l'article 257CPC. C'est au Tribunal des Baux et loyers qu'il reviendra de juger ces affaires au terme d'une procédure rapide.

Ce changement de procédure devrait inciter les autorités genevoises à prévoir une section des affaires sociales devant le Tribunal des baux et loyers. En effet, la section des affaires sociales joue un rôle fondamental, notamment dans les accords passés entre les locataires et les bailleurs en matière de rattrapage des arriérés de loyer. Par ailleurs, les accords et les solutions doivent être le plus rapidement conclus de manière à éviter que les arriérés de loyers et les autres problèmes sociaux s'alourdissent. Par ailleurs, la faculté donnée à la Commission de siéger avec le concours de représentants sociaux permet de trouver des solutions globales à la fois financières mais également sociales en mettant en œuvre directement les acteurs étatiques concernés. La pratique actuelle de la Commission de conciliation doit être maintenue et il convient pour ce faire de créer au Tribunal des baux et loyers une section spéciale des affaires sociales lui permettant de jouer le rôle fondamental de conciliation afin de pouvoir maintenir la personne dans son logement.

Ceci est crucial et nécessaire en cette période de pénurie de logements (le taux de vacance des logements moyen est de 0,19 %) et au vu de la crise économique que subit le canton de Genève. La nécessité de mettre en œuvre une section sociale assurant ainsi des possibilités concrètes et réelles de conservation du logement pour un locataire confronté à des difficultés financières, familiales ou sociales paraît indispensable. Cela permettrait également d'éviter à l'Etat de Genève de devoir trouver des solutions réelles de logement à la personne évacuée dans ces cas de figure et d'assumer financièrement son relogement temporaire dans un foyer, un logement d'urgence, voire dans un hôtel.

Au vu de ce qui précède, l'AJP propose les modifications suivantes à l'article 88 nLOJ (PL 10462-A):

Article 88 LOJ (nouveau)

Al. 1 Le Tribunal des baux et loyers siège dans la composition d'un juge, qui le préside, et d'un juge assesseurs choisis l'un parmi les groupements représentatifs des locataires ou des organisations défendant des intérêts semblables et d'un juge assesseur représentant les bailleurs. (modifié)

Al. 2 Les demandes en évacuation du locataire ou du fermier fondées sur les articles 257d et 282 CO sont instruites et jugées par le président ou le vice-président du Tribunal siégeant avec deux assesseurs ayant si possible une expérience dans le domaine social. Lorsque le cité se présente, les juges l'interpellent sur sa situation personnelle. Lorsque le congé est en relation avec une perte d'emploi, une atteinte à la santé, une rupture familiale ou toute autre situation analogue, les juges proposent aux parties de conclure un accord de rattrapage de l'arriéré ou de mise à l'épreuve, afin de favoriser d'une part le remboursement intégral du loyer et, d'autre part, le retrait du congé.

Al. 3 Dans cette dernière situation et lorsque le concours d'un représentant du département chargé du logement et d'un représentant de l'Hospice général s'avère nécessaire, la cause est renvoyée devant le Tribunal siégeant dans cette composition élargie. Le Tribunal invite le cité à se rendre dans l'intervalle au centre d'action sociale de son quartier ou auprès de toute autre institution ou organisme analogue.

Al.4 Pour les causes fondées sur les articles 257d et 282 CO, les convocations aux audiences sont également envoyées par pli simple et accompagnées d'une note explicative.

Enfin et pour répondre à la question posée lors de l'audition du 2 juin 2010 devant Justice 2011 par M. Scheidegger sur l'opportunité de la création d'une commission indépendante ayant à traiter des cas de défaut de paiement du loyer pour pallier à l'absence d'une section des affaires sociales en matière de défaut de paiement de loyer au niveau de la CCBL, l'AJP se déclare favorable à une telle solution seulement si ladite commission a un pouvoir contraignant tant au regard du renvoi devant cette commission que dans ses compétences conciliatoires. Cependant, l'AJP doute qu'une telle solution légale puisse être mise en œuvre et ce, en raison des exigences posées par le CPC et l'application de la procédure sommaire aux cas clairs (art 257 CPC) en matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer.

En vous remerciant de l'attention portée à la présente, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Députés, à l'expression de nos sentiments distingués

Pour l'association des Juristes Progressistes (AJP) :

Madame Nathalie Rapp, *membre du Comité*

Madame Raphaëlle Vavassori, *membre du Comité*

ANNEXE 12

ASSOCIATION GENEVOISE DE DÉFENSE DES LOCATAIRES

ASLOCA12, RUE DU LAC
CASE POSTALE 6150
1211 GENEVE 6TEL 022 716 18 00
FAX 022 716 18 05
E-MAIL: asloca.geneve@asloca.ch
CCP 12-3711-7 - TVA N° 315 971PERMANENCE JURIDIQUE EN CAS D'URGENCE
DU LUNDI AU JEUDI DE 17 A 18 HEURES
LE VENDREDI DE 12H30 A 15H30ref.
(à rappeler dans la correspondance svpt)Commission Justice 2011
GRAND CONSEIL
Hôtel de ville
2 rue de l'Hôtel de Ville1204 GENEVE

GRAND CONSEIL		Visa:
Expedie n°	30/06/10	DT
Président	X	Députés (100)
Commissaires	K	Bureau
Secrétariat	K	Archives
Commission	Ad hoc Justice 2011	
Président-adjoint		
Copie à		
Divers		

Geneve, le 30 juin 2010

Conc: Projet de loi relatif à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et le Tribunal des baux et loyers

Mesdames et Messieurs les députés,

Nous vous communiquons pour votre information copie d'une pétition adressée au Grand Conseil portant sur un projet de loi relatif à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et le Tribunal des baux et loyers.

Nous prions d'agréer, Mesdames et Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour l'ASLOCA

Arlette DUCIMETIERE
PrésidenteChristian GROBET
Vice-PrésidentAnnexe mentionnée

Afin de faciliter notre travail, prière de répondre par correspondance plutôt que par téléphone

ASSOCIATION GENEVOISE DE DÉFENSE DES LOCATAIRES

ASLOCA

12, RUE DU LAC
CASE POSTALE 6150
1211 GENEVE 6

TEL 022 716 18 00
FAX 022 716 18 05
E-MAIL asloca.geneve@asloca.ch
CCP 12-3711-7 - TVA N° 315 971

PERMANENCE JURIDIQUE EN CAS D'URGENCE
DU LUNDI AU JEUDI DE 17 A 18 HEURES,
LE VENDREDI DE 12H30 A 13H30

GRAND CONSEIL
Hôtel de ville
2 rue de l'Hôtel de Ville

1204 GENEVE**PETITION**

réf.

(à rappeler dans la correspondance svp)

Geneve, le 30 juin 2010

Mesdames et Messieurs les députés,

Notre association vous adresse la présente pétition dans le but que le Grand Conseil adopte une loi ayant 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.

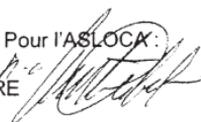
Afin de faciliter notre travail, prière de répondre par correspondance plutôt que par téléphone

- 2 -

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:
Artette DUCIMETIERE
Présidente



Christian GROBET
Vice-Président.

Projet de loi en annexe

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'adjoit 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'État 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^o 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.

- 3 -

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.

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 est 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 émoulement 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 émoulement 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

- 13 -

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.



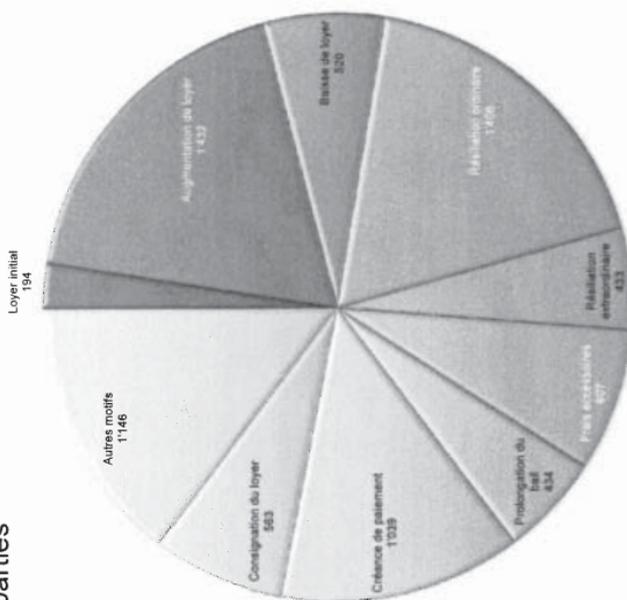
**Autorités de conciliation en matière de litiges portant sur les baux à loyer :
 comparaison intercantonale**

<p>BALE-VILLE – 54.84% de cas réglés par l'autorité de conciliation</p>	<p>A teneur du droit en vigueur L'autorité de conciliation est composée de présidents et d'assesseurs représentant partiairement les groupements des bailleurs, respectivement des locataires. Les présidents sont nommés par le Conseil d'Etat. Les assesseurs sont nommés par le Conseil d'Etat, sur proposition des milieux intéressés. (Base légale : :rsBS 215.400)</p>	<p>Dès 2010 <i>Eventuels changements encore inconnus.</i></p>
<p>BERNE – 49.01% de cas réglés par l'autorité de conciliation</p>	<p>A teneur du droit en vigueur Des offices de locations agissent en tant qu'autorité de conciliation en matière de baux. Ces offices dépendent des communes. Leur fonctionnement et leur composition sont repris dans le futur droit (voir ci-après). (Base légale : :rsBE 222.131.1)</p>	<p>Dès 2010 La loi prévoit une autorité de conciliation en matière de baux par région judiciaire. Ces autorités de conciliation figurent dans la future loi d'organisation judiciaire. Une autorité de conciliation en matière de baux est composée d'un président, d'un représentant des bailleurs et d'un représentant des locataires. Le président ainsi que les assesseurs sont des juges, et juges assesseurs élus par le Grand Conseil. (Base légale : Loi sur l'organisation des autorités judiciaires et du Ministère public (LOJM), rsBE 161.1, pour une entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011)</p>

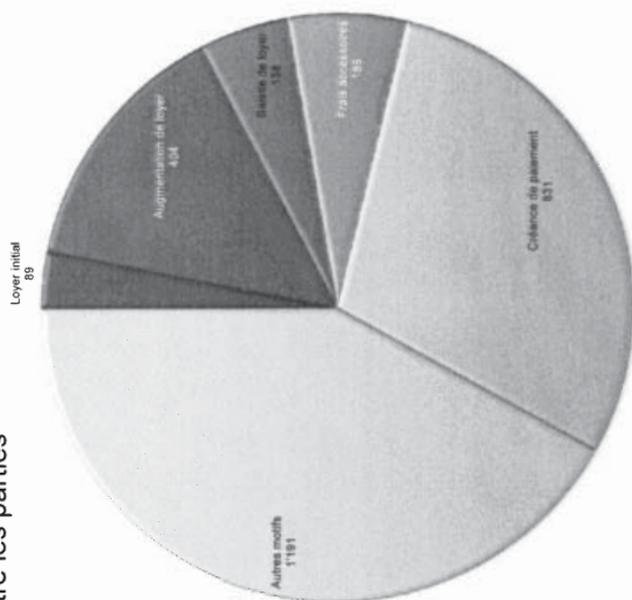
<p>FRIBOURG – 66.80% de cas réglés par l'autorité de conciliation</p>	<p>Dès 2010 Chaque autorité de conciliation en matière de baux devrait se composer d'un président, de son suppléant et de six assesseurs. Les autorités de conciliation figureront désormais dans la liste de juridictions civiles. Eventuels autres changements encore inconnus.</p>
<p>A teneur du droit en vigueur Chaque autorité de conciliation en matière de baux est composée d'un président et d'un vice-président, et de représentants des locataires et des bailleurs. Les milieux intéressés sont consultés au préalable. Les commissions de conciliation sont rattachées au Département de l'économie et ne dépendent pas du pouvoir judiciaire. (Base légale : rsFR 222.31)</p>	
<p>JURA – 56.04% de cas réglés par l'autorité de conciliation</p>	<p>Dès 2010 Eventuels changements encore inconnus.</p>
<p>A teneur du droit en vigueur La loi prévoit une commission de conciliation en matière de baux par commune, mais celles-ci peuvent se regrouper. A l'heure actuelle, il existe 3 commissions de conciliation en matière de baux. Les commissions de conciliation se composent d'un président et de deux assesseurs et d'un secrétaire. Sont désignés, en outre, un vice-président, un secrétaire suppléant et des assesseurs suppléants. Le président et le vice-président doivent être « neutres ». En d'autres termes, ils doivent être choisis en dehors des associations de bailleurs et de locataires ou d'autres organisations qui défendent des intérêts semblables. Ils sont nommés par le conseil communal. Les assesseurs et les suppléants sont choisis parmi les personnes présentées par les associations de bailleurs ou locataires. Ils sont nommés par le conseil communal. (Base légale : rsJU 182.351)</p>	
<p>NEUCHÂTEL – 63.95% de cas réglés par l'autorité de conciliation</p>	<p>Dès 2010 A l'heure actuelle, un projet visant à intégrer les chambres de conciliation au futur Tribunal de district de Neuchâtel est à l'étude.</p>
<p>A teneur du droit en vigueur Il existe deux autorités de conciliation en matière de baux, l'une pour la région de Neuchâtel, l'autre pour la région de la Chaux-de-Fonds.</p>	

<p>L'autorité de conciliation est présidée par un président et comprend en outre un représentant des bailleurs et un représentant des locataires. Les présidents appartiennent au pouvoir judiciaire. Les représentants des bailleurs et des locataires sont nommés par le Conseil d'Etat, après consultation des milieux intéressés.</p> <p>(Base légale : rsNE 2.24.1)</p>	<p>Eventuels autres changements encore inconnus.</p>
<p>VAUD – 40.53% de cas réglés par l'autorité de conciliation</p> <p>A teneur du droit en vigueur</p> <p>Il existe deux types d'autorités de conciliation : les commissions préfectorales de conciliation (une par district) et les commissions paritaires prévus dans des conventions-cadres en matière de baux à loyer ou dans des conventions semblables.</p> <p>La commission est composée d'un président et de deux assesseurs. La commission est présidée par un préfet.</p> <p>Les assesseurs sont choisis parmi les représentants des milieux locataires, respectivement des milieux de propriétaires et de gérants. Les assesseurs sont nommés par le Conseil d'Etat.</p> <p>(Base légale : rsVD 221.311)</p>	<p>Dès 2010</p> <p>L'organisation des autorités de conciliation en matière de baux reste inchangée.</p> <p>Seul changement : le préfet fonctionnant comme président de la commission doit disposer d'une formation juridique complète ou d'une formation spécifique en matière de droit du bail.</p> <p>(Loi sur la juridiction en matière de bail (adoptée par le Parlement vaudois le 16 décembre 2009, pour une entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011))</p>
<p>VALAIS – 69.10% de cas réglés par l'autorité de conciliation</p> <p>A teneur du droit en vigueur</p> <p>La commission de conciliation est composée d'un président, de deux présidents substitués et de douze membres assesseurs, nommés par le Conseil d'Etat.</p> <p>Le président et les deux présidents substitués sont choisis en dehors des organisations représentatives de bailleurs et de locataires. Les bailleurs et les locataires sont représentés par les assesseurs. La commission est rattachée au Département de l'économie, de l'énergie et du territoire..</p> <p>(Base légale : rsVS 211.1)</p>	<p>Dès 2010</p> <p>Eventuels changements encore inconnus.</p>

Autorités de conciliation en matière de litiges portant sur les baux à loyer pour le deuxième semestre 2009
Conciliation entre les parties



Autorités de conciliation en matière de litiges portant sur les baux à loyer pour le deuxième semestre 2009
Pas de conciliation entre les parties

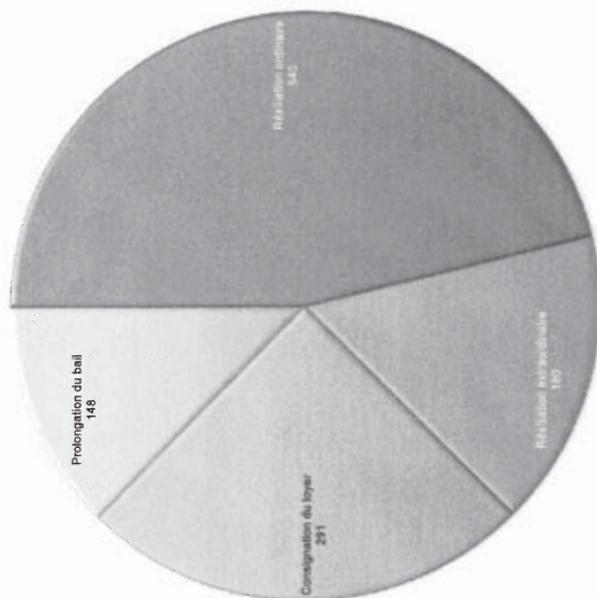


Schweizerische Eidgenossenschaft
 Confédération suisse
 Confederazione Svizzera
 Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie DFE
 Office fédéral du logement OFL

Autorités de conciliation en matière de litiges portant sur les baux à loyer pour le deuxième semestre 2009

Décisions



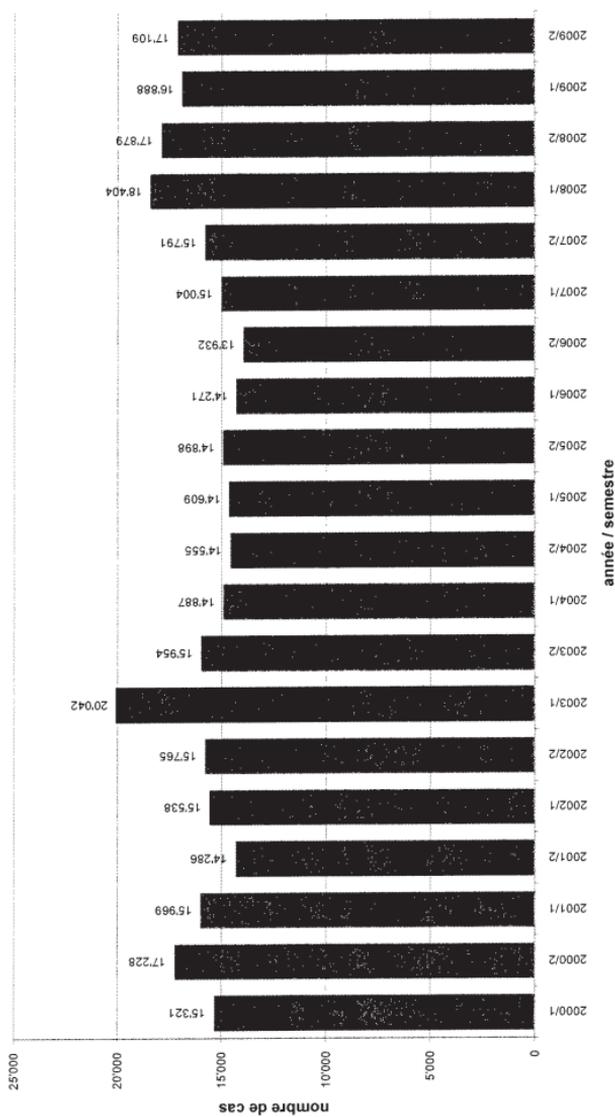
Autorités de conciliation en matière de litiges portant sur les baux à loyer pour le deuxième semestre 2009
Cas liquidés



 Schweizerische Eidgenossenschaft
 Confédération suisse
 Confederazione Svizzera
 Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie DFE
Office fédéral du logement OFL

Autorités de conciliation en matière de litiges portant sur les baux à loyer
Nouvelles causes durant les années 2000 - 2009





Activité des autorités de conciliation en matière de litiges portant sur les baux à loyer

Aperçu des cas liquidés au cours des trois semestres précédent

Conciliation entre les parties

	2 ^e semestre 2009	1 ^{er} semestre 2009	2 ^e semestre 2008
contestation du loyer initial	194	189	186
augmentation de loyer	1'432	2'349	2'458
baisse de loyer	520	183	114
frais accessoires	607	555	448
résiliation ordinaire	1'406	1'268	2'046 *
résiliation extraordinaire	433	379	
prolongation du bail	434	805	
créance de paiement	1'039	992	pas de comparaison
consignation du loyer	563	537	502
autres motifs	1'146	1'349	1'951
Total accord	7'774	8'606	7'705

* Contestation d'une résiliation ordinaire ou extraordinaire, prolongation du bail

Pas de conciliation entre les parties

	2 ^e semestre 2009	1 ^{er} semestre 2009	2 ^e semestre 2008
contestation du loyer initial	89	88	87
augmentation de loyer	404	581	598
baisse de loyer	138	67	52
frais accessoires	185	288	195
créance de paiement	831	749	pas de comparaison
autres motifs	1'191	1'295	1'861
Total sans-accord	2'838	3'068	2'793

Décision

	2 ^e semestre 2009	1 ^{er} semestre 2009	2 ^e semestre 2008
résiliation ordinaire	540	525	808 *
résiliation extraordinaire	190	130	
prolongation du bail	148	333	
consignation du loyer	291	310	270
Total décision	1'169	1'298	1'078

* Contestation d'une résiliation ordinaire ou extraordinaire, prolongation du bail

Autres

	2 ^e semestre 2009	1 ^{er} semestre 2009	2 ^e semestre 2008
non-entrée en matière, désistement	4'291	4'420	4'042
renvoi devant un tribunal arbitral	133	160	117
autres	639	702	855
Total autres	5'063	5'282	5'014

Granges, 11 mars 2010

Contacts / Renseignements: Cipriano Alvarez, chef du centre prestations Droit, tél. 079 286 05 29

OFFICE FEDERAL DU LOGEMENT

11.03.10

Activités des autorités de conciliation en matière de loyers

pendant le 2ème semestre 2009

Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) du 9.5.1990

Tableau synoptique des demandes pendantes, des nouvelles demandes et des cas liquidés pendant la période sous revue

Canton	Demandes pendantes				Nouvelles demandes				Total à traiter				Cas liquidés ¹						Total des cas liquidés	Demandes pendantes				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	En %	En %	En %	En %			En %	En %	En %	En %
ZH	881	2793	3774	1225	46,07%	231	8,69%	124	4,66%	1079	40,58%	2659	1115											
BE	554	1510	2064	695	49,01%	115	8,11%	771	5,43%	531	37,45%	1416	646											
LU	211	536	747	214	40,45%	60	11,34%	34	6,43%	221	41,78%	529	218											
UR	0	26	26	17	68,00%	5	20,00%	3	12,00%	0	0,00%	25	1											
SZ	47	126	173	90	67,16%	14	10,45%	6	4,48%	24	17,91%	134	39											
OW	15	54	69	36	76,59%	5	10,64%	1	2,13%	5	10,64%	47	22											
NW	23	41	64	25	51,02%	4	8,16%	2	4,08%	18	36,74%	49	15											
GL	10	36	46	13	46,43%	5	17,86%	4	14,29%	6	21,43%	28	18											
ZG	43	118	161	75	58,82%	18	13,64%	5	3,79%	34	25,76%	132	29											
FR	158	493	651	340	66,80%	55	10,80%	38	7,47%	76	14,93%	509	142											
SO	136	341	477	132	46,98%	43	15,30%	20	7,12%	86	30,60%	281	196											
BS	1178	960	2168	589	54,84%	180	16,76%	55	5,12%	250	23,28%	1074	1094											
BL	578	721	1299	292	52,61%	79	14,23%	27	4,87%	157	28,29%	555	744											
SH	85	100	185	61	47,86%	11	8,59%	2	1,56%	54	42,19%	128	57											
AR	6	69	75	26	54,17%	5	10,42%	4	8,33%	13	27,08%	48	27											
AI	0	11	11	10	90,91%	1	9,09%	0	0,00%	0	0,00%	11	0											
SG	225	691	916	301	42,53%	160	22,66%	38	5,38%	207	29,32%	706	210											
GR	52	157	209	60	43,48%	15	10,87%	28	20,29%	35	25,36%	138	71											
AG	331	745	1076	358	53,51%	66	9,87%	42	6,28%	203	30,34%	669	407											
TG	124	381	505	150	39,47%	90	23,68%	37	9,74%	103	27,11%	380	125											
TI	389	919	1308	395	43,94%	154	17,13%	182	20,24%	168	18,69%	899	409											
VD	975	2488	3463	986	40,53%	429	17,63%	308	12,66%	710	29,18%	2433	1030											
VS	101	349	450	228	69,10%	34	10,30%	30	9,10%	38	11,50%	330	120											
NE	422	585	1007	463	63,95%	90	12,43%	12	1,66%	159	21,96%	724	283											
GE	3284	2722	6006	942	33,08%	967	33,44%	80	2,81%	873	30,66%	2847	3159											
JU	13	107	120	51	56,04%	17	18,66%	10	10,99%	13	14,29%	91	23											
Total	9941	17109	27050	7774	46,15%	2838	16,85%	1169	6,94%	5083	30,06%	16844	10206											

¹ Données détaillées v. tableau 2² Pas d'entrée en matière, sans objet, renvoi (renvoi à un tribunal arbitral incl.), retrait (suite à une conciliation)

Tableau 1

Canton	Coobligés garantis sur										Pas garantie				Décaissements			Divers					
	Loyer initial	Augmentation de loyer	Frais accessoires	Résiliation ordinaire ¹	Résiliation extraordinaire ²	Prolongation du bail	Créance de paiement ³	Consignation du loyer ⁴	Autre motifs	Créance de paiement ³	Augmentation de loyer	Frais accessoires	Créance de paiement ³	Autre motifs	Résiliation ordinaire ¹	Résiliation extraordinaire ²	Consignation du loyer ⁴	Prolongation du bail	Non-entrée en matière, désistement	Au Tribunal arbitral			
ZH	3	195	69	28	342	57	91	110	40	270	1	30	19	5	57	119	85	12	13	14	837	68	174
BE	4	88	37	84	132	90	62	75	38	145	0	10	12	8	43	42	30	7	18	22	426	3	102
LU	0	43	45	7	31	11	17	9	12	39	0	5	9	4	3	39	14	5	13	2	162	0	59
UR	0	3	1	6	1	1	1	1	1	2	0	0	1	0	3	1	1	0	1	0	0	0	0
SZ	0	9	9	7	26	6	15	16	1	1	0	0	0	0	12	2	3	2	0	1	17	1	6
OW	0	5	2	7	7	0	2	6	0	7	0	0	0	0	3	2	0	0	1	0	5	0	0
NW	0	17	1	0	0	0	1	5	1	0	0	1	1	1	0	1	1	0	0	14	0	4	4
GL	0	0	0	1	0	0	1	6	0	5	0	0	0	0	1	4	0	2	1	1	6	0	0
ZG	0	4	10	11	12	5	6	15	6	6	0	1	3	1	12	1	3	0	1	1	32	2	0
FR	5	55	58	42	28	5	29	19	15	84	2	13	6	7	15	12	3	3	11	21	41	20	15
SO	0	4	10	17	5	11	18	39	19	9	0	1	0	4	28	10	8	2	6	4	80	5	1
BS	0	174	39	88	54	18	0	188	28	0	0	43	3	50	84	0	29	12	14	0	250	0	0
BL	0	75	21	59	37	11	14	58	14	3	0	21	3	12	40	3	16	8	2	1	149	0	8
SH	1	11	3	1	7	4	11	19	1	3	0	6	0	0	5	0	1	0	0	1	41	0	13
AR	0	2	0	2	11	2	2	7	0	0	0	0	0	0	1	4	0	2	0	1	12	1	0
AI	0	1	0	0	0	0	3	0	0	6	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
SG	0	27	25	21	47	16	29	87	27	22	0	9	11	22	85	33	16	4	10	8	194	0	23
GR	3	5	4	2	6	3	9	21	5	2	0	2	0	0	11	2	10	5	4	9	34	0	1
AG	0	30	25	44	36	22	27	84	26	64	0	3	3	5	31	24	8	7	21	6	160	1	42
TG	0	17	14	27	14	5	25	29	7	12	0	4	4	24	39	19	10	6	11	10	95	4	4
TI	0	30	14	35	102	41	32	51	58	32	0	16	9	16	67	46	62	28	74	18	134	21	13
VD	115	181	78	62	169	53	20	64	168	76	41	100	37	23	126	102	158	64	64	22	684	7	9
VS	0	24	0	3	94	42	4	38	20	3	0	2	0	0	27	5	13	11	6	0	8	0	30
NE	16	92	28	50	50	30	4	26	43	124	1	33	2	0	11	43	4	6	2	0	149	0	10
GE	47	337	3	0	183	51	11	59	33	218	44	99	15	0	119	675	59	0	16	5	749	0	124
JU	0	5	2	8	7	9	0	7	0	13	0	5	0	2	4	6	4	4	2	0	12	0	1
Total	194	1432	520	607	1495	433	434	1039	563	1146	89	404	138	185	831	1191	540	190	291	148	4291	133	639

¹ Contestation d'une résiliation ordinaire
² Contestation d'une résiliation extraordinaire par suite de défaut de paiement du locataire (art. 257 § 1, al. 2 CO), violation du devoir diligence ou manque d'égards envers les voisins (art. 257 § 1, al. 3 CO), défaut de la chose louée (art. 259 § 1, lit. a CO), pour justes motifs (art. 266 § CO), Bailles du locataire (art. 266 h CO)
³ Défaut de paiement du locataire (art. 257 § CO), remoursement des sinistres fournis par le locataire (art. 257 § CO), dommages-intérêts à cause de défauts de la chose louée (art. 259 § 1, lit. c, art. 259 § CO), créances par suite d'insuccès ou évolution imputable au contrat, etc.
⁴ Par suite de défauts initiaux ou postérieurs de la chose louée (art. 256 § 1, 259 § CO), etc.

Tableau 2



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Genève, le 22 juin 2010

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

Présidence

N^o réf.

Madame
Loly BOLAY
Présidente
de la Commission Justice 2011
2, rue de l'Hôtel-de-Ville
1204 Genève

Section des affaires sociales de la CBL - PL 10468

Madame la Présidente,

En réponse à votre demande du 17 courant, je vous informe à titre liminaire que la CBL - à l'instar des autorités de conciliation des autres cantons - est tenue de remettre chaque semestre à l'Office fédéral du logement des statistiques basées sur des directives qui comportent une classification selon les divers types d'affaires.

Sur cette base, les dossiers d'évacuation pour défaut de paiement du loyer font l'objet d'une classification séparée, tandis que les contestations des congés donnés pour ce même motif sont englobées dans les contestations des congés donnés pour d'autres motifs.

Dans de nombreux dossiers d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, la partie citée, soit le locataire, ne se retire pas le pli recommandé qui le convoque à l'audience. Dans ces cas, le greffe de la CBL renvoie la convocation par pli simple, lorsque les délais sont suffisants. Malgré l'absence du locataire, il arrive que le bailleur propose de lui-même que l'affaire soit reconvoquée, notamment lorsque le loyer a été mis à jour ou est en voie de l'être.

La CBL propose des accords de rattrapage ou des mises à l'épreuve quand les circonstances s'y prêtent. A défaut, elle renvoie l'affaire en section des affaires sociales.

Il est ainsi impossible de déterminer le nombre de dossiers traités par la section des affaires sociales, les mêmes dossiers pouvant être convoqués à plusieurs reprises tant en conciliation qu'en section des affaires sociales.

La section des affaires sociales siège une fois par mois, sauf l'été, donc tient une dizaine d'audiences par année. Elle traite une douzaine d'affaires par audience.

Téléphone 022 327 28 11 : 8h-12h30 et 13h30-16h
Ouverture du guichet : 8h-12h30

Accès au Palais : lignes TPG 2, 3, 5, 7, 12, 16, 20 et 36
Parking public : St-Antoine

Internet <http://www.geneve.ch/tribunaux>

Voici les chiffres concernant les accords de rattrapage :

Pour 2008 : Sur 1'316 procédures d'évacuation pour défaut de paiement de loyer (art. 257d CO) sorties en 2008, 158 ont donné lieu à des procès-verbaux entérinant des accords de rattrapage, soit 12 %. La moitié de celles-ci (79 procédures) a été couronnée de succès (14 remises en vigueur exprès du bail et 65 retraits de demandes en évacuation avant l'audience), tandis que l'autre moitié a été déclarée par la suite non conciliée.

Pour 2009 : Sur 1'514 procédures d'évacuation pour défaut de paiement de loyer (art. 257d CO) sorties en 2009, 128 ont donné lieu à des procès-verbaux entérinant des accords de rattrapage, soit 8,45 % (contre 12 % en 2008). Parmi celles-ci, 55 procédures, soit 43 % des accords de rattrapages, ont été couronnées de succès (14 remises en vigueur exprès du bail et 41 retraits de demandes en évacuation avant l'audience), tandis que les autres ont été déclarées par la suite non conciliées. Quantitativement modeste, ce résultat est cependant socialement essentiel pour préserver la paix du logement.

Vous trouverez en annexe le compte rendu de l'activité de la CBL pour 2008 et 2009 où figurent notamment les données chiffrées concernant les accords de rattrapage.

En me tenant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de ma haute considération.



Jean MIRIMANOFF
Président

Annexe ment.

COMPTE RENDU DE L'ACTIVITÉ DE LA CBL EN 2008

Commission de conciliation en matière de baux et loyers (CBL)

Section des conciliations

	2006	2007	2008
Solde début	2'578	2'707	2'361
Entrées	4'932	4'753	5'800
Total	7'510	7'460	8'161
Sorties	4'817	5'092	4'896
Solde fin	2'693	2'368	3'265
Taux de sorties(S/E)	0.98	1.07	0.84

Le nombre de nouveaux dossiers entrés est en forte augmentation par rapport à 2007 (+ 22 %). Cette hausse s'explique essentiellement par l'entrée en vigueur en septembre 2008 d'un taux hypothécaire moyen suisse plus élevé que le taux hypothécaire cantonal appliqué jusqu'alors, ce qui a entraîné un afflux massif de hausses et de contestations subséquentes s'élevant à 116% (cf. tableau ci-dessous). De ce fait, le taux de sortie a diminué et le solde au rôle à la fin de la période est en augmentation de 38 %.

L'évolution du nombre de nouveaux dossiers par matière est la suivante :

	2006	2007	2008
Dossiers B	1'313	1'471	1'488
Dossiers L	875	831	1'798
Dossiers CG	193	172	190
Dossiers D	845	788	885
Dossiers E	1'614	1'380	1'316
Dossiers L77	90	111	123

B = contestation de congé par le locataire; L = fixation du loyer; CG = validation de consignation; D = divers; E = évacuation pour défaut de paiement du loyer; L77 = requête amiable.

Les procédures en contestation de congé par le locataire (dossiers B), en validation de consignation (dossiers CG), et les dossiers divers (dossiers D) sont en légère augmentation.

Comme relevé ci-dessus, les dossiers en fixation de loyer (dossiers L) ont connu une explosion entre septembre et décembre 2008, ce qui laisse présager un effet retard au TBL, ce dont il faudrait d'ores et déjà se préoccuper.

Le taux de conciliation est de 42 % en 2008, ce qui représente une augmentation de 16 % par rapport à 2007 et à 2006 compte tenu des affaires retirées en audience. Il est calculé de la manière suivante : (nombre d'affaires conciliées + affaires retirées en audience) x 100 / affaires conciliées + affaires retirées en audience + affaires non conciliées + décisions. Le taux de conciliation par matière a été le suivant : dossiers B : 48,1 % %, dossiers CG : 50,7 %, dossiers D : 31,8 %, dossiers E : 17,4 %, dossiers L : 69,2 %, dossiers L77 : 92,6 %.

Section des décisions

La Commission ayant tenu régulièrement des audiences de décision supplémentaires, le nombre de décisions rendues en 2008 s'élève à 411 (contre 307 en 2007 et 310 en 2006). Parmi celles-ci, 365 concernent les congés et 46 les consignations de loyer. Sur ce chiffre, 247, soit 60,1 %, ont fait l'objet d'une procédure de recours au Tribunal des baux et loyers (224 en matière de congé et 23 en matière de consignation de loyer).

Accords de rattrapage

Sur 1'316 procédures d'évacuation pour défaut de paiement de loyer (art. 257d CO) sorties en 2008, 158 ont donné lieu à des procès-verbaux entérinant des accords de rattrapage, soit 12 %. La moitié de celles-ci (79 procédures) a été couronnée de succès (14 remises en vigueur exprès du bail et 65 retraits de demandes en évacuation avant l'audience), tandis que l'autre moitié a été déclarée par la suite non conciliée.

Situation actuelle de la CBL

L'engagement sans faille des fonctionnaires et des magistrats d'une part et les mesures de rationalisation des audiences entreprises de concert avec les milieux de bailleurs et de locataires d'autre part ont donc permis une augmentation importante, de 16 %, du taux de conciliation par rapport aux années précédentes, soit de 36 à 42 %.

Ainsi l'objectif d'atteindre un taux de conciliation de 50 puis de 60 % se rapproche sensiblement, en dépit des hausses signalées ci-dessus et de l'absence de personnel supplémentaire demandé depuis 2006. Lorsque celui-ci lui sera accordé, la Commission pourra à la fois tenir des audiences en plus grand nombre et surtout consacrer plus de temps à chaque affaire.

L'objectif de la Commission reflète simplement l'injonction du Conseil fédéral selon lequel "le règlement amiable des différends a la priorité" (Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, p. 20). Sa réalisation permettra à la fois aux justiciables de parvenir à une solution plus rapide et moins coûteuse que la procédure d'une part, et aux contribuables et à l'État de réaliser une économie sensible par la suppression d'une chambre au Tribunal des baux, qui en résultera nécessairement à terme, d'autre part.

COMPTE RENDU DE L'ACTIVITÉ DE LA CBL EN 2009

Commission de conciliation en matière de baux et loyers (CBL)

Evaluation générale

	2007	2008	2009
Solde début	2'707	2'361	3'284
Entrées	4'753	5'800	5'369
Total	7'460	8'161	8'653
Sorties	5'092	4'896	5'697
Solde fin	2'368	3'265	2'956
Taux de sorties(S/E)	1.07	0.84	1.06

Le nombre de nouveaux dossiers entrés a légèrement diminué par rapport à 2008 (- 7,4 %), et le taux de sortie a pu être amélioré, de sorte que le solde au rôle à la fin de la période est en baisse de 9,5 %.

L'évolution du nombre de nouveaux dossiers par matière est la suivante :

	2007	2008	2009
Dossiers B	1'471	1'488	1'286
Dossiers L	831	1'798	1'548
Dossiers CG	172	190	145
Dossiers D	788	885	789
Dossiers E	1'380	1'316	1'514
Dossiers L77	111	123	87

B = contestation de congé par le locataire; L = fixation du loyer; CG = validation de consignation; D = divers; E = évacuation pour défaut de paiement du loyer; L77 = requête amiable.

Seuls les dossiers en évacuation pour défaut de paiement du loyer sont en hausse.

Si l'on se réfère aux indicateurs de durée moyenne des procédures à la CBL et aux diagrammes comparatifs (ch. 2.3.4 et 2.3.6), on constate une augmentation de la durée des affaires sorties (on passe de 118 à 144 jours, soit de 3,9 à 4,8 mois, +22%). Le délai théorique d'élimination du stock des procédures est en nette diminution, passant de 244 jours (8,1 mois) en 2008 à 189 jours (6,3 mois) en 2009, soit -22,5 %.

Section de conciliation

Le taux de conciliation, qui était de 42 % en 2008 (et de 35 % en 1999, il y a dix ans), a dépassé le seuil des 50% en 2009 avec 50,21 %, ce qui représente une augmentation de plus de 19 % par rapport à 2008 et de plus de 43 % par rapport à 1999. Il est calculé de la manière suivante : (nombre d'affaires conciliées + affaires retirées en audience) x 100 / affaires conciliées + affaires retirées en audience + affaires non conciliées + décisions. Le taux de conciliation par matière a été le suivant : dossiers B : 58,5 %, dossiers CG : 58,88 %, dossiers D : 39,56 %, dossiers E : 15,88 %, dossiers L : 74,44 %, dossiers L77 : 92,23 %.

Section des décisions

Le nombre de décisions rendues en 2009 s'élève à 213 (contre 411 en 2008 et 307 en 2007), étant relevé que le nombre d'affaires donnant lieu aux décisions (contestations de congés et consignations de loyers) a lui-même baissé (voir tableau ci-dessus). Parmi ces décisions, 182 concernent les congés et 31 les consignations de loyer. Sur ce chiffre, 151, soit 71 % ont fait l'objet d'une procédure de recours au Tribunal des baux et loyers (130 en matière de congé et 21 en matière de consignation de loyer). Le nombre de décisions attaquées est en constante augmentation (+ 18,13 % par rapport à 2008). Ce système prendra fin le 1^{er} janvier 2011 avec l'entrée en vigueur du CPC.

Section des affaires sociales et accords de rattrapage

Sur 1'514 procédures d'évacuation pour défaut de paiement de loyer (art. 257d CO) sorties en 2009, 128 ont donné lieu à des procès-verbaux entérinant des accords de rattrapage, soit 8,45 % (contre 12 % en 2008). Parmi celles-ci, 55 procédures, soit 43 % des accords de rattrapages, ont été couronnées de succès (14 remises en vigueur exprès du bail et 41 retraits de demandes en évacuation avant l'audience), tandis que les autres ont été déclarées par la suite non conciliées. Quantitativement modeste, ce résultat est cependant socialement essentiel pour préserver la paix du logement.

Situation actuelle de la CBL

L'année 2009 marque un tournant important : elle a permis d'atteindre l'objectif consistant à résoudre la moitié du contentieux en matière de baux et loyers par la résolution amiable. Ce sont en premier chef les personnes et les entreprises en conflit qui en ont recueilli les avantages : une solution rapide, gratuite, et équilibrée, de surcroît "gagnant-gagnant" dans de très nombreux cas. C'est aussi l'Etat qui va en tirer profit par l'économie qu'il va réaliser, à terme, au niveau du TBL.

Ces résultats ne sont bien évidemment pas le fruit du hasard, mais de l'engagement sans relâche des magistrats et des fonctionnaires, de l'introduction de nouvelles techniques de conciliation (aparté et négociation en parallèle) et des directives - parfois impopulaires - pour rationaliser les audiences, désormais mieux préparées et mieux suivies. Une poursuite des efforts dans ce sens de la part de l'ensemble des mandataires professionnellement qualifiés contribuera à accroître encore le succès conciliatoire à l'avenir. La motivation des magistrats, leur connaissance du droit du bail et leur formation ou expérience en matière de gestion des conflits constituent aussi autant de facteurs incontournables du succès conciliatoire.

Lorsque le personnel demandé depuis 2006 sera accordé, la CBL pourra enfin tenir plus d'audiences et surtout consacrer - comme dans les autres cantons - plus de temps à chaque affaire, améliorant ainsi quantitativement et qualitativement ses prestations. C'est ainsi que la CBL sera le mieux à même de traduire par sa pratique l'injonction fédérale voulant désormais que le règlement amiable des litiges ait la priorité (FF 2006 6841 et 6860). Cela implique - bien évidemment - que cette priorité se traduise enfin sur le plan de sa logistique, ce qui permettra du même coup de raccourcir sensiblement les délais de convocation.

Tableau synoptique des taux de conciliation CBL de 1999 à 2009

Nombre d'affaires au rôle en 2009 : CBL 8'648

