

Date de dépôt : 20 août 2010

Rapport

de la Commission ad hoc Justice 2011 chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile (E 1 05)

Rapport de majorité de M. Olivier Jornot (page 1)

Rapport de minorité de M^{me} Loly Bolay (page 251)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Olivier Jornot

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission ad hoc Justice 2011 a examiné le PL 10481 au cours de quelque vingt-cinq séances, du 29 avril 2009 au 7 juillet 2010, sous la présidence Mme Loly Bolay. Elle a bénéficié comme d'ordinaire de l'aide précieuse de M. Frédéric Scheidegger, secrétaire général adjoint au département de la sécurité, de la police et de l'environnement, et de M^{me} Mina-Claire Prigioni, collaboratrice scientifique au secrétariat général du Grand Conseil. A l'occasion de trois séances consacrées à la procédure devant le Tribunal tutélaire, la commission a bénéficié en outre des compétences de M. Thierry Wuarin, vice-président de cette juridiction.

A. Présentation générale

Le PL 10481 a été déposé par le Conseil d'Etat le 24 avril 2009. Dans son exposé des motifs, le Conseil d'Etat indiquait d'emblée qu'à la différence des autres projets de lois faisant partie du train « Justice 2011 », le PL 10481 ne constituait pas une loi véritablement nouvelle : de larges pans de l'actuelle

LaCC ont en effet été repris tels quels. Ce choix s'explique par le fait que les Chambres fédérales ont adopté, le 19 décembre 2008, une importante modification du code civil suisse en matière de protection de l'adulte, de droit des personnes et de droit de la filiation. Cette réforme, qui n'est pas encore entrée en vigueur, entraînera la nécessité de modifier en profondeur le droit cantonal, et en particulier la législation d'application du code civil. Dans ces circonstances, il n'aurait pas été raisonnable de procéder à une réécriture complète de la LaCC, compte tenu de l'urgence à disposer d'une loi d'application révisée au 1^{er} janvier 2011.

Le projet de loi contient des dispositions de trois ordres :

- des dispositions d'application du code civil, du code des obligations et d'autres lois fédérales en matière civile ;
- des dispositions de droit civil cantonal, lorsque le droit fédéral réserve la compétence des cantons ;
- des dispositions de procédure, dans les domaines qui échappent au champ d'application du CPC.

Dans ce dernier domaine, le projet de loi reprend notamment les dispositions de procédure figurant aujourd'hui dans la LPC, dans la mesure utile. En revanche, toutes les dispositions de procédure relevant du champ d'application du CPC ont été éliminées.

Pour le reste, l'exposé des motifs du Conseil d'Etat contient un bref commentaire du contenu du projet de loi, article par article pour quelques dispositions, et le plus souvent par grande subdivision. A noter que le projet de loi abroge non seulement l'actuelle LaCC, mais également la LPC et, de manière plus anecdotique, la loi d'application de la loi fédérale sur les fonds de placement (elle-même abrogée...).

La première présentation du PL 10481 à la commission a eu lieu le 29 avril 2009, en présence de M. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat en charge du département des institutions. M. Frédéric Scheidegger a indiqué que la LaCC présentait un volume important, mais que les normes qui consacrent une véritable marge de manœuvre cantonale se limitent aux articles 8 à 18. Parmi ces dispositions, une seule pourrait éventuellement présenter un caractère plus politique, à savoir celle qui concerne le tarif des frais de justice, en ce qu'elle touche des procédures sensibles, en matière de droit du travail et de baux et loyers.

Un commissaire (S) s'interroge sur l'incidence du nouveau droit fédéral de la tutelle. M. Frédéric Scheidegger répond que son entrée en vigueur est prévue pour le 1^{er} janvier 2013. Un groupe de travail se penchera en temps utile sur cette question. Dans l'intervalle, le projet de loi propose de

reprendre telles quelles les normes de procédure cantonale actuellement en vigueur, pour éviter de faire le travail deux fois.

La commission a véritablement consacré ses travaux au PL 10481 à compter du 25 novembre 2009. A cette occasion, M. Frédéric Scheidegger a présenté derechef le projet de loi. Après quelques considérations d'ordre historique, il a insisté sur le fait que pour l'essentiel, la législation d'application du code civil contient des dispositions d'ordre technique et sans grande portée politique. Toutefois, le Conseil d'Etat, à la suite des experts qui ont rédigé le projet de loi, propose de réunir en son article 14 les dispositions de la LPC et d'autres lois relatives aux frais (frais judiciaires et dépens).

La proposition du Conseil d'Etat modifie partiellement le régime actuel des prud'hommes et des baux et loyers. C'est probablement la seule disposition de l'ensemble du projet de loi qui mérite un débat à caractère politique. Le Conseil d'Etat poursuit toutefois ses réflexions sur le sujet, si bien qu'il n'exclut pas de proposer des amendements en matière de baux et loyers, étant rappelé qu'en matière de prud'hommes, la commission, lors de l'examen du PL 10464, a décidé d'autoriser le prélèvement de frais judiciaires lorsque la valeur litigieuse dépasse 50 000 F (alors que l'article 14, alinéa 3, lettre c du PL 10481 fixe le seuil à 30 000 F).

La commission décide d'entendre, comme d'ordinaire, toutes les parties concernées par le projet de loi, et plus particulièrement les partenaires sociaux et les milieux représentatifs des locataires et bailleurs, pour la question des frais.

Le 7 décembre 2009, le département des institutions, sous la plume de M. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat, a adressé un courrier à la commission (annexe 1). A teneur de ce courrier, il transmettait à cette dernière une série d'amendements à deux projets de lois, à savoir le PL 10468 relatif à la CCBL et le PL 10481. Censés émaner de l'Asloca, ces amendements visaient à introduire dans la loi sur la CCBL et dans la LaCC des dispositions reflétant la procédure instituée par le CPC, de manière à permettre au lecteur de procéder en matière de baux et loyers sans avoir recours au CPC. En outre, ces amendements revenaient sur la suppression de la gratuité de la procédure devant le Tribunal des baux et loyers, M. Laurent Moutinot indiquant que son département s'opposait sur ce point au projet de loi du Conseil d'Etat.

B. Auditions

Le rapporteur précise que les numéros d'article évoqués dans les comptes rendus des auditions sont ceux du projet de loi du Conseil d'Etat. Il n'est, à ce stade, pas tenu compte de la renumérotation des articles consécutive aux insertions et suppressions auxquelles la commission a procédé.

1. Commission de gestion du pouvoir judiciaire

La commission entend MM. Daniel Zappelli, procureur général, David Robert, président du Tribunal de première instance, et Patrick Becker, secrétaire général adjoint du pouvoir judiciaire.

M. Daniel Zappelli signale que M. David Robert a participé au groupe d'experts chargé de rédiger le projet de loi. Il en résulte que le pouvoir judiciaire le soutient pleinement. Toutefois, il suggère de modifier l'article 8, qui concerne les récusations, à la suite du vote de la loi 10462, soit la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire. Compte tenu de la suppression du Tribunal administratif et de la création d'une chambre administrative au sein de la Cour de justice, il n'est plus possible de confier à ce tribunal la compétence de connaître des recours contre les décisions prises par la Cour de justice en matière de récusation de ses juges ou fonctionnaires.

M. David Robert s'exprime plus particulièrement sur l'article 14, soit sur les frais. Il souligne le caractère éminemment politique de la question. Il souligne toutefois que le groupe d'experts présidé par M. Bernard Bertossa était unanime sur la question. Il a pris pour modèle la loi sur le Tribunal fédéral.

En matière de prud'hommes, le CPC impose la gratuité lorsque la valeur litigieuse n'excède pas 30 000 F, tant pour la procédure de conciliation que pour la procédure au fond. Le PL 10481 va plus loin, puisqu'il ne remet pas en cause la gratuité complète de la procédure de conciliation prévue par la loi sur le Tribunal des prud'hommes, du 11 février 2010 (loi 10464). Pour la procédure au fond, le projet de loi reprend le seuil prévu par le CPC. Les experts ont considéré qu'il n'y avait pas de raison qui justifie que des litiges portant sur plusieurs centaines de milliers de francs soient gratuits, sans compter que les demandeurs sont tentés de présenter des conclusions aussi élevées que possible même si elles ne sont guère justifiées, sachant qu'aucun émolument n'est prélevé.

En matière de baux et loyers, M. David Robert rappelle que si le CPC prévoit la gratuité de la conciliation, il ne prévoit rien de tel pour la procédure au fond. Les experts ont estimé qu'il n'y avait pas de raison de déroger à ce dispositif. Il ne se justifie pas qu'un litige portant sur plusieurs centaines de

milliers de francs ou plusieurs millions à raison d'un bail commercial à la rue du Rhône soit gratuit au même titre que celui qui porte sur une modeste hausse de loyer pour un appartement.

M. David Robert précise que dans les deux cas, l'émolument forfaitaire de décision sera dix fois plus modeste qu'en procédure civile ordinaire, puisqu'il s'échelonne entre 200 F et 10 000 F, contre 200 F et 100 000 F en matière civile ordinaire.

M. Daniel Zappelli ajoute pour le surplus que lorsqu'un justiciable est démuné, il peut faire appel à l'assistance juridique, ce qui le dispense, provisoirement ou définitivement, de l'obligation de payer un émolument.

Evoquant l'article 15 du projet de loi, M. Daniel Zappelli observe que son alinéa 1 fait du président du Tribunal civil l'autorité compétente pour statuer en matière d'assistance judiciaire. Il souhaite que cette disposition soit amendée pour permettre la délégation de cette compétence au vice-président. A propos de l'article 15 toujours, M. David Robert se demande si le Conseil d'Etat n'a pas oublié d'y faire figurer une norme l'autorisant à organiser l'assistance juridique par voie réglementaire.

M. Daniel Zappelli évoque ensuite l'article 18, qui concerne l'exécution des jugements. Il rappelle qu'aujourd'hui, l'autorité compétente pour exécuter les jugements est le procureur général. Or, ce dernier a mis en place, en matière d'évacuation d'un locataire de son logement, une procédure informelle. Lorsque le bailleur requiert l'exécution d'un jugement d'évacuation, le procureur général siège avec divers représentants de services étatiques et d'organismes sociaux (Hospice général, office du logement, service des prestations complémentaires et service des évacuations de la police). Cette procédure a deux objectifs : permettre de trouver une solution de relogement, d'une part, et favoriser la conclusion d'accords de rattrapage permettant d'éviter l'évacuation, d'autre part. Ce système fonctionne bien, et il serait regrettable qu'il disparaisse avec la suppression de la compétence du procureur général d'exécuter les jugements.

Un commissaire (L) demande à la commission de gestion du pouvoir judiciaire de fournir des données sur les valeurs litigieuses des affaires traitées en matière de baux et loyers. Il demande ensuite pourquoi l'article 15 maintient l'idée que c'est le président du Tribunal civil qui statue en matière d'assistance judiciaire, alors que les décisions sont en réalité prises par le service de l'assistance juridique. M. David Robert précise que le CPC oblige les cantons à confier à un juge les décisions en matière d'assistance judiciaire. La plupart des cantons confient cette tâche au juge du fond. Les experts ont préféré maintenir comme aujourd'hui un système centralisé, qui

se justifie d'autant plus que ce sont quelque 5'000 dossiers qui sont traités par année.

Un commissaire (MCG) se réfère à l'article 19 relatif à la notification des actes et se demande s'il ne faudrait pas imposer la notification systématique par huissier, pour éviter qu'un pli recommandé non retiré aboutisse à une notification fictive. M. David Robert répond que la question de la notification des actes en procédure civile est réglée par les articles 136 et suivants CPC. L'article 138 prévoit l'envoi en recommandé comme mode principal de notification. L'article 17 du projet de loi ajoute à titre exceptionnel la possibilité de procéder par voie d'huissier.

Suite à la demande de la commission, la commission de gestion du pouvoir judiciaire lui a adressé un courrier le 16 décembre 2009 (annexe 2). Elle indiquait qu'en raison de la gratuité de la procédure, la CCBL et le Tribunal des baux et loyers ne tenaient aucune statistique relative aux valeurs litigieuses. La commission de gestion était dès lors dans l'impossibilité de répondre à la commission. Pour le surplus, la commission de gestion reprenait et commentait les propositions d'amendements évoquées lors de son audition. Elle suggérait en particulier qu'à l'article 8, alinéa 3, la Cour d'appel du pouvoir judiciaire soit compétente pour statuer sur recours contre les décisions de la Cour de justice en matière de récusation de ses juges ou fonctionnaires.

La commission n'a guère goûté la réponse du pouvoir judiciaire, s'agissant des valeurs litigieuses : s'il n'existait pas de statistiques, il fallait les constituer, si nécessaire manuellement. Par courrier du 22 décembre 2009, la commission de gestion a accepté de procéder à un échantillonnage manuel (annexe 3).

La commission a reçu une première réponse le 20 janvier 2010, émanant de la juridiction des prud'hommes (annexe 4). En 2009, le Tribunal des prud'hommes a traité 830 causes. 808 étaient de nature pécuniaire et sur ces cas, celles qui portaient sur une valeur litigieuse inférieure à 30 000 F étaient au nombre de 417, soit 51.6%. En englobant les 111 causes dont la valeur litigieuse se situait entre 30 000 F et 50 000 F, la proportion montait à 65.3%. Si l'on ajoute encore les causes dont la valeur litigieuse se situe entre 50 000 F et 100 000 F, soit 112 causes, la proportion est de 79.2%.

Le 3 mars 2010, le pouvoir judiciaire a transmis une statistique complète sur les procédures traitées par le Tribunal des baux et loyers (annexe 5). En l'absence de données informatiques, il a été procédé au dépouillement des dossiers traités au cours de trois mois de l'année 2007 (du 1^{er} septembre au 30 novembre 2007). Un échantillonnage plus restreint a été retenu pour les

procédures d'évacuation (septembre 2007). Dans plusieurs cas, les écritures ne permettent pas de déterminer la valeur litigieuse, en l'absence des pièces, qui ont été restituées aux parties.

Les valeurs litigieuses ont été calculées conformément aux articles 91 et 92 CPC, interprétés conformément aux principes développés en application de l'article 51 de la loi sur le Tribunal fédéral. En résumé, cela conduit aux méthodes de calcul suivantes :

- hausse et baisse de loyer, bail de durée indéterminée : différence de loyer annualisée, puis multipliée par 20.
- hausse et baisse de loyer, bail de durée déterminée : différence de loyer calculée jusqu'à la fin du bail.
- contestation du loyer initial : comme ci-dessus, selon que le bail est de durée indéterminée ou déterminée.
- réduction du loyer à raison de défauts : même principe que ci-dessus. En d'autres termes, lorsqu'une réduction du loyer est demandée tant et aussi longtemps que le défaut n'a pas été éliminé, la différence de loyer est annualisée, puis multipliée par 20.
- contestation du congé, demande de prolongation du bail et demande en évacuation : en principe, la valeur litigieuse correspond aux montants des loyers de la période de prolongation requise. Toutefois, le pouvoir judiciaire n'a pas été en mesure de reconstituer les valeurs litigieuses selon cette méthode. Il s'est donc borné à tenir compte du loyer annualisé.

Globalement, les statistiques ont porté sur 237 procédures. Pour 15 d'entre elles, la valeur litigieuse n'a pas pu être déterminée. Sur les 222 procédures restantes, 69 présentaient une valeur litigieuse inférieure à 10 000 F, soit 31.1%. En ajoutant les 81 procédures dont la valeur litigieuse se situe entre 10 000 F et 30 000 F, la proportion est de 67.6%. En ajoutant les 24 procédures dont la valeur litigieuse se situe entre 30 000 F et 50 000 F et les 13 procédures dont la valeur litigieuse se situe entre 50 000 F et 100 000 F, on atteint un total de 187, soit une proportion de 84.2%.

Le lecteur est pour le reste invité à se référer au tableau détaillé élaboré par le pouvoir judiciaire.

Après le vote de la loi sur l'organisation judiciaire (10462), la commission et ses membres ont reçu diverses remarques de la part de magistrats du pouvoir judiciaire, qui signalaient ici ou là des erreurs ou des incohérences, ou suggéraient des améliorations. Pour éviter que les observations du pouvoir judiciaire ne lui parviennent en ordre dispersé, la commission a invité la commission de gestion à lui faire part en bloc de ses

remarques et propositions, ce qu'elle a fait par un document remis le 21 avril 2010. Ce document servira pour l'essentiel d'appui au projet de loi « balai » que le Conseil d'Etat proposera au Grand Conseil à la rentrée 2010, projet de loi dont la vocation est de corriger les erreurs et de supprimer les incohérences dans l'ensemble des lois votées par le Grand Conseil dans le cadre de la réforme Justice 2011. A ce stade, on se bornera à produire les deux pages du document qui concernent le PL 10481 (annexe 6).

2. Association des magistrats du pouvoir judiciaire (AMPJ)

La commission entend Mme Christine Junod, présidente de l'association et juge au Tribunal administratif, et M. Grégory Bovey, membre du comité et juge au Tribunal de première instance.

M. Grégory Bovey indique que l'AMPJ n'a guère de remarques à émettre, le projet de loi reprenant en grande partie le droit actuel, sous réserve des nécessaires adaptations au droit fédéral. Il signale toutefois que l'article 8, alinéa 3, devra être adapté à la loi sur l'organisation judiciaire.

S'agissant de l'article 14, l'AMPJ considère que la question des émoluments est essentiellement politique. Toutefois, l'association est favorable à la réglementation proposée. Elle souhaite toutefois que l'article 14 soit développé de manière à mieux distinguer la question des émoluments forfaitaires et celle de l'avance des frais, ce qui permettrait vraisemblablement d'éviter les critiques qui verraient dans le nouveau régime un obstacle à l'accès à la justice.

Ultérieurement, l'AMPJ a remis une note à la commission (annexe 7). L'AMPJ rappelait en premier lieu que la commission devrait modifier l'article 8, alinéa 3, en choisissant de confier le contentieux des décisions de la Cour de justice en matière de récusation soit à la Cour d'appel du pouvoir judiciaire, soit directement au Tribunal fédéral.

S'agissant des frais en matière de baux et loyers, l'AMPJ indiquait qu'à son avis, les modifications proposées étaient bienvenues, pour trois motifs :

- Les affaires traitées par le Tribunal des baux et loyers sont plus complexes et plus diversifiées que par le passé.
- Pour éviter l'engorgement de la juridiction, l'introduction d'un émolument évitera qu'elle soit saisie de façon intempestive ou pour des cas « bagatelle ».
- Enfin, il s'agit d'une question d'équité vis-à-vis des autres procédures, qui ne sont pas gratuites, même dans des domaines aussi sensibles que le droit de la famille.

L'AMPJ relevait pour conclure que dans l'ensemble de la Suisse, seuls deux cantons pratiquent la gratuité en matière de baux et loyers, à savoir Vaud et Genève. Le Grand Conseil vaudois a pour sa part décidé de supprimer cette gratuité.

3. Chambre des huissiers judiciaires

La commission entend M. André Tronchet, président de la Chambre des huissiers judiciaires, et MM. René Pantet et Gérard Reymond, huissiers judiciaires.

La Chambre des huissiers judiciaires a essentiellement été entendue en relation avec le PL 10467 sur la profession d'huissier judiciaire, qui la concerne directement. Elle a toutefois également émis quelques remarques en relation avec le PL 10481.

La première remarque concerne l'article 18, relatif à l'exécution des jugements. Le Conseil d'Etat a prévu que l'autorité compétente pour exécuter les jugements puisse ordonner le recours à la force publique. Il n'a prévu que subsidiairement le recours aux services d'un huissier judiciaire ou d'un notaire. La chambre souhaite que les deux alinéas soient inversés, en sorte que la force publique soit le dernier recours. En outre, la chambre souhaite qu'à l'article 65, les ventes mobilières autorisées ou ordonnées par le juge aient lieu par le ministère d'un huissier commis à cet effet, et non par le ministère d'un notaire ou d'un huissier. Les notaires ont déjà le monopole des ventes immobilières, il n'y a pas de raison qu'ils puissent se voir confier les ventes mobilières.

En fin de séance, les auditionnés remettent une notice rappelant les deux amendements demandés (annexe 8).

4. Association des juristes progressistes (AJP)

La commission entend M^{me} Raphaele Vavassori et M. Christian Bruchez.

M. Christian Bruchez s'exprime sur l'article 14. Il souligne que lorsqu'un justiciable envisage d'actionner la justice, il tient compte de ses frais d'avocat, des frais judiciaires et du risque d'avoir à payer des dépens à la partie adverse. L'article 95 CPC distinguant les frais judiciaires et les dépens, il y a lieu d'être précis lorsqu'on réglemente cette matière. En l'occurrence, le projet de loi n'est pas assez précis, parce que l'article 105, alinéa 2 CPC prévoit que le tribunal fixe les dépens selon le tarif fixé par les cantons au sens de l'article 96, et que l'article 14 du projet ne prévoit aucun tarif. En

l'état, les tribunaux ne disposeront donc pas d'une base légale adéquate pour appliquer le CPC.

Sur la question de la gratuité, M. Christian Bruchez rappelle que les articles 113 et 114 CPC, qui instituent la gratuité de certaines procédures selon le droit fédéral, n'interdisent pas aux cantons d'aller plus loin, comme le précise l'article 116 CPC. Pour l'auditionné, si des frais sont exigés dans le cadre des procédures à caractère social, le risque existe que le justiciable renonce à saisir la justice et qu'un état de fait contraire au droit perdure. En revanche, si le justiciable saisit la justice à tort, il n'y a pas d'inconvénient pour la société, puisque le tribunal rejettera ses prétentions.

M^{me} Raphaela Vavassori rappelle que le canton de Genève compte une majorité de locataires. Or, le contrat de bail unit deux partenaires inégaux : le locataire est la partie faible et il dépend dans une large mesure des actes juridiques du propriétaire. Le Tribunal des baux et loyers a précisément été instauré pour se consacrer spécifiquement aux conflits entre propriétaires et locataires et il a été d'emblée conçu comme une juridiction gratuite, pour faciliter le contrôle par le locataire de la légalité des actes juridiques du propriétaire. Pour l'auditionnée, la gratuité n'engendre pas de procédures inutiles. L'AJP demande le maintien de la gratuité.

M. Christian Bruchez rappelle qu'à l'heure actuelle, la gratuité est totale en matière de baux et loyers, tant en ce qui concerne les frais judiciaires que les dépens (note du rapporteur : un émolument de 20 F à 300 F peut être mis à la charge de la partie qui succombe). Aux prud'hommes, la gratuité est totale en première instance, mais en appel, des frais sont perçus au-delà d'une valeur litigieuse de 30 000 F. Les frais perçus sont toutefois très modestes. L'AJP souhaite le maintien du régime actuel, le seuil en matière d'appel pour les prud'hommes devant toutefois à ses yeux être porté à 50 000 F.

M. Christian Bruchez aborde ensuite la question de la Chambre des relations collectives du travail, concernée par l'article 236, alinéa 16 du projet de loi. La CRCT est une instance particulière, car elle est à la fois de caractère administratif, législatif et judiciaire. A ce dernier titre, c'est un tribunal comme les autres. Le projet de loi modifie l'article 9, alinéa 4 de la loi concernant la Chambre des relations collectives du travail, du 29 avril 1999, en sorte que cette dernière applique la loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985. Ce n'est pas adéquat, car certains conflits relèvent de la procédure civile. En outre, le Conseil d'Etat semble avoir oublié que le CPC exige une double instance en matière civile. A cet égard, l'AJP souhaite que les compétences judiciaires de la CRCT soient confiées en première instance au Tribunal des prud'hommes et en seconde instance à la CRCT.

Un commissaire (L) demande si la CRCT, pour qu'il y ait conformité au CPC et à la LTF, ne devrait pas appartenir au pouvoir judiciaire. M. Christian Bruchez admet que la question se pose.

Le même commissaire demande si l'AJP s'accommode du fait qu'un litige portant sur un bail commercial divise des parties fortunées en ayant une valeur litigieuse importante, mais que la procédure soit néanmoins gratuite et donc financée par les recettes fiscales de l'Etat. M. Christian Bruchez répond que toute règle peut déboucher sur un cas particulier paraissant injuste. Il estime cependant qu'il est préférable qu'une partie fortunée dispose de la gratuité plutôt qu'une partie modeste en soit privée. M^{me} Raphaelae Vavassori ajoute que les tribunaux sont, dans le domaine des baux et loyers et dans celui du travail, garants de la paix sociale. A l'issue de l'audition de l'AJP, M. Frédéric Scheidegger précise que le groupe d'experts qui a élaboré le projet de loi était présidé par M. Bernard Bertossa et comprenait des représentants non seulement du pouvoir judiciaire et de l'ordre des avocats, mais également de l'AJP. Quant au Conseil d'Etat, il a suivi la position des experts.

Après son audition, l'AJP a fait parvenir un document rappelant sa position (annexe 9). Dans ce document, l'AJP qualifie l'article 14 de remise en cause «*flagrante et choquante du principe de gratuité*». Aux considérations portant sur les baux et loyers et les prud'hommes, l'AJP ajoutait une revendication dans le domaine du droit des assurances. Les articles 113, alinéa 2, lettre f et 114, lettre e CPC limitent la gratuité aux seules assurances complémentaires proposées par des caisses maladie. L'article 14 du projet de loi aurait donc pour effet de rendre onéreux les litiges en matière d'assurances complémentaires proposées par des assureurs privés. L'AJP suggère de corriger cet état de fait.

Ultérieurement, l'AJP a été entendue en relation avec le PL 10468 portant sur la CCBL. Par la suite, l'association a fait parvenir un document à la commission (annexe 10). Il se justifie de l'évoquer ici, car ce document contient une proposition relative à la procédure applicable devant le Tribunal des baux et loyers. Relevant qu'à compter du 1^{er} janvier 2011, les procédures d'évacuation pour défaut de paiement du loyer relèveront de la procédure sommaire et ne feront dès lors plus l'objet d'une tentative de conciliation, l'AJP observe que l'actuelle section des affaires sociales de la CCBL n'interviendra plus en matière d'évacuation. Il se justifie dès lors de prévoir une solution adéquate au stade du Tribunal des baux et loyers.

C'est la raison pour laquelle l'AJP propose de modifier l'article 88 LOJ. Les requêtes en évacuation seraient instruites et jugées par le président ou le vice-président du tribunal (note du rapporteur : le TBL n'aura ni président ni

vice-président, étant une section du Tribunal civil), assisté de deux assesseurs ayant si possible une expérience dans le domaine social. Le tribunal chercherait à faire en sorte que les parties concluent un accord de rattrapage de l'arriéré. Lorsque cela se justifie, le tribunal reconvoquerait la cause pour siéger dans une composition élargie comprenant un représentant du département chargé du logement et d'un représentant de l'Hospice général.

5. Ordre des avocats (Oda)

La commission entend MM. Nicolas Jeandin, membre du conseil de l'Oda, et Matteo Pedrazzini, président de la commission de droit civil et administratif de l'Oda.

M. Nicolas Jeandin souligne que le PL 10481 présente pour l'essentiel un caractère technique. Le groupe d'experts a en outre pour l'essentiel procédé à un travail de transposition du droit actuel. Ce droit cantonal devant en toute hypothèse être profondément remanié dans les années à venir, il ne se justifiait pas de réécrire toutes les dispositions de la loi.

S'agissant de l'article 14, M. Nicolas Jeandin indique qu'aux yeux de l'Oda, la gratuité absolue pratiquée aujourd'hui favorise les demandes futiles ou exagérées. L'Oda est dès lors favorable à la réglementation proposée.

Toutefois, l'Oda observe que l'article 14 ne règle pas la question des dépens et se demande si cette omission est volontaire ou non. Aujourd'hui, la LPC prévoit que les dépens comprennent une indemnité valant participation aux honoraires d'avocat de la partie adverse. Il s'agit de définir s'il en sera de même demain ou si le tribunal répercutera la totalité des honoraires d'avocat sur la partie adverse.

A propos de l'article 13, qui porte sur les mesures provisionnelles, l'Oda observe qu'il marque un changement important par rapport à la réglementation actuelle, dans le domaine des prud'hommes. En effet, les mesures provisionnelles sont aujourd'hui, en matière du droit du travail, du ressort du président du Tribunal de première instance. Il conviendrait qu'il en soit de même demain, car la juridiction des prud'hommes, qui n'est pas professionnelle, n'est sans doute pas à même de statuer dans les délais et avec la pertinence requise sur les mesures provisionnelles.

Enfin, M. Nicolas Jeandin s'exprime sur l'article 15, qui concerne l'assistance judiciaire. Il rappelle la distinction qui doit être opérée entre l'assistance judiciaire au sens du CPC et l'assistance juridique au sens large, qui relève de l'autonomie cantonale. Or, l'article 15 porte exclusivement sur l'assistance judiciaire, et la compétence pour octroyer l'assistance juridique

n'est pas réglée (note du rapporteur : cette procédure est réglée à l'article 64 LOJ).

M. Matteo Pedrazzini revient sur la problématique des frais de justice. Il rappelle que le droit fédéral prévoit la gratuité dans certains domaines précis, pour des raisons sociales. Il observe que les procédures dans le domaine du travail et des baux et loyers ne présentent pas nécessairement un caractère social marqué, parce qu'il n'y pas toujours de partie faible et que les montants en jeu sont parfois très importants. Il paraît surprenant, dans un tel contexte, que toutes les parties puissent bénéficier de la gratuité, sans égard au contexte. Il paraît dès lors tout à fait justifié que dans ces domaines aussi, le paiement d'un émoulement soit requis.

Un commissaire (L) demande à l'OdA s'il approuve la solution de l'article 9, selon laquelle les juridictions délibèrent à huis clos. Les auditionnés répondent qu'il paraît opportun de maintenir le système actuel, conforme à la tradition genevoise. En outre, l'organisation de délibérations publiques entraînerait diverses complications et contraintes non négligeables.

Un commissaire (S) signale que la commission a d'ores et déjà décidé de porter à 50 000 F le seuil au-delà duquel les procédures devant le Tribunal des prud'hommes ne sont plus gratuites. Il demande à l'OdA s'il ne se justifierait pas d'augmenter ce montant à 100 000 F, tant pour les prud'hommes que les baux et loyers. M. Matteo Pedrazzini répond qu'il s'agit d'une question politique. Il estime toutefois qu'un montant de 30 000 F serait probablement bas, qu'un montant de 100 000 F serait probablement trop élevé et qu'en définitive, un bon compromis pourrait se situer à 50 000 F. L'auditionné suggère toutefois à la commission d'examiner les statistiques des deux juridictions pour déterminer les valeurs litigieuses adéquates.

Un commissaire (V) s'inquiète que la nouvelle réglementation puisse instaurer un frein à l'accès à la justice. M. Nicolas Jeandin rappelle que l'article 14 prévoit en matière de prud'hommes et de baux et loyers un émoulement dix fois plus faible qu'en matière civile ordinaire. A la différence de ce que la LPC prévoit aujourd'hui, l'émoulement ne doit pas nécessairement être avancé mais peut être réclamé en fin de procédure. Enfin, celui qui ne peut pas payer peut solliciter l'assistance judiciaire.

Le même commissaire demande quelles seraient les conséquences si le justiciable n'obtient pas l'assistance judiciaire. M. Nicolas Jeandin lui répond que s'il n'a pas obtenu l'assistance judiciaire, c'est parce qu'il a été jugé suffisamment à l'aise sur le plan financier pour assumer ses honoraires d'avocat et les frais de justice. M. Nicolas Jeandin ajoute que la question a un

impact non seulement financier, mais également symbolique : celui qui a dû assumer un émolument, même modeste, n'est plus un quémandeur implorant justice mais un partenaire pouvant exiger des prestations de qualité.

L'Ordre des avocats a ultérieurement fait parvenir à la commission une prise de position écrite (annexe 11). Cette prise de position reprend et détaille des remarques formulées par les représentants de l'OdA lors de leur audition.

6. Union des associations patronales genevoise (UAPG)

La commission entend Mme Olivia Guyot (Fédération des entreprises romandes) et M. Nicolas Rufener (Fédération genevoise du bâtiment).

M^{me} Olivia Guyot fait référence à l'article 10, qui permet à des mandataires professionnellement qualifiés d'assister ou de représenter les parties devant la juridiction des baux et loyers et devant la juridiction des prud'hommes. Elle souligne toutefois qu'aucune loi ne définit la notion de mandataire professionnellement qualifié. L'UAPG suggère que l'article 10 contienne une définition. Elle demande également, suite à l'adoption de la loi sur le Tribunal des prud'hommes (10464), que les mandataires professionnellement qualifiés puissent aussi représenter les parties devant la chambre des prud'hommes de la Cour de justice.

En relation avec l'article 236, alinéa 2, qui modifie la loi d'application de la loi fédérale sur l'égalité entre femmes et hommes, du 28 mai 1998, M^{me} Olivia Guyot peine à comprendre pourquoi l'on maintient une commission de conciliation spécifique en matière d'égalité plutôt que de confier cette tâche au Tribunal des prud'hommes, en instituant une composition paritaire telle qu'exigée par le CPC.

M. Nicolas Rufener commente l'article 236, alinéas 15 et 16 du projet de loi, qui modifient respectivement la LIRT et la LCRCT. L'UAPG salue le fait que le greffe de la juridiction des prud'hommes se charge également de la CRCT. En revanche, l'UAPG est opposée à l'application de la LPA aux litiges de nature civile que la CRCT tranche. Il est en outre peu logique d'exclure l'application des dispositions du CPC relatives à l'arbitrage, alors même que la CRCT a la compétence de s'ériger en Tribunal arbitral.

M. Frédéric Scheidegger intervient en indiquant que les dispositions du projet de loi relatives à la CRCT méritent un examen supplémentaire. Le département fera vraisemblablement des amendements.

Un commissaire (L) demande quel est l'avis de l'UAPG sur le statut de la CRCT. Cette dernière est en effet appelée à trancher des litiges de nature civile en instance unique, ce qui ne paraît conforme ni à la LTF ni au CPC.

Les auditionnés répondent que l'UAPG est très attachée au rôle et à la composition de la CRCT, et notamment au fait qu'elle comprend une représentation paritaire de juges laïques. Pour le reste, les questions relatives à la conformité au droit fédéral méritent d'être étudiées plus attentivement, et rien n'empêche la création d'un double degré de juridiction. Le même commissaire demande si l'UAPG serait opposé à une intégration de la CRCT au sein du Tribunal des prud'hommes, dès lors que les juges de l'une émanent de l'autre et au vu de sa position sur le rattachement du greffe. M. Nicolas Rufener répond que rien ne s'oppose à une telle intégration, pour autant que l'on fasse appel aux juges les plus compétents en matière de conflits collectifs de travail.

L'UAPG a fait parvenir à la commission une prise de position écrite (annexe 12). Cette prise de position reprend et précise les points développés lors de l'audition.

7. Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS)

La commission entend MM. René-Simon Meyer, vice-président de la CGAS, et Julien Dubouchet, secrétaire syndical.

M. Julien Dubouchet rappelle que jusqu'à présent, la juridiction des prud'hommes est gratuite en première instance, tandis que des émoluments sont prélevés en appel au-delà d'une valeur litigieuse de 30 000 F. La CGAS souhaite que le législateur fasse usage de la possibilité que lui offre le CPC d'élargir les cas de gratuité prévus par le droit fédéral. Certes, la CGAS a constaté qu'en votant le PL 10464, le Grand Conseil a élevé à 50 000 F le seuil prévu pour les émoluments judiciaires de première et de seconde instance. La CGAS aurait souhaité que le seuil soit fixé à 100 000 F. Elle est en revanche satisfaite de la solution trouvée en matière de dépens.

Cette solution devra toutefois être confirmée dans la LaCC, puisque la loi sur le Tribunal des prud'hommes ne concerne désormais plus l'instance d'appel. La CGAS demande donc que le seuil soit fixé à F 50'000.- en appel également, et qu'il n'y ait pas de dépens, sauf cas de témérité.

M. René-Simon Meyer revient sur le rattachement de la CRCT au Tribunal des prud'hommes. Il est lui-même vice-président d'un groupe du Tribunal des prud'hommes et juge titulaire à la CRCT. La CGAS approuve la prise de position de l'actuel président de la CRCT. L'idée de rattacher le greffe de la CRCT à celui des prud'hommes résulte d'événements ponctuels et du reproche fait par la juridiction des prud'hommes à la CRCT de fonctionner sans transparence. Si l'on veut que la CRCT poursuive sa

mission de garantir la paix sociale, il faut maintenir son rattachement à l'OCIRT.

Un commissaire (L) revient sur les questions qui se posent quant à la conformité de la CRCT avec le droit fédéral. Il demande si la CGAS s'est fait des réflexions à ce sujet. M. René-Simon Meyer indique que la question s'est posée par le passé, mais pas en relation avec le CPC. Il se déclare favorable au fait que les partenaires sociaux et le département réfléchissent à une solution conforme au droit fédéral.

La CGAS a fait parvenir à la commission une prise de position écrite (annexe 13). Ce document porte sur la CRCT et confirme l'opposition de la CGAS au rattachement de cette instance au greffe des prud'hommes.

8. Asloca

La commission entend Mme Arlette Ducimetière, présidente, M. Christian Grobet, vice-président, et M. Pierre Stastny.

M. Christian Grobet indique qu'aux yeux de l'Asloca, la gratuité des procédures devant la CCBL et le Tribunal des baux et loyers est essentielle de même que la possibilité pour les locataires d'être accompagnés ou représentés par des mandataires professionnellement qualifiés. L'Asloca se battra pour le maintien des dispositions légales correspondantes. Il ajoute que l'Asloca ne demande pas une gratuité absolue, mais le maintien du régime actuel : un modeste émolument peut être facturé en appel.

M. Pierre Stastny revient sur la gratuité. Il rappelle que le canton de Genève compte 83% de locataires, contre 66% sur l'ensemble de la Suisse. Il rappelle également que le contrat de bail met au prise deux parties dont la force n'est pas la même. Il souligne que le droit du bail instaure des procédures qui, à l'exception de la procédure d'évacuation, doivent être entreprises à l'initiative du locataire. C'est par exemple ce dernier qui doit agir s'il souhaite contester une hausse de loyer. La gratuité profite dès lors essentiellement au locataire. La suppression de la gratuité découragerait les locataires de s'opposer aux hausses de loyer ou aux congés. Elle signifierait également un recours accru à l'assistance juridique.

L'Asloca a fait parvenir plusieurs courriers à la commission. Avant son audition, elle a plaidé pour l'inclusion dans la LaCC d'un chapitre consacré à la procédure devant le Tribunal des baux et loyers (annexe 14). Elle a réaffirmé cette position dans un courrier du 29 décembre 2009, suggérant que le Grand Conseil adopte une loi unique réglant la procédure devant la CCBL et devant le Tribunal des baux et loyers (annexe 15).

Enfin, par courrier du 4 mai 2010, l'Asloca a proposé une série d'amendements (annexe 16). Ces amendements reprennent la numérotation des amendements transmis par M. Laurent Moutinot à la commission le 7 décembre 2009 et censés émaner de l'Asloca, amendements dont cette dernière ne semble pas assumer la paternité. On notera en particulier une proposition d'article 84P exigeant du Tribunal des loyers, lorsqu'il statue sur une requête en évacuation, qu'il siége en présence de représentants d'offices sociaux et d'attribution de logements. Le Tribunal des baux et loyers devrait pouvoir, dans cette hypothèse, surseoir à l'exécution d'un jugement d'évacuation pour des motifs humanitaires, l'Etat se substituant alors au locataire dans le paiement des loyers.

Il se justifie à ce stade d'évoquer l'audition de l'Asloca par la commission en date du 9 juin 2010, bien que cette audition concerne le PL 10468 exclusivement. En effet, à cette occasion, M. Christian Grobet a suggéré que l'article 88 LOJ soit amendé, de sorte que le Tribunal des baux et loyers, lorsqu'il statue sur une requête en évacuation, siége en présence de juges assesseurs. Rappelant que la CCBL ne connaîtra plus des requêtes en évacuation pour défaut de paiement du loyer, il souhaite qu'une section des affaires sociales soit créée au Tribunal des baux et loyers, ce qui constituerait une alternative crédible à la solution imaginée par le président de la CCBL, qui propose un renvoi des causes devant la section sociale de la CCBL.

La présentation de la position de l'Asloca ne serait pas complète si l'on n'évoquait la pétition déposée le 30 juin 2010 (annexe 17). Cette pétition demande au Grand Conseil d'adopter un projet de loi instituant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et le Tribunal des baux et loyers. A noter que contrairement à l'avis exprimé par M. Christian Grobet lors de l'audition précitée, ce projet de loi prévoit une procédure de renvoi des « *cas sociaux* » par le Tribunal des baux et loyers à la CCBL.

Lors de sa séance du 1^{er} juillet 2010, le Grand Conseil a renvoyé cette pétition à la commission des pétitions. Cette dernière l'a traitée et décidé d'en solliciter le renvoi à la commission ad hoc Justice 2011 comme relevant de sa compétence. Il en résulte que la commission a pris connaissance de la pétition et de son contenu, mais n'en a pas encore été formellement saisie et n'a pas statué à son sujet, ce qu'elle fera le moment venu.

9. Chambre genevoise immobilière (CGI)

La commission entend M^{me} Anne Hiltpold, secrétaire générale adjointe de la CGI.

La CGI salue l'article 10 du projet de loi, en souhaitant que des mandataires professionnellement qualifiés puissent également représenter les parties devant la chambre des baux et loyers. S'agissant de l'article 14, la CGI y est favorable. Mme Anne Hiltpold rappelle qu'il n'est pas exact de prétendre que la gratuité serait aujourd'hui universelle en matière de baux et loyers. En effet, les procédures devant la Chambre d'appel des baux et loyers sont aujourd'hui soumises au paiement d'un émolument pouvant atteindre F 300.-. De nombreuses procédures, qu'elles émanent de locataires ou de bailleurs, sont aujourd'hui purement dilatoires. Le prélèvement d'un émolument de décision serait assurément de nature à rectifier cette situation.

Enfin, la CGI est favorable à une modification de l'article 184 du projet de loi qui prévoit la publication des transactions immobilières, avec indication de la contre-prestation exprimée en francs. A l'heure où les archives de la Feuille d'avis officielle sont éternellement disponibles sur internet, cette disposition marque une atteinte à la sphère privée des personnes concernées. Une publication temporaire sur le site internet du registre foncier serait préférable.

La CGI a précisé ultérieurement sa position par écrit (annexe 18). La CGI rappelle que contrairement à ce qui est souvent prétendu, la plupart des actions judiciaires sont introduites par les bailleurs. C'est donc le cas échéant au bailleur qu'il incomberait d'avancer les frais. La CGI ajoute que lorsque le bailleur agit en paiement de loyers ou d'indemnités pour occupation illicite, il n'y a pas de raison que le locataire soit placé dans une situation plus favorable que tout autre débiteur qui succombe dans une procédure en paiement. S'agissant des requêtes en évacuation, il n'est pas rare que le locataire reste délibérément dans des locaux après l'échéance du bail, en sachant qu'il appartiendra au bailleur d'agir en justice et que cela prendra 6 à 8 mois, le tout sans aucun frais pour le locataire, même s'il perd la procédure. En conclusion, la CGI estime qu'il est temps de mettre fin au régime actuel.

Revenant sur la question des publications des transactions immobilières, la CGI confirme qu'elle est favorable à la suppression de la publication complète des transactions dans la Feuille d'avis officielle. Elle n'est pas opposée à une publication temporaire, par exemple pour une durée de trois mois, des transactions sur le site internet du registre foncier. Un amendement dans ce sens est proposé.

Ultérieurement, la commission a décidé de traiter du contenu du PL 10466, qui modifie la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. En effet, les modifications proposées par le Conseil d'Etat à cette dernière loi concernent des points qui, pour le reste de la législation, font l'objet de l'article 236 du PL 10481, soit l'article qui porte sur les modifications à d'autres lois. Il n'y a pas de raison de procéder différemment pour la LGL, raison pour laquelle la commission a sollicité l'avis de ses interlocuteurs habituels. La plupart d'entre eux, dont l'Asloca, ont indiqué qu'ils n'avaient pas de commentaires à formuler. Seule la CGI a pris position (annexe 19). Elle a fait savoir qu'elle souhaitait amender l'article 35, alinéa 2 LGL, en sorte que l'hypothèque légale garantissant les créances de l'Etat de Genève ne prenne naissance qu'après son inscription.

10. Ordre des avocats (OdA) – deuxième audition

Compte tenu de la complexité de la matière concernée, la commission a décidé d'entendre une deuxième fois l'Ordre des avocats à propos de la réglementation relative aux frais, et plus particulièrement en ce qui concerne les dépens. A cet effet, elle a entendu M. Vincent Spira, bâtonnier, et M. Nicolas Jeandin, membre du conseil de l'OdA.

M. Vincent Spira a dans un premier temps tenu à présenter son avis personnel. Il souligne qu'en matière de baux et loyers, une valeur litigieuse importante peut rapidement être atteinte, compte tenu du mode de calcul imposé par la jurisprudence. Certes, il existe l'assistance juridique, mais une frange de la population peut avoir de la difficulté à assumer des frais de justice tout en ayant des revenus trop élevés pour bénéficier de l'assistance juridique. M. Vincent Spira précise encore une fois qu'il s'exprime à titre personnel et que sa position n'est pas celle de l'OdA.

S'exprimant à nouveau en tant que bâtonnier, M. Vincent Spira déclare que l'OdA s'inquiète de la réglementation des dépens. Il souhaiterait que la loi continue à parler d'indemnités, car il s'agit d'éviter à tout prix de donner l'impression que le juge doit statuer sur la note d'honoraires de l'avocat. Le contentieux sur les honoraires doit rester de la compétence de la commission de taxation des honoraires d'avocat, le tribunal se bornant pour sa part à fixer une participation aux honoraires de la partie adverse.

M. Nicolas Jeandin rappelle qu'à teneur de l'article 95, alinéa 3, lettre b CPC, les dépens comprennent le défraiement d'un représentant professionnel. L'article 105, alinéa 2 stipule que le tribunal fixe les dépens selon un tarif, tarif dont l'article 96 précise qu'il est fixé par le canton. Il subsiste donc une marge de manœuvre pour le canton dans la fixation du tarif. De manière

générale, la fixation des dépens selon les dispositions précitées ne doit pas avoir d'influence sur les rapports de droit privé entre l'avocat et son client.

Evoquant les amendements du Conseil d'Etat en la matière (qui seront décrits plus bas), M. Nicolas Jeandin insiste sur le fait qu'il s'agit d'évoquer un défraiement et non des honoraires, pour les raisons qui viennent d'être évoquées. Il demande que l'on vérifie de manière attentive si les amendements proposés n'empiètent pas sur la matière réglée par le CPC. Enfin, il se demande s'il appartient au législateur d'arrêter lui-même le tarif, et s'il ne conviendrait pas qu'il délègue cette tâche au pouvoir judiciaire.

Un commissaire (PDC) demande à M. Vincent Spira si sa position personnelle en matière de prud'hommes est la même qu'en matière de baux et loyers. M. Vincent Spira insiste encore une fois sur le fait qu'en matière de baux et loyers, sa position personnelle se distingue de celle de l'OdA, si bien qu'il n'y a pas lieu d'en tenir compte plus que cela. Il souligne que la situation des prud'hommes est très différente de celle des baux et loyers, car il est beaucoup plus difficile d'atteindre une valeur litigieuse élevée.

Un commissaire (L) demande si le tarif proposé par l'amendement du département paraît réaliste aux yeux de l'OdA. Les auditionnés répondent par la négative. Les fourchettes prévues par l'amendement devraient être étudiées de manière approfondie et élargie. Certes, le département propose que lorsqu'une cause a nécessité un travail extraordinaire, le défraiement puisse être augmenté. M. Vincent Spira pense toutefois que les tribunaux risquent d'être très parcimonieux dans l'application de cette disposition.

Le même commissaire interroge l'OdA à propos de la possibilité pour l'avocat de déposer un état de frais. Il s'interroge sur la compatibilité de cette disposition avec le secret professionnel de l'avocat. M. Nicolas Jeandin répond qu'à Genève, la pratique n'est pas de déposer un état de frais, même si la LPC le prévoit. Il sera toutefois dans l'intérêt de l'avocat de produire sa note, compte tenu de la marge de manœuvre dont disposera le juge pour fixer les dépens. Il est vrai que la question se pose de savoir si le juge doit avoir connaissance de tous les détails mentionnés dans la note d'honoraires. Le problème se pose en réalité déjà aujourd'hui lorsque l'avocat doit plaider devant la commission de taxation.

L'Ordre des avocats a ensuite fait parvenir à la commission une prise de position écrite (annexe 20). L'OdA y rappelle et développe les positions développées lors de son audition. On notera en particulier que l'OdA prône la délégation au Conseil d'Etat de la compétence d'édicter le tarif. Il suggère d'ailleurs une proposition de grille à cet effet.

11. M. Thierry Wuarin

Lorsqu'elle a abordé les articles 2 et 3 du projet de loi, la commission a ressenti la nécessité de s'entourer, pour toutes les dispositions portant sur l'activité du Tribunal tutélaire et de la justice de paix, des conseils d'un expert. Elle a dès lors fait appel à M. Thierry Wuarin, vice-président de cette juridiction et membre du groupe d'experts chargé par le Conseil d'Etat de rédiger le projet de loi.

Les remarques de M. Thierry Wuarin relatives à des dispositions particulières seront mentionnées au chapitre C ci-dessus. On résumera ici les remarques générales énoncées par le magistrat lors de sa première participation aux travaux de la commission.

M. Thierry Wuarin indique que l'activité de l'autorité tutélaire ne relève pas de la procédure civile, mais qu'elle présente un caractère administratif marqué. Le CPC ne s'applique pas, et il est nécessaire de maintenir des dispositions cantonales de procédure. En l'occurrence, il s'agit donc de rapatrier dans la LaCC des normes qui figurent aujourd'hui dans la LPC.

M. Thierry Wuarin précise qu'il s'agit là d'un travail provisoire, compte tenu du vote par les Chambres fédérales de la modification du code civil du 19 décembre 2008 (protection de l'adulte, droit des personnes et droit de la filiation). Dès lors que l'ouvrage devra entièrement être remis sur le métier, le projet de loi se borne le plus souvent à reprendre telles quelles les dispositions du droit actuel. Il aurait été inutile de se livrer à des réflexions plus approfondies, qui pourront être conduites à l'occasion de la mise en œuvre du droit fédéral révisé. Il faudra notamment, à cette occasion, faire en sorte d'être aussi proche que possible du CPC, pour faciliter la vie des justiciables.

12. Autres documents annexés

Divers documents ont été examinés par la commission et sont annexés au présent rapport, sans que leurs auteurs n'aient été spécifiquement auditionnés par la commission.

En premier lieu, la commission a été nantie d'un courrier adressé à tous les députés au Grand Conseil par un comité intitulé « *comité unitaire pour la gratuité du Tribunal des baux et loyers, du Tribunal de prud'hommes et du Tribunal cantonal des assurances sociales* » ([annexe 21](#)). Dans ce courrier, le comité unitaire fait état de sa composition et de son intention de combattre la remise en cause du *statu quo*.

Comme on le verra par la suite, le comité unitaire a entretenu des contacts avec le département. Il lui a notamment remis des propositions d'amendements, que le département a fait suivre à la commission. Il s'agit d'abord d'un amendement à l'article 14 (annexe 22). Le deuxième amendement concerne la procédure d'évacuation pour défaut de paiement du loyer (annexe 23). Il comprend un article relatif à la procédure du jugement et un article relatif à la procédure d'exécution, seul ce dernier exigeant la présence de représentants d'offices sociaux et d'attribution de logements.

La commission a reçu un courrier du groupe de contact sur les règlements amiables des différends à Genève (GC RAD GE) (annexe 24). Dans ce courrier, le GC RAD GE demandait l'inclusion dans la LaCC, après l'article 12, d'un article portant sur la médiation. Cet article devait stipuler que l'autorité de conciliation veille à ce qu'une information sur la médiation soit dispensée aux parties, tandis que le tribunal peut en tout temps inciter les parties à tenter une médiation.

La CCBL s'est adressée à la commission le 30 mars 2010 (annexe 25). Son président, M. Jean Mirimanoff, indiquait que la section des affaires sociales avait conduit une réflexion sur la manière dont la procédure d'évacuation serait conduite à compter du 1^{er} janvier 2011. Cette réflexion a conduit à la rédaction d'un amendement à l'article 88 LOJ. A quelques exceptions de détail près, l'AJP proposera le même amendement dans son courrier du 17 juin 2010 (annexe 10). Dans un cas comme dans l'autre, il s'agit de créer l'équivalent d'une section des affaires sociales au stade du Tribunal des baux et loyers.

C. Débats de la commission

La commission est entrée en matière lors de sa séance du 27 janvier 2010, par un vote unanime (1 S, 2 V, 1 PDC, 1 R, 2 L, 1 UDC).

Dans le présent chapitre, le rapporteur traitera de l'ensemble des dispositions du projet de loi, sous deux notables réserves :

- La première réserve concerne les dispositions reprises de la législation actuelle, qu'il s'agisse de l'actuelle LaCC, de la LPC ou d'autres lois existantes. Dans la mesure où ces dispositions restent inchangées ou ne subissent que des retouches de forme, elles ne seront pas commentées dans le présent rapport. A noter que la commission les a néanmoins étudiées, après lecture exhaustive.
- La deuxième réserve concerne les domaines qui ont fait l'objet des débats politiques les plus nourris. Sans surprise, il s'agit des dispositions relatives aux frais et de celles qui concernent la procédure en matière de

baux et loyers. Ces deux domaines feront l'objet de chapitres séparés, le premier parce que c'est sur ce point que porte le rapport de minorité, et le second parce qu'il s'agit d'une matière répartie sur plusieurs articles, qui mérite d'être traitée de façon conjointe.

S'agissant de la numérotation, elle ne correspond désormais plus à celle du projet de loi du Conseil d'Etat, mais à celle de la loi votée. Compte tenu de la taille du tableau synoptique au moyen duquel la commission a travaillé (146 pages), le rapporteur renonce à le produire en annexe. Il s'efforcera néanmoins de fournir la référence à la numérotation initiale des articles.

Lorsqu'un article n'est pas évoqué, c'est qu'après l'avoir étudié, la commission a constaté qu'il ne suscitait pas de débat. Quant aux votes, leur résultat n'est indiqué que lorsqu'il n'est pas unanimement favorable.

- **Art. 2**

Cette disposition porte sur les compétences du juge de paix. Un commissaire (L) suggère de biffer son alinéa 2, qui déclarait l'article 265 CPC applicable aux mesures visées aux lettres e à j. La commission a en effet considéré que les actes relevant de la juridiction gracieuse étaient de toute façon soumise au CPC (article 248, lettre e CPC). M. Thierry Wuarin a ultérieurement ratifié cette modification.

- **Art. 8**

Cette disposition concerne les récusations. Initialement, l'alinéa 3 confiait au Tribunal administratif la compétence de statuer sur les recours contre les décisions de la Cour de justice sur récusation. Compte tenu de l'intégration du Tribunal administratif dans la Cour de justice résultant de la loi sur l'organisation judiciaire, une telle solution n'est plus possible.

Deux solutions alternatives sont apparemment possibles : la Cour d'appel du pouvoir judiciaire et le Tribunal fédéral. M. Frédéric Scheidegger rappelle toutefois que le CPC ne permet pas aux cantons d'instituer un recours intracantonale contre les décisions prises en dernière instance. Il suggère dès lors de biffer la dernière phrase de l'alinéa 3 de manière à ouvrir la voie du Tribunal fédéral.

De manière plus générale, la commission s'est ralliée au régime proposé par le Conseil d'Etat pour le Tribunal civil et la Cour de justice, les demandes de récusation n'étant plus tranchées par le plénum de la juridiction, mais par une délégation. Il appartiendra à ces juridictions de définir dans leur règlement de quelle manière les délégations sont composées.

- Art. 9

Cette disposition précise que les juridictions délibèrent à huis clos. Un commissaire (V) a suggéré de modifier le système, avant de se rallier au *statu quo*. La commission a saisi l'occasion pour débattre de l'opportunité de faire connaître le résultat des votes des juridictions collégiales, respectivement de prévoir la mention dans les jugements de ces juridictions des avis minoritaires (*dissenting opinions*). Elle a écarté ces deux possibilités, jugées inopportunes.

- Art. 10

Cet article concerne les mandataires professionnellement qualifiés. Plusieurs commissaires (S, PDC) suggèrent que la notion de mandataire professionnellement qualifié soit explicitée dans la loi. M. Frédéric Scheidegger considère qu'il s'agit d'une notion de droit fédéral, que le canton ne peut ni modifier ni préciser à sa guise. La commission renonce dès lors à faire figurer une définition dans la loi.

En revanche, la commission a adapté le texte de l'article 10 à la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire, de manière à permettre aux parties d'être assistées par un mandataire professionnellement qualifié devant toutes les instances, en matière de prud'hommes et de baux et loyers. Elle a toutefois omis d'évoquer la CCBL, ce qui nécessitera un amendement à cet effet.

- Art. 13 (nouveau)

La commission a ajouté cette disposition, à la suggestion du GC RAD GE. Ce dernier faisait une nuance entre l'autorité de conciliation, chargée d'informer les parties sur la médiation, et le tribunal, qui peut les inciter à y recourir.

Dans un premier temps, la commission a débattu de la teneur de cet amendement. Un commissaire (L) relève que l'article 214, alinéa 1 CPC prévoit d'ores et déjà que le tribunal peut conseiller en tout temps aux parties de procéder à une médiation. Il propose dès lors de biffer l'alinéa 2. Plusieurs commissaires (V, R) proposent de renforcer la formulation, de manière à rendre impérative l'obligation pour l'autorité de conciliation d'informer les parties. Le CPC ne rappelant pas la possibilité pour l'autorité de conciliation d'inciter les parties à recourir à une médiation, la commission ajoute cette précision.

Ultérieurement, un commissaire (L) a proposé que l'article 13 ne se réfère pas à la médiation en général, mais à la médiation officielle instituée par les articles 66 à 75 LOJ. Il considère en effet que la décision des parties de recourir à une médiation n'est pas sans

incidence sur la procédure, qui reste suspendue tant que la médiation est en cours, si bien qu'il faut protéger les justiciables contre la tentation de recourir à des médiateurs insuffisamment qualifiés.

M. Frédéric Scheidegger doute de la conformité de cet amendement au CPC, dès lors que ce dernier oblige le juge à suspendre la procédure lorsque les parties déposent une requête commune de médiation : elles ne sont pas tenues d'indiquer à quel médiateur elles vont s'adresser, si bien qu'il n'est pas possible de prévoir que l'article 215 CPC ne s'applique qu'à un certain type de médiateurs.

Un commissaire (V) propose que l'article 13 soit complété en ce sens qu'il fasse référence à la médiation au sens de la LOJ. La commission se rallie à l'idée que le recours aux médiateurs assermentés doit être encouragé et à l'amendement précité. Compte tenu de ce dernier, l'article 13 est en outre modifié pour s'appliquer aussi bien à l'autorité de conciliation qu'au tribunal. M. Frédéric Scheidegger ajoute qu'il serait judicieux que les autorités de conciliation et les tribunaux, lors de l'information systématique qu'ils dispenseront aux parties, leur remettent une liste des médiateurs assermentés.

- **Art. 14 (13)**

Cette disposition concerne la compétence pour ordonner les mesures provisionnelles. L'OdA s'était élevé contre les conséquences de cette disposition en matière de prud'hommes. Le Grand Conseil ayant déjà statué sur cette question en adoptant l'article 15 de la loi sur le Tribunal des prud'hommes (loi 10464), la commission n'est pas entrée en matière sur ce point. Il appartiendra au Tribunal des prud'hommes de prendre les dispositions nécessaires pour être en mesure de répondre aux exigences de la loi.

- **Art. 15 à 21 (14)**

Comme on l'a indiqué plus haut, les débats relatifs aux frais ont pris de l'ampleur, à la fois parce que le Conseil d'Etat propose des évolutions en matière de prud'hommes et de baux et loyers et parce que la commission a estimé que l'article 14 du projet de loi dans sa teneur initiale était largement insuffisante pour trancher toutes les questions laissées à l'appréciation des cantons par les articles 95 et suivantes CPC. Dans cette mesure et parce que la question justifie le dépôt d'un rapport de minorité, le rapporteur de majorité traitera les dispositions concernées dans un chapitre spécifique.

- **Art. 22 (15)**

Cette disposition concerne l'assistance judiciaire.

La commission de gestion du pouvoir judiciaire avait demandé que l'alinéa 1 soit complété de manière à permettre au président du Tribunal civil de déléguer sa compétence au vice-président. La commission estime que cette précision n'est pas nécessaire. Elle pourra trouver son assise dans le règlement de la juridiction.

La commission de gestion du pouvoir judiciaire avait également suggéré qu'un alinéa 3 soit ajouté pour inscrire dans la loi la compétence du Conseil d'Etat d'édicter par voie réglementaire des dispositions d'exécution. Dans son document récapitulatif du 21 avril 2010, elle proposait un amendement détaillé faisant expressément référence aux conditions dans lesquelles l'assistance juridique est soumise à un remboursement anticipé et au droit du conseil juridique à une indemnisation et au remboursement de ses frais (annexe 6).

La commission, après avoir rappelé que la compétence du Conseil d'Etat d'édicter des dispositions réglementaires est de rang constitutionnel et qu'elle est de surcroît expressément rappelée à l'article 233 du projet de loi, a estimé qu'il serait judicieux de donner une assise légale au règlement du Conseil d'Etat sur l'assistance juridique, en tant qu'il s'applique à l'assistance judiciaire. Elle a dès lors adopté un amendement précisant que les dispositions réglementaires édictées par le Conseil d'Etat en matière d'assistance juridique sont applicables pour le surplus à l'assistance judiciaire.

- **Art. 25 (18)**

Cette disposition porte sur l'exécution des jugements.

Sur suggestion de la Chambre des huissiers judiciaires, la commission a inversé l'ordre des alinéas, le recours à la force publique passant en deuxième rang.

- **Art. 26 (nouveau)**

Cette disposition porte sur la procédure en cas d'évacuation d'un logement.

Là aussi, il s'agit d'un sujet auquel la commission a consacré des réflexions approfondies. Bien qu'elle soit parvenue à une solution adoptée à l'unanimité, l'importance du sujet justifie que les travaux de la commission soient présentés dans un chapitre spécifique.

- **Art. 27 (19)**

A compter de cette disposition, et jusqu'à l'article 64, puis de l'article 103 à l'article 124 du projet de loi, M. Thierry Wuarin, vice-président du Tribunal tutélaire et justice de paix, a participé aux travaux de la commission.

Cette dernière a buté d'emblée sur l'article 19 du projet de loi, qui décrit la manière de saisir le Tribunal tutélaire. Elle s'est demandé s'il était nécessaire de préciser dans la loi que ce dernier devait être saisi par le biais d'une requête mentionnant les faits et les conclusions et accompagnée des pièces justificatives, toutes précisions qui semblent relever de l'évidence.

M. Thierry Wuarin a rappelé que le code civil lui-même laisse les cantons mettre en place la procédure en matière de protection des personnes, sans passer par le CPC. Si les cantons souhaitent renvoyer au CPC, c'est à titre de droit cantonal supplétif. La réforme du code civil compliquera encore la donne car elle contient de nombreuses dispositions de procédure. Les cantons devront donc déterminer comment ils les complètent, en décidant le cas échéant de cas en cas s'ils entendent édicter du droit cantonal propre ou renvoyer au CPC. A noter qu'en matière de protection de l'adulte, ce dernier ne s'appliquera pas, le cas échéant, à titre de droit cantonal supplétif, mais à titre de droit fédéral subsidiaire, au sens du futur article 450f CC.

Après débat, la commission décide (au grand soulagement de chacun) de se rallier à la méthode de travail choisie par le Conseil d'Etat à la suite des experts, méthode qui revient, comme on l'a dit, à procéder en l'état à un travail provisoire consistant à reprendre sans grande modification les normes de procédure qui figurent actuellement dans la LPC. La commission ne les a modifiées que lorsque cela lui a paru rigoureusement indispensable, notamment pour assurer la cohérence avec d'autres lois.

- **Art. 28 (20)**

La commission a pu d'entrée de cause mettre sa méthode de travail à l'épreuve. En effet, l'article 20 du projet de loi faisait référence aux articles 297 et 298 CPC. Après débat, la commission a biffé ce renvoi et rétabli l'alinéa 4 de l'actuel article 368B LPC, qui concerne la possibilité de déléguer l'audition des mineurs au SPMi.

- **Art. 30 (22)**

Cette disposition porte sur l'intervention d'office du Tribunal tutélaire en matière de mesures de protection de l'enfant.

Un commissaire (MCG) se demande si cette disposition est suffisamment claire pour inciter le Tribunal tutélaire à intervenir lorsqu'il est informé de circonstances pouvant justifier son intervention. M. Thierry Wuarin indique que le Tribunal tutélaire a toujours interprété de cette façon cette disposition, et le commissaire retire son amendement.

- **Art. 32 (24)**

Cette disposition concerne l'audition des père et mère et du mineur.

Un commissaire (L) estime qu'en raison des modifications apportées à l'article 28 (20), il y a lieu d'amender l'alinéa 1 et de supprimer l'alinéa 2.

M. Frédéric Scheidegger suggère en outre de reprendre l'actuelle teneur de l'article 372, alinéa 2 LPC, sous la forme d'un deuxième alinéa, de manière à maintenir la possibilité pour le Tribunal tutélaire de faire amener les intéressés par la force publique.

- **Art. 36 (28)**

Cette disposition permet au Tribunal tutélaire d'ordonner provisoirement les mesures prévues aux articles 307, 308 et 310 CC. Sa décision est immédiatement exécutoire. Elle peut faire l'objet d'une opposition dans les 30 jours. Après avoir établi les faits, le Tribunal tutélaire confirme, réforme ou rapporte la mesure provisoire. A l'alinéa 2, le projet de loi précisait que la décision sur mesure provisoire n'était pas susceptible de recours. M. Frédéric Scheidegger a proposé de supprimer cette indication, à ses yeux contraire à l'article 29a de la Constitution fédérale, qui garantit l'accès au juge. Les mesures susceptibles d'être ordonnées n'étant pas anodines et un certain délai pouvant s'écouler entre la mesure provisoire et la décision sur opposition, il est nécessaire de permettre un contrôle par l'autorité de surveillance.

Ultérieurement, M. Thierry Wuarin est revenu sur cette disposition pour indiquer que le Tribunal tutélaire était d'avis que les mesures qu'il peut prendre en cas d'urgence au sens de l'alinéa 1 ne devraient pas être qualifiées de provisoires, mais de préprovisoires. Elles sont en effet prises sans mesure d'instruction préalable. La commission débat de cette suggestion. Elle observe que le CPC utilise à l'article 265 le terme de mesure superprovisionnelle. Au final, elle considère que l'article 36 instaure une procédure qui ne permet pas véritablement de distinguer les mesures préprovisoires des mesures provisoires, puisque

les secondes sont rendues sur opposition dirigée contre les premières. Elle décide dès lors de ne pas changer les termes en l'état.

- **Art. 39 (31)**

Sur suggestion de M. Thierry Wuarin, la commission ajoute le partenaire enregistré dans la liste des personnes susceptibles de requérir l'interdiction.

- **Art. 40 (32)**

Cette disposition concerne la procédure en matière d'interdiction et de conseil légal.

M. Thierry Wuarin fait état d'une préoccupation. Le Tribunal tutélaire est souvent confronté à des personnes déstabilisées, qui ne donnent pas suite aux convocations. Or, il est indispensable que le Tribunal tutélaire puisse les entendre avant de prendre des mesures aussi incisives que l'interdiction. Actuellement, il se fonde directement sur l'article 14, alinéa 1 de la Constitution genevoise pour faire appel à la police. Cette norme disparaissant avec la loi constitutionnelle 10327, il est nécessaire d'ancrer dans la loi la possibilité de recourir à la force publique.

Sensible à cette problématique, la commission se demande s'il faut ajouter une disposition semblable à l'article 32, alinéa 2 chaque fois que nécessaire, ou s'il est préférable de prévoir une norme générale relative à l'ensemble de l'activité du Tribunal tutélaire. Elle choisit finalement la première solution, par souci de proportionnalité. Un commissaire (L) propose d'introduire une disposition semblable à l'article 40, alinéa 3 du projet de loi.

Ultérieurement, la commission décidera de consacrer un article nouveau à l'assistance juridique en matière de procédure devant le Tribunal tutélaire, qui deviendra l'article 57. Elle a par conséquent biffé les normes faisant allusion à cette matière, dont l'article 32, alinéa 3 du projet de loi.

- **Art. 41 (33)**

La commission biffe l'alinéa 1, qui fait référence à la notion de jugement rendu en premier ressort, qui n'existe plus.

- **Art. 45 (37)**

M. Thierry Wuarin insiste sur l'importance de cette disposition, qui permet de désigner un avocat d'office aux personnes visées par une mesure de privation de liberté à des fins d'assistance.

Un commissaire (L) observe que si la disposition proposée indique qui désigne l'avocat d'office, elle ne précise pas qui est compétent pour accorder l'assistance juridique. Il suggère de consacrer une disposition nouvelle à cette question : ce sera l'article 57, présenté plus bas. En l'état, la commission biffe les alinéas 3 et 4.

- **Art. 51 (43)**

Cette disposition porte sur les personnes susceptibles de requérir la fin d'un placement d'office. Un commissaire (L) s'étonne qu'elle fasse référence à l'hospitalisation et non au placement. M. Thierry Wuarin répond que ce chapitre de la loi a été révisé en 2006, lors de l'adoption de la loi concernant les privations de liberté à des fins d'assistance, du 7 avril 2006. Malheureusement, le Tribunal tutélaire n'a pas été consulté. Il n'est pas judicieux de faire mention de l'hospitalisation, car le placement d'office peut intervenir dans diverses autres institutions. La commission rectifie la disposition en conséquence.

- **Art. 55 (47)**

M. Thierry Wuarin indique que le Tribunal tutélaire n'a jamais eu à fixer des frais de déplacement. Il propose dès lors de biffer l'alinéa 2.

- **Art. 57 (nouveau)**

M. Frédéric Scheidegger a proposé à la commission, à sa demande, le texte d'une disposition nouvelle relative à l'assistance juridique en matière tutélaire. Il indique que les deux premiers alinéas reprennent en substance la solution adoptée par le Grand Conseil en matière administrative (article 10, alinéas 2 et 3 LPA introduits par l'article 146, alinéa 14 de la loi 10462). L'alinéa 3 correspond à l'actuel article 413, alinéa 4 LPC. Quant à l'alinéa 4, il renvoie pour le surplus au règlement du Conseil d'Etat sur l'assistance juridique.

Moyennant de légers aménagements, la commission adopte le nouvel article proposé. Ultérieurement, elle harmonisera l'alinéa 4 avec l'article 22, alinéa 3, de manière à faire allusion aux dispositions réglementaires édictées par le Conseil d'Etat en matière d'assistance juridique plutôt qu'à un règlement spécifique.

- **Art. 59 (50)**

La commission ajoute la mention des partenaires enregistrés dans la liste des personnes susceptibles de requérir l'apposition des scellés.

- **Art. 62 (53)**

L'alinéa 4 de cette disposition permet au juge de paix de renoncer à établir un inventaire des valeurs mises en sûreté si un inventaire fiscal a été établi.

La commission a longuement débattu de cette disposition. Un commissaire (L) suggère une formule spécifiant que l'inventaire fiscal tient lieu d'inventaire civil. Un autre (MCG) propose que celui qui a requis l'inventaire puisse exiger son renouvellement sous l'égide du juge de paix. Un troisième (V) propose de supprimer l'alinéa, de manière à rendre l'établissement d'un inventaire civil obligatoire. M. Frédéric Scheidegger propose divers amendements destinés à satisfaire les revendications des uns et des autres.

M. Thierry Wuarin insiste sur l'opportunité de maintenir une disposition permettant au juge de paix de ne pas répéter le travail déjà accompli en matière fiscale. Il rappelle que la plupart du temps, l'inventaire fiscal est établi par un notaire. Au final, la commission décide de ne pas modifier la disposition.

- **Art. 68 (59)**

La commission modifie la teneur de la lettre g pour en améliorer la formulation.

- **Art. 70 (61)**

La commission reprend la discussion relative à l'inventaire fiscal. Dès lors que l'article 62, alinéa 4 indique qu'il peut être renoncé à l'inventaire si un inventaire fiscal a été établi, un commissaire (MCG) propose de modifier l'alinéa 3 en recourant à une formule potestative laissant plus de marge de manœuvre au juge de paix.

- **Art. 74 (65)**

Les articles 65 à 102 du projet de loi ont été examinés après les articles 103 à 124, car ils n'exigeaient pas la présence de M. Thierry Wuarin, qui n'avait pas participé à leur élaboration.

La Chambre des huissiers judiciaires avait demandé que les ventes mobilières autorisées ou ordonnées par un juge aient lieu exclusivement par le ministère d'un huissier judiciaire. Après débat, la commission décide de garder la disposition en l'état, le juge devant avoir la possibilité de confier la vente à un notaire.

- **Art. 106 (97)**

Cette disposition concerne le préposé au registre du commerce et ses substituts ou adjoints. M. Frédéric Scheidegger propose de supprimer

l'indication selon laquelle ils sont nommés par le Conseil d'Etat, qui est superflue.

- **Ancien art. 98**

Cette disposition désignait la Cour de justice comme autorité de surveillance du registre du commerce et de l'ancien registre des régimes matrimoniaux. Constatant que l'article 126 LOJ fait de l'autorité de surveillance de la Cour de justice l'autorité compétente en matière de surveillance du registre du commerce et que les alinéas 2 et 3, qui concernent la procédure, sont inutiles, la commission biffe l'article 98.

- **Ancien art. 99**

Il en va de même de l'article 99, dont la matière est exhaustivement réglée par l'article 943 CO.

- **Art. 108 (101)**

Cette disposition concerne les publications prévues par le code civil et le code des obligations. La commission biffe l'alinéa 2, jugé inutile. Elle biffe également l'alinéa 3, en relation avec les débats relatifs à l'article 184 du projet de loi, sur lequel il sera revenu ci-dessous.

- **Art. 132 (125)**

La commission biffe l'alinéa 1, qui réserve inutilement le droit fédéral et les lois spéciales.

- **Ancien art. 134**

Cette disposition réserve, en matière de droits réels, les restrictions de droit public. Elle dresse une liste exemplative de 9 lois en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions.

Sur proposition de M. Frédéric Scheidegger, la commission biffe cette disposition, au vu de son caractère purement didactique.

- **Ancien art. 181 (178)**

La commission supprime, à l'alinéa 3, la référence à l'article 184, disposition qu'elle a biffé.

- **Ancien art. 184**

Cette disposition concerne la publication des transactions immobilières.

La commission constate que le renvoi à l'article 970a CC est erroné. Cette disposition ne fait en effet pas référence à des informations qui doivent être publiées, mais proscrit au contraire la publication

d'informations en cas de partage successoral, d'avancement d'hoirie, de contrat de mariage ou de liquidation de régime.

Puis la commission débat du fond, et notamment de l'amendement proposé par la CGI, qui suggère de renoncer à la publication dans la Feuille d'avis officielle des contre-prestations estimées en francs, au profit d'une publication limitée à 3 mois sur internet. Mme Isabel RoCHAT indique qu'elle est favorable à l'amendement de la CGI.

Un commissaire (L) estime que la publication des contre-prestations ne répond pas à un intérêt public avéré. Cette indication relève de la sphère privée de l'acquéreur. Sa publication ne permet pas de lutter contre la spéculation foncière. L'intérêt des professionnels de l'immobilier à connaître l'évolution du marché n'est en outre pas prépondérant, à supposer qu'il soit digne de protection : il existe d'autres sources statistiques permettant de connaître l'évolution des prix. Le commissaire n'est pas favorable à l'amendement de la CGI, qui ne résout pas le problème, dans la mesure où une information publiée sur internet, même temporairement, est en réalité largement aussi publique, si ce n'est plus, qu'une information imprimée dans la Feuille d'avis officielle. Il propose de biffer l'article 184.

Un commissaire (MCG) constate également que la publication sur internet ne protège en aucun cas la sphère privée des personnes concernées. Abordant la question sous l'angle du droit du bail, il rappelle qu'un locataire qui fait valoir le rendement excessif de la chose louée obtiendra du bailleur, lors de la procédure, toutes les indications nécessaires au calcul du rendement, sans qu'une publication du prix d'acquisition soit utile à cet égard. Il propose également de biffer la disposition.

Un commissaire (V) se rallie, tandis que l'autre commissaire (V) se déclare attaché au principe de la transparence mais indique qu'il se bornera à s'abstenir.

Au vote, la commission biffe l'article 184 par 6 oui (1 V, 1 R, 2 L, 1 UDC, 1 MCG) et 2 abstentions (1 S, 1 V).

- **Art. 236 (234)**

Cette disposition abroge la LaCC, la LPC et la loi d'application de la loi fédérale sur les fonds de placement, du 28 juin 1968.

A l'occasion de l'examen des modifications apportées à la loi d'application de la loi fédérale sur l'égalité entre femmes et hommes, du 28 mai 1998, la commission a décidé d'abroger cette loi, devenue inutile, au profit d'une modification de la loi sur le Tribunal des

prud'hommes. On reviendra plus bas sur les débats de la commission à ce propos.

D. Modifications à d'autres lois

L'article 238 (236) concerne les modifications à d'autres lois. Le rapport les évoquera sous un numéro d'ordre correspondant à l'alinéa de l'article voté par la commission.

2. (ancien) Loi d'application de la loi fédérale sur l'égalité en femmes et hommes, du 28 mai 1998

Le CPC modifie considérablement la loi fédérale du 24 mars 1995 sur l'égalité entre femmes et hommes (loi sur l'égalité, LEg, RS 151.1). Il en abroge en effet les articles 11 et 12, qui concernent la procédure de conciliation et la procédure civile. Désormais, seul le CPC sera applicable en la matière. L'article 199, alinéa 2, lettre c permet au demandeur de renoncer unilatéralement à la procédure de conciliation, tandis que l'article 200, alinéa 2 impose une composition paritaire de l'autorité de conciliation.

Pour tenir compte de ces exigences, le projet de loi supprimait la conciliation obligatoire au profit d'une conciliation facultative. Il modifiait également la composition de la commission, en la plaçant sous la présidence d'un président ou ancien président de la Chambre d'appel des prud'hommes. L'autorité de conciliation, de ce fait, siègerait à 3 membres. En matière de droit public, le projet de loi supprimait l'effet suspensif du dépôt d'une requête en conciliation, la commission ne conservant plus qu'un rôle de conseil. Enfin, les articles 5 à 10, relatifs à la procédure, étaient purement et simplement abrogés.

La proposition du Conseil d'Etat a plongé la commission dans la perplexité, la LaLEg en résultant ne comportant plus que quatre modestes articles et la commission qu'elle institue perdant une bonne partie de ses prérogatives. En outre, la commission était saisie d'une demande de l'UAPG, qui suggérait de rattacher purement et simplement la commission à la juridiction des prud'hommes.

M. Frédéric Scheidegger a indiqué que le département était favorable au rattachement. Un commissaire (L) a proposé d'abroger la LaLEg, au profit de dispositions complémentaires à insérer dans la loi sur le Tribunal des prud'hommes, qui auraient pour objet d'instituer une

composition paritaire de l'autorité de conciliation lorsqu'une demande est fondée en tout ou partie sur la LEg.

Dans un premier temps, M. Frédéric Scheidegger a proposé des modifications à la LaLEg. Il s'agissait de prévoir que l'autorité de conciliation aurait une composition différente dans le secteur privé et dans le secteur public :

- Dans le secteur privé, elle se serait composée d'un conciliateur prud'hommes et de trois hommes et trois femmes choisis par les employeurs et les employés du secteur privé. Le conciliateur aurait été élu par le collège des présidents et vice-présidents de groupes.
- Dans le secteur public, elle se serait composée d'un juge de la Chambre administrative de la Cour de justice, et de trois hommes et de trois femmes choisis par les employeurs et les employés du secteur public. Le conciliateur aurait été désigné par la Cour de justice.

Puis la commission a réexaminé la question. M. Frédéric Scheidegger a admis qu'il était difficilement justifié d'instituer une autorité de conciliation pour le secteur public, alors qu'elle n'aurait aucune compétence, si ce n'est celle de procéder à une conciliation volontaire. Il a dès lors proposé de supprimer cette composition particulière, au profit d'une modification de l'article 132 de la loi sur l'organisation judiciaire, de manière à permettre à la chambre administrative de la Cour de justice de procéder en tout temps à une tentative de conciliation en déléguant l'un de ses membres à cet effet.

En ce qui concerne la composition de la commission, M. Frédéric Scheidegger a admis qu'il n'était pas nécessaire de conserver la LaLEg à ce seul effet. Il a proposé de modifier l'article 7 de la loi sur le Tribunal des prud'hommes, en instituant, aux côtés des conciliateurs, des conciliateurs-asseesseurs. Lorsqu'une demande est fondée sur la LEg, l'autorité de conciliation siègerait dans la composition d'un conciliateur, qui la préside, et de deux conciliateurs-asseesseurs.

Un commissaire (L) s'est déclaré opposé à la modification de la LOJ. La possibilité de procéder à une tentative de conciliation ne relève en effet pas de l'organisation judiciaire. Il serait préférable de modifier la LPA, de manière à permettre à toutes les juridictions administratives, et non à la seule chambre administrative de la Cour de justice, de procéder en tout temps à une tentative de conciliation. Il suggère d'ajouter à cet effet un article 76, alinéa 2 à la LPA.

En premier lieu, la commission décide d'abroger la LaLEg, par 5 oui (1 R, 2 L, 1 UDC, 1 MCG) et 3 abstentions (1 S, 2V). Elle décide ensuite d'ajouter à la LPA l'article 76, alinéa 2 proposé. Elle procède ensuite aux adaptations de l'article 7 de la loi sur le Tribunal des prud'hommes.

L'article 238 de la loi votée comprend dès lors un alinéa 12 modifiant cette loi. Le collège des présidents et vice-présidents de groupes détermine le nombre des conciliateurs et conciliateurs-asseesseurs, puis les désigne. Seuls les conciliateurs doivent, comme précédemment, être titulaires d'un brevet d'avocat. En principe, l'autorité de conciliation est composée d'un conciliateur. Elle est toutefois composée d'un conciliateur et de deux conciliateurs-asseesseurs lorsqu'une demande est fondée sur la LEG. Conformément au CPC, une double parité sera respectée : un homme et une femme, respectivement un employeur et un salarié.

Ultérieurement, la commission a encore procédé à diverses adaptations consécutives à l'abrogation de la LaLEg. Il s'agissait en effet de supprimer les références à cette loi à l'article 110, alinéa 2 LOJ et à l'article 21, alinéa 2 de la loi sur le Tribunal des prud'hommes, respectivement d'abroger l'article 2C LPAC. A ce propos, un commissaire (L) rappelle que lors de la dernière réforme du droit de la fonction publique, le législateur a introduit un article 2B mettant en place une procédure spécifique en matière de protection de la personnalité. Cette disposition a permis au Conseil d'Etat de mettre en place un groupe de confiance, qui est notamment chargé de trouver des solutions en matière de harcèlement. Il n'est dès lors pas nécessaire de multiplier les instances de conciliation et l'abrogation votée se justifie pleinement.

7. Loi sur les droits de succession, du 26 novembre 1960

La commission abroge l'article 68, alinéa 3, qui prévoit la possibilité d'infliger, en matière de droits de succession, l'amende prévue par l'article 128, alinéa 3 CPC. Il s'agit en effet d'une survivance désormais sans fondement.

8. Loi sur les droits d'enregistrement, du 9 octobre 1969

De même, la commission abroge, pour les mêmes raisons, l'article 180, alinéa 3.

10. Loi d'application de la loi fédérale sur le partenariat enregistré, du 1^{er} juillet 2008

L'article 4 LaLPart contient aujourd'hui une longue énumération des compétences du Tribunal de première instance en matière de partenariat enregistré. Le Conseil d'Etat proposait de simplifier cette disposition en décrétant le Tribunal de première instance autorité compétente pour connaître des litiges entre partenaires.

A la réflexion, la commission a estimé que l'article 86, alinéa 1 LOJ, qui déclare le Tribunal de première instance compétent pour tous les actes de la juridiction civile contentieuse ou non contentieuse que la loi n'attribue pas à une autre autorité, était suffisant. Elle a dès lors abrogé l'article 4.

Les quelques dispositions qui subsistent ne justifient pas le maintien de la LaLPart, qui pourra utilement être intégrée à la LaCC à l'occasion du projet de loi « balai ».

11. Loi sur l'organisation judiciaire, du 9 octobre 2009

La commission a abrogé l'article 88, alinéa 2 LOJ dans le cadre des débats portant sur la procédure d'évacuation des locataires pour défaut de paiement du loyer. On reviendra plus bas sur le sujet.

Elle a par ailleurs modifié la teneur de l'article 110, alinéa 2, comme on l'a vu plus haut, pour tenir compte de l'intégration de l'autorité de conciliation en matière d'égalité dans le Tribunal des prud'hommes.

12. Loi sur le Tribunal des prud'hommes, du 11 février 2010

On a déjà évoqué les modifications apportées à cette loi du fait de l'intégration de l'autorité de conciliation en matière d'égalité dans le Tribunal des prud'hommes.

13. Loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985

On a déjà évoqué la modification de l'article 76, destinée à permettre aux juridictions administratives de procéder à une tentative de conciliation.

L'ajout d'un alinéa 5 à l'article 89H se justifie par la requête formulée par l'AJP et par le comité unitaire en vue de maintenir la gratuité des procédures portant sur les assurances complémentaires. Dans un premier temps, M. Frédéric Scheidegger avait estimé qu'il convenait

de modifier l'une ou l'autre loi d'application des lois fédérales en matière d'assurances sociales. En définitive, il suggère de modifier la LPA, de manière à garantir que lorsqu'une procédure est gratuite devant la Chambre des assurances sociales de la Cour de justice, elle l'est également devant le Tribunal administratif de première instance.

Bien qu'inscrite dans la LPA, cette disposition vise les litiges de nature civile relevant de la compétence du TAPI en vertu de l'article 116, alinéa 2 LOJ. La commission a estimé qu'en raison du caractère tout à fait particulier de ces litiges, soumis au CPC mais relevant de la compétence d'une juridiction administrative en vertu de l'article 134 LOJ, il fallait trancher entre deux solutions également inélégantes : introduire dans la LaCC des dispositions portant sur les frais prélevés par une juridiction administrative, ou introduire dans la LPA une disposition portant sur les frais d'une procédure à caractère civil. Entre ces deux maux, elle a choisi le second.

A toutes fins utiles, on relèvera que l'éventuelle conciliation à laquelle devra procéder le TAPI sera tout aussi gratuite que la procédure au fond, et que l'article 134 LOJ ne fait pas la différence entre les divers types de prestataires d'assurances complémentaires, ni en ce qui concerne l'assurance-maladie (article 134, alinéa 1, lettre c) ni en ce qui concerne l'assurance-accidents (article 134, alinéa 2). De cette manière, toutes les revendications de l'AJP et du comité unitaire sont mises en œuvre.

15. Loi sur la profession d'avocat, du 26 avril 2002

Les modifications proposées par le projet de loi à la LPAv concernent le fonctionnement de la commission de taxation des honoraires d'avocat. Comme le rappelle opportunément l'exposé des motifs du Conseil d'Etat, le Tribunal fédéral a récemment souligné que les contestations relatives aux honoraires d'avocat sont des litiges civils. L'exigence d'un double degré de juridiction s'applique dès lors à ces litiges, et le Conseil d'Etat proposait d'ouvrir le recours à la chambre civile de la Cour de justice.

La commission, au fil de ses discussions, est arrivée à la conclusion que le système proposé répond de façon insuffisante aux exigences du droit fédéral. S'il faut considérer la procédure de taxation comme un litige civil, qui débouche sur un jugement partiel ne statuant que sur le *quantum*, les juridictions civiles ordinaires statuant sur les autres aspects litigieux, la commission de taxation doit se transformer en

tribunal et appliquer la procédure ordinaire. Le projet de loi ne prévoit ni l'une ni l'autre de ces deux modifications, la commission de taxation restant composée notamment d'un représentant des avocats, qui n'est pas un magistrat, et appliquant une procédure *sui generis* excluant notamment, sauf exception, que des mesures probatoires soient administrées.

A la faveur de ces réflexions, partagées par le département, la commission est parvenue à la conclusion qu'elle ne réformerait pas elle-même la commission de taxation dans le cadre du présent projet de loi, charge au département de formuler ses propres propositions à l'occasion du projet de loi « balai ». A relever que ces propositions devront concerner toutes les commissions de taxation, c'est-à-dire, outre celle des avocats, la commission de taxation des notaires et celle des huissiers judiciaires.

Ce nonobstant, la commission a envisagé d'ores et déjà deux modèles, à titre de pistes de réflexion :

- Le premier modèle a été suggéré par M. Frédéric Scheidegger. Il consiste à confier les litiges en matière d'honoraires des professions juridiques au Tribunal de première instance, en prévoyant une composition particulière associant, à titre d'assesseurs, des représentants des professions juridiques concernées.
- La deuxième, évoquée par un commissaire (L), consiste également à confier les litiges concernés à la juridiction civile ordinaire, sans toutefois en modifier la composition. Les lois spéciales instituerait, en lieu et place des actuelles commissions de taxation, des commissions de préavis en matière d'honoraires, qui continueraient à fonctionner selon le système actuel, mais dont les prises de position ne constitueraient que des préavis à l'attention de la juridiction civile.

La commission a souhaité que le département associe étroitement les milieux concernés avant d'intégrer les modifications législatives requises dans le projet de loi « balai ».

A noter que l'article 37, alinéa 4 permettra désormais à la commission de taxation de prélever un émolument. La suppression de la gratuité de la procédure devant la commission de taxation n'a provoqué aucune levée de bouclier particulière...

L'article 41 fait référence aux réglementations du CPC et du CPP en matière d'assistance judiciaire. Comme ailleurs dans la loi, la commission a remplacé la référence au règlement sur l'assistance

juridique par la mention des dispositions réglementaires édictées par le Conseil d'Etat en matière d'assistance juridique.

17. Loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977

Initialement, le projet de loi du Conseil d'Etat ne prévoyait pas de modification à la LGL. Ces dernières faisaient l'objet d'un projet de loi séparé, le PL 10466. Apparemment, le Conseil d'Etat n'entendait soumettre au référendum obligatoire que les modifications de la LGL, à l'exclusion de la nouvelle LaCC. Cette dernière étant destinée à être soumise au référendum obligatoire, la commission a estimé qu'il ne se justifiait pas de traiter séparément les modifications à la LGL.

Elle a donc procédé, comme on l'a vu plus haut, à une consultation écrite des milieux intéressés. La CGI a fait savoir qu'elle demandait la suppression de la naissance sans inscription de l'hypothèque légale garantissant les créances de l'Etat à l'article 35 LGL (annexe 19). Sans se prononcer sur le fond, la commission a observé que de très nombreuses hypothèques légales destinées à garantir des créances de droit public naissent sans inscription, et que les Chambres fédérales viennent de modifier le code civil sur ce point, ce qui obligera en toute hypothèse le législateur genevois à remettre l'ouvrage sur le métier.

Il appartiendra au Conseil d'Etat, une fois la loi 10481 adoptée, de retirer le PL 10466.

19. Loi sur l'inspection et les relations du travail, du 12 mars 2004

Conformément à ses décisions précédentes, la commission a abrogé l'article 39, qui confiait à l'OCIRT le greffe de la Chambres des relations collectives de travail.

20. Loi concernant la Chambre des relations collectives du travail, du 29 avril 1999

La commission a débattu brièvement de la CRCT, essentiellement pour constater que le projet de loi était, en ce qui la concerne, à la fois insatisfaisant et insuffisant. Insatisfaisant, parce qu'il proposait assez étonnement que la CRCT applique la LPA. Insuffisant, parce qu'il ne tirait pas toutes les conséquences que les modifications du droit fédéral imposent en ce qui concerne l'activité juridictionnelle de la CRCT : s'il

s'agit d'un tribunal, comment est-il désigné ? Comment est assuré le double degré de juridiction ?

Compte tenu de ces difficultés, la commission a demandé au département d'inclure de nouvelles propositions dans le projet de loi « balai », après consultation des milieux intéressés. M. Frédéric Scheidegger a d'ores et déjà indiqué qu'une solution possible consisterait à scinder la CRCT en fonction de son activité. Les compétences juridictionnelles reviendraient au Tribunal des prud'hommes, qui siégerait dans une composition élargie équivalente à la composition actuelle de la CRCT. Cette dernière conserverait en revanche ses autres compétences, s'agissant notamment de prévenir les conflits, de proposer des contrats-type, etc, sans être embarrassée par les contraintes que le droit fédéral réserve aux juridictions civiles.

En l'état, la commission s'est donc bornée à abroger l'article 9, alinéa 4, en sorte que la CRCT applique le CPC, et donc ni la loi sur le Tribunal des prud'hommes, qui ne contient plus de dispositions de procédure, ni la LPA. De même, la commission a abrogé l'article 10, alinéas 3 et 4 relatifs à l'arbitrage, dans l'attente d'éventuelles propositions de substitution.

21. Loi sur le service de l'emploi et l'allocation de services, du 18 septembre 1992

La commission a abrogé l'article 9, estimant qu'il n'était pas nécessaire de préciser que les litiges relevant d'un contrat de placement ou d'un contrat de travail relevaient du CPC.

30. Loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 mai 1933

A l'article 40, alinéa 1, la commission a tenu à faire référence non seulement à la promesse, mais également au serment prévu à l'article 12 LOJ.

La commission a ensuite abrogé l'article 54, alinéa 3, estimant qu'il n'était pas judicieux de faire référence, dans une loi de droit public cantonal, au CPC. Elle a fait de même de l'article 87, avant d'ajouter un nouvel article 61A soumettant la procédure d'expropriation à la LPA, sous réserve des normes de procédure spéciales contenues dans la loi.

E. L'évacuation des locataires

1. De la LPC au CPC : état des lieux

En synthèse, la procédure comprend aujourd'hui trois phases :

- La première est celle de la conciliation, qui est obligatoire. En vertu d'une procédure récemment formalisée dans la loi (article 5, alinéa 6 LCCBL), la CCBL propose des accords de mise à l'épreuve susceptibles d'aboutir au retrait de la résiliation. L'intervention de la section des affaires sociales permet en outre de favoriser, en marge de la procédure, la recherche de solutions propres à donner satisfaction aux parties.
- La deuxième étape est celle du Tribunal des baux et loyers. Contrairement à ce qui est le cas en règle générale, le juge siège seul, sans assesseur, lorsqu'il traite d'une requête en évacuation (article 56N, alinéa 3 LOJ). La procédure, décrite aux articles 440 et 441 LPC, est expéditive : le tribunal instruit la cause en une audience, sans écritures et, sauf exceptions, sans probatoires.
- Enfin, la troisième étape est celle de l'exécution, qui incombe aujourd'hui à l'autorité chargée de l'exécution de tous les jugements à l'exception de ceux qui portent sur le paiement d'une somme d'argent, à savoir le procureur général (article 45 LOJ). Dans le cadre d'une pratique mise en place *praeter legem*, le procureur général, lorsqu'il est saisi d'un jugement d'évacuation, convoque une audience à laquelle participent des représentants d'organismes étatiques en charge du logement et de services sociaux. Une ultime chance de s'accorder est donnée aux parties, et si aucun accord n'est possible, une solution de relogement est proposée au locataire en voie d'expulsion, par exemple sous la forme d'un des logements d'urgence administrés par l'Hospice général.

La procédure actuelle offre ainsi plusieurs occasions aux parties de trouver un accord conduisant au retrait du congé, dans le meilleur des cas. Alternativement, elle permet aux services sociaux d'intervenir suffisamment tôt pour éviter que le locataire ne se retrouve à la rue. Mais elle présente également des inconvénients. Le principal est sa durée, qui découle non seulement du nombre d'étapes à franchir, mais également des délais de convocation de la CCBL.

L'arrivée du CPC va bouleverser les habitudes genevoises. Des trois phases précitées, il n'en restera en effet plus qu'une, éventuellement deux :

- Comme le Conseil fédéral l'a indiqué dès son message (FF 2006 6960), les causes portant sur l'évacuation d'un locataire pour défaut de paiement

du loyer constitueront des cas clairs au sens de l'article 248, lettre b CPC, soumis à la procédure sommaire. Or, la procédure sommaire ne donne pas lieu à conciliation (article 198, lettre a CPC). La CCBL ne sera dès lors plus saisie de ces procédures, et comme plusieurs intervenants l'ont relevé au cours des travaux de la commission, l'activité de la section des affaires sociales s'en trouvera à ce point diminuée que la question de son maintien pourrait finir par se poser.

- Le Tribunal des baux et loyers statuera sur la demande en évacuation, comme aujourd'hui. Selon le projet de loi du Conseil d'Etat, il devait le faire comme aujourd'hui dans la composition d'un juge, sans les assesseurs. En outre, en procédure sommaire, le tribunal peut renoncer aux débats et statuer sur pièces (article 256, alinéa 1 CPC), la partie adverse ayant l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (article 253 CPC). La tenue d'une audience n'est donc, à rigueur de droit fédéral, pas indispensable.
- Quant à l'exécution, elle ne donnera lieu qu'exceptionnellement à une procédure séparée, puisque l'article 236, alinéa 3 CPC permet aux parties de requérir l'exécution dans le cadre de la procédure principale. A cet égard, il n'est pas sans intérêt de prendre connaissance du modèle d'acte établi par l'Office fédéral de la justice pour les cas clairs ([annexe 26](#)). L'exemple choisi porte précisément sur une procédure d'évacuation pour défaut de paiement du loyer. Les conclusions suggérées par le modèle sont les suivantes :

1. *Le demandeur requiert que le défendeur soit condamné à quitter le logement (...) situé à (...), vide et irrémédiablement propre, dans les 10 jours suivant l'entrée en force de la décision, et de remettre les clés au demandeur.*
2. *Si le défendeur ne quitte pas ledit logement dans les 10 jours suivants l'entrée en force de la décision, le demandeur sera habilité à recourir à l'aide de la police aux frais de la partie adverse.*
3. *Les frais et dépens sont mis à la charge du défendeur.*

Il ne fait guère de doute que dans l'essentiel des cas, le bailleur requérant l'évacuation réclamera l'exécution directe selon le modèle précité. Dans quelques cas résiduels, résultant d'une omission plus que d'une volonté délibérée, il pourra arriver que le bailleur ne demande pas l'exécution dans sa requête, mais s'adresse par la suite au tribunal de l'exécution, qui, selon l'article 86, alinéa 2, lettre c LOJ, sera le Tribunal de première instance.

Ainsi, des trois étapes actuelles, qui voient les parties défiler successivement devant la CCBL, le Tribunal des baux et loyers et le procureur général, avec leurs divers assesseurs, services étatiques et services sociaux, on passera à une étape, qui verra les parties passer devant une seule et unique personne, à savoir le juge du Tribunal des baux et loyers. Encore faudra-t-il que le juge en question convoque les parties, ce que le CPC n'exige pas nécessairement.

2. Les propositions des auditionnés

Avant d'examiner les propositions qui ont été adressées à la commission, il faut poser une évidence : la procédure genevoise d'évacuation a vécu, et le CPC s'appliquera dès le 1^{er} janvier 2011. Ce dont il reste à débattre aujourd'hui, c'est du meilleur moyen d'amortir le choc, et cela dans le cadre de la marge de manœuvre que la répartition des compétences entre la Confédération et les cantons laisse à ces derniers en matière d'organisation judiciaire.

Les propositions dont la commission a été saisie sont les suivantes :

- Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat, dans la composition qui était la sienne dans la législature 2005-2009, n'a formulé, dans les divers projets de lois composant le train « Justice 2011 », aucune mesure particulière visant la procédure d'évacuation. En particulier, il a proposé de maintenir l'actuelle composition du Tribunal des baux et loyers et de la Chambre d'appel (nouvellement : chambre des baux et loyers) lorsqu'ils sont saisis d'une requête en évacuation, à savoir un, respectivement trois juges, sans juges-asseesseurs représentant les locataires et les bailleurs.

S'agissant de l'exécution, l'article 86, alinéa 2, lettre c LOJ, qui correspond dans sa teneur votée à la proposition du Conseil d'Etat, fait du Tribunal de première instance le tribunal de l'exécution, tandis que l'article 18 du PL 10481 se borne à prévoir que l'autorité compétente pour exécuter les jugements peut ordonner le recours à la force publique, aux services d'un huissier judiciaire ou d'un notaire.

- Commission de gestion du pouvoir judiciaire

La première fois que la commission a été saisie du thème des évacuations, c'est lors de l'audition de la commission de gestion du pouvoir judiciaire, lorsque que M. Daniel Zappelli a rappelé de quelle manière l'exécution des jugements d'évacuation était aujourd'hui

organisée, le procureur général siégeant informellement avec des représentants de l'Hospice général, de l'office du logement, du service des prestations complémentaires et du service des évacuations de la police.

Pour le procureur général, il convenait que le tribunal de l'exécution puisse également s'entourer de représentants de ces mêmes organismes, pour que le système perdure et évite qu'un locataire ne se retrouve à la rue. La même remarque figurait dans le courrier de la commission de gestion du 16 décembre 2009 (annexe 2). La commission de gestion n'a pas soumis de proposition d'amendement à la commission.

- *Asloca*

L'Asloca, on l'a dit plus haut, n'a pas véritablement facilité la tâche de la commission, en lui soumettant des amendements à jet continu. En synthèse, il ressort des documents produits et des propos tenus lors des auditions que l'Asloca souhaite notamment que :

- Le Tribunal des baux et loyers et la chambre des baux et loyers de la Cour de justice siègent dans tous les cas avec les juges assesseurs ;
- Le Tribunal des baux et loyers soit dans tous les cas le tribunal de l'exécution ;
- Le Tribunal des baux et loyers, en tant que tribunal de l'exécution, convoque les parties en présence de représentant d'offices sociaux et d'attribution de logements ;
- Le Tribunal des baux et loyers puisse surseoir à l'évacuation pour des motifs humanitaires.

Sur le plan formel, l'Asloca a dans un premier temps formulé des propositions d'articles à insérer dans la LaCC, qui constituaient des amendements aux amendements transmis par M. Laurent Moutinot à la commission au nom de l'Asloca... Dans un deuxième temps, l'Asloca a proposé un projet de loi séparé portant sur l'ensemble de la filière des baux et loyers (CCBL, Tribunal des baux et loyers et chambre des baux et loyers de la Cour de justice). Le texte de ce projet de loi figure en annexe de la pétition adressée au Grand Conseil le 30 juin 2010 par l'Asloca.

- *Association des juristes progressistes*

L'AJP, lorsqu'elle a été auditionnée sur le PL 10481, n'a pas abordé la question de la procédure d'évacuation des locataires. Elle l'a fait à

l'occasion de son audition sur le PL 10468 relatif à la CCBL. Constatant que l'activité de la section des affaires sociales de la CCBL disparaîtrait en matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, l'AJP a proposé la création d'une section des affaires sociales devant le Tribunal des baux et loyers.

A cet effet, l'AJP a proposé de modifier l'article 88 LOJ. En lieu et place de l'actuel alinéa 2, en vertu duquel le Tribunal siège sans assesseurs lorsqu'il statue en matière d'évacuation, l'AJP a proposé une disposition prévoyant qu'en la matière, le tribunal siège par son président ou vice-président, accompagné de deux assesseurs ayant si possible une expérience dans le domaine social. Si le litige résulte de la situation sociale du locataire, la cause est renvoyée devant le tribunal siégeant avec le concours du département chargé du logement et d'un représentant de l'Hospice général.

- *Comité unitaire*

Le comité unitaire a proposé deux articles à la commission destinés à être insérés dans la LaCC. L'un porte sur la procédure d'évacuation et l'autre sur la procédure d'exécution d'un jugement d'évacuation.

S'agissant de la procédure d'évacuation, la disposition proposée par le comité unitaire contenait pour l'essentiel des indications de procédure. A l'alinéa 3, il était spécifié que le tribunal pouvait reconvoquer les parties en présence de représentants d'offices sociaux et d'attribution de logements. En matière d'exécution, le Comité unitaire prévoyait une procédure inspirée de l'actuelle LPC. Il désignait indirectement le Tribunal des baux et loyers comme tribunal de l'exécution. Ce dernier siégerait systématiquement en présence de représentants d'offices sociaux et d'attribution de logements. Il pourrait surseoir à l'exécution du jugement pour des motifs humanitaires.

- *M. Jean Mirimanoff*

La CCBL, sous la plume de M. Jean Mirimanoff, a transmis une proposition d'amendement, dont il précisait qu'elle n'engageait pas la CCBL en tant qu'institution, mais avait été élaborée par des membres de la section des affaires sociales.

Cette proposition amendait l'article 88 LOJ. Proche de la proposition de l'AJP, elle s'en distingue cependant légèrement. Ces propositions se rejoignent en ce sens que lorsqu'il est saisi d'une requête en évacuation, le Tribunal des baux et loyers siégerait par son président ou vice-président, accompagné d'assesseurs ayant si possible une

expérience dans le domaine sociale. Le tribunal proposerait aux parties de conclure un accord de rattrapage ou de mise à l'épreuve, et reconvoquerait si nécessaire la cause en présence d'un représentant chargé du logement et d'un représentant chargé de l'Hospice général.

Ces propositions ont aidé à la commission à mieux appréhender la problématique. Que leurs auteurs en soient ici remerciés. Elles ont également, par leur diversité, rendu plutôt ardu le travail de la commission, qui devait de surcroît faire la part des choses entre les propositions conformes au droit fédéral et celles qui ne l'étaient pas, respectivement entre celles qui relevaient matériellement de la loi et celles qui pouvaient trouver leur concrétisation dans un règlement de juridiction.

3. Débats de la commission

Lorsqu'elle a abordé l'article 18 du projet de loi pour la première fois, la commission a d'emblée évoqué les propos tenus quelques mois auparavant par M. Daniel Zappelli lors de l'audition de la commission de gestion du pouvoir judiciaire. Deux tendances se sont dégagées :

- Pour M. Frédéric Scheidegger, la procédure d'exécution instituée par le CPC repose, comme toute activité étatique, sur le principe de proportionnalité. A Genève, ce principe est appliqué de manière large en matière d'intervention de la force publique. De surcroît, rien n'empêchera le tribunal de l'exécution, en application du principe de proportionnalité, de rechercher une collaboration étroite avec tous les acteurs concernés, si bien qu'il ne se justifie pas nécessairement de modifier l'article 18.
- Pour un commissaire (L), il est trop risqué de tableur sur la génération spontanée dans un domaine aussi sensible que celui des évacuations. La procédure d'exécution est exhaustivement régie par les articles 335 et suivants CPC, si bien que le canton n'a aucune marge de manœuvre en la matière. Cependant, puisque les experts ont prévu un article 18, il doit être possible de le compléter pour faire en sorte que la présence de représentants des services étatiques et sociaux concernés lors des procédures d'évacuation soient institutionnalisées.

Puis la commission a laissé l'article 18 en suspens. Elle a simultanément commencé le traitement du PL 10468 sur la CCBL, ce qui lui a permis de poursuivre la discussion sur le thème des évacuations.

Lorsque la commission a repris l'examen de l'article 18, Mme Isabel RoCHAT, conseillère d'Etat, lui a transmis un amendement du département consistant à ajouter un alinéa 3 à l'article 18, dont la teneur est la suivante :
« Elle [l'autorité compétente] peut entendre notamment la police et les

services sociaux concernés ». M. Frédéric Scheidegger ajoute que les personnes visées pourraient être entendues en tant que témoins au sens de l'article 175 CPC, qui vise le témoignage-expertise.

Un commissaire (S) propose de limiter la portée de cette disposition aux cas d'évacuation d'un logement et de spécifier que la police et les services sociaux concernés doivent être entendus avant que l'autorité compétente ne statue. Son amendement à la teneur suivante : « *Lorsque l'exécution porte sur l'évacuation d'un logement, elle peut, avant de statuer, entendre notamment la police et les services sociaux concernés* ».

Pour tenir compte de l'amendement de la Chambre des huissiers judiciaires, qui souhaitait inverser les deux alinéas de l'article 18, la commission a finalement adopté, à l'unanimité (1 S, 2 V, 1 R, 2 L, 1 UDC, 1 MCG), un article 18 qui avait la teneur suivante :

Article 18 Exécution des jugements

¹ *L'autorité compétente pour exécuter les jugements peut recourir au service d'un huissier judiciaire ou d'un notaire.*

² *Elle peut également ordonner le recours à la force publique.*

³ *Lorsque l'exécution porte sur l'évacuation d'un logement, elle peut, avant de statuer, entendre notamment la police et les services sociaux concernés.*

Les auditions subséquentes ont conduit un commissaire (L) à demander la reprise des débats sur l'article 18. En premier lieu, la formulation potestative de l'article 18 à l'alinéa 3 était insuffisante, si l'on voulait être certain que la pratique actuelle persiste et que l'exécution des jugements d'évacuation soient toujours ordonnée en présence de représentants des services étatiques et sociaux concernés.

Ensuite, le même commissaire suggérait que l'on ne se contente pas d'une réflexion sur le stade de l'exécution. Il demandait que le département fasse des propositions qui concernent les trois stades de la procédure, même si la CCBL n'est que marginalement concernée. En revanche, il est essentiel que la phase du Tribunal des baux et loyers, qui fait l'objet de diverses propositions émanant des milieux intéressés, fasse également l'objet d'une attention soutenue.

Lorsque la commission a repris ses débats sur ce thème, M. Frédéric Scheidegger a suggéré que l'on modifie les articles 88 et 121 LOJ, en sorte que le Tribunal des baux et loyers et la chambre des baux et loyers, lorsqu'ils statuent sur des demandes en évacuation du locataire, entendent dans la règle les services sociaux concernés avant de statuer. Il proposait en outre

d'amender l'article 18, alinéa 3 en sorte de rendre sa formulation obligatoire, et non potestative.

Le débat s'engage sur l'article 88 LOJ. Un commissaire (L) est d'avis qu'avant d'obliger le Tribunal des baux et loyers à prendre l'avis des services sociaux, il convient de réfléchir à sa composition. L'article 88, alinéa 2 LOJ exclut les assesseurs, ce qui était adéquat dans le système actuel, mais ne l'est plus dans le système nouveau. Le passage devant le Tribunal des baux et loyers sera dans la plupart des cas la seule et unique occasion de traiter le dossier, et il paraît étrange que cela se fasse sans les assesseurs. Le commissaire propose dès lors de biffer l'article 88, alinéa 2, en sorte de rétablir la composition ordinaire de l'alinéa 1. En revanche, il n'y a pas lieu de procéder à une modification identique pour la chambre des baux et loyers, qui doit pouvoir statuer rapidement sur des litiges strictement juridiques.

M. Frédéric Scheidegger se rallie à la réintroduction des assesseurs. S'agissant des services sociaux, il ne s'agit pas, contrairement à la formulation de certaines propositions émanant des milieux intéressés, de les transformer en juges. Ils doivent pouvoir apporter, en marge de la procédure proprement dite, leur concours à la recherche de solutions pratiques.

Un commissaire (MCG) se rallie à la réintroduction des assesseurs devant le Tribunal des baux et loyers. Il soutient la proposition du département prévoyant l'introduction, à l'article 88, alinéa 2 LOJ, d'une disposition prévoyant que dans la règle, le tribunal entend les services sociaux concernés avant de statuer.

Un commissaire (L) partage l'objectif poursuivi, tout en estimant que la LOJ n'est pas le siège adéquat de la matière, dès lors que tous les intervenants s'accordent à considérer que les services sociaux ne feront pas partie intégrante du Tribunal des baux et loyers. Dès lors que le statut des services étatiques et sociaux entendus reste flou (ils ne font pas partie du tribunal, mais ne sont pas davantage des parties ou des témoins), il propose de prévoir leur intervention dans le cadre de la LaCC plutôt que dans celui de la LOJ, et le recours à une formule stipulant que le tribunal « *siège en présence de* », ce qui évite de faire passer les personnes entendues pour des témoins qu'ils ne sont pas.

Un commissaire (S) se rallie à l'idée que la disposition prévoyant le concours des services étatiques et sociaux figure dans la LaCC.

Puis la discussion se poursuit. Un commissaire (L) formule un amendement dont la teneur est la suivante :

¹ Dans les cas fondés sur les articles 257d et 282 CO, le Tribunal des baux et loyers peut entreprendre toute démarche utile de conciliation.

² Il peut notamment, avec l'accord des parties, les reconvoquer en présence d'un représentant du département chargé du logement et d'un représentant de l'Hospice général.

³ Lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation, il siège en présence de ces représentants.

Un commissaire (MCG) approuve l'obligation de siéger en présence des organismes étatiques et sociaux au stade de l'exécution, mais s'oppose à la possibilité pour le tribunal de reconvoquer les parties au stade de l'examen de la demande en évacuation. Il estime que cela ne favorisera pas la célérité de la procédure. Il suggère que lorsqu'une requête en évacuation est déposée, le Tribunal demande au locataire s'il souhaite d'emblée que le tribunal soit convoqué dans sa composition élargie.

Un autre commissaire (L) répond que c'est précisément une solution de ce type qui allongerait démesurément la procédure. Il estime la proposition d'amendement ci-dessous judicieuse, dès lors qu'elle respecte l'esprit de la nouvelle procédure, tout en offrant aux parties la possibilité de trouver un espace de discussion.

Un commissaire (S) propose de remplacer la référence à l'Hospice général par une référence aux services sociaux concernés. Son amendement n'est pas retenu, et l'article dans son ensemble, ainsi que l'abrogation de l'article 18, alinéa 3, sont adoptés par 6 oui (1 PDC, 1 R, 2 L, 1 UDC, 1 MCG) et 2 abstentions (1 V, 1 S).

Dans la foulée, la commission abroge l'article 88, alinéa 2 LOJ.

Lors de la séance suivante, la commission retouchera encore cet article, devenu l'article 26 de la loi votée, pour remplacer l'Hospice général par les services sociaux, de manière à permettre l'adoption unanime de l'article dans son ensemble par la commission.

4. Remarques conclusives

Comme on peut le constater, il n'a pas été facile, pour la commission, de trouver une solution adéquate, qui permette de maintenir la pratique actuelle, de donner satisfaction aux milieux concernés et de respecter le droit fédéral, tant dans sa lettre que dans son esprit, qui est assurément de simplifier la procédure d'évacuation plutôt que de la compliquer, respectivement de l'accélérer plutôt que de la ralentir.

En synthèse, les étapes se présenteront comme suit :

- Si la cause est soumise à la CCBL (ce qui ne sera pas le cas en matière d'évacuation pour défaut du paiement du loyer, en principe), la procédure

sera réglée par la loi spéciale instituant cette commission, laquelle prévoit la possibilité pour la CCBL de siéger en présence de représentants des services étatiques et sociaux concernés.

- Au stade de l'examen de la demande en évacuation, le Tribunal des baux et loyers siégera, contrairement à ce qui est le cas aujourd'hui, avec ses assesseurs. Si les parties le souhaitent, il pourra les reconvoquer en présence de représentants des services étatiques et sociaux concernés.
- Au stade de l'exécution, le Tribunal des baux et loyers siégera obligatoirement en présence de représentants des services étatiques et sociaux concernés.

La commission est convaincue que ce système est de nature à atteindre les objectifs visés. Certes, légiférer avant l'entrée en matière d'un nouveau code de procédure comporte le risque inévitable que la jurisprudence, notamment fédérale, remette en cause tel ou tel choix. Il conviendra, le moment venu, d'analyser les décisions et de corriger le tir dans la mesure nécessaire.

Le rapporteur fait observer à ce stade que le dispositif comporte une faille. En effet, le dispositif voté par la commission fonctionnera certainement lorsque le demandeur présentera des conclusions en exécution directe, au sens des articles 236, alinéa 3 et 337 CPC. Dans ce cas, la clause potestative de l'article 26, alinéa 1 ne trouvera pas application, au profit de l'obligation imposée par l'alinéa 3 : le tribunal statuera à la fois sur la demande et sur son exécution, il devra nécessairement siéger en présence de représentants des services sociaux et étatiques concernés.

En revanche, la situation sera plus délicate, si le bailleur ne demande pas l'exécution directe, ou si cette dernière est refusée. En effet, dans cette hypothèse, l'article 26, alinéa 1 trouvera application, mais pas l'alinéa 2. En effet, en cas d'exécution indirecte, le tribunal de l'exécution n'est pas le Tribunal des baux et loyers, mais le Tribunal de première instance, au sens de l'article 86, alinéa 2 lettre c LOJ.

Le rapporteur envisage dès lors de proposer un amendement. Deux solutions sont a priori envisageables :

- faire du Tribunal des baux et loyers le tribunal de l'exécution des jugements d'évacuation, par modification des articles 86 et 89 LOJ ;
- amender l'article 26, alinéa 2, en sorte de prévoir que c'est le tribunal de l'exécution qui siège en présence de représentants des services étatiques et sociaux concernés, en sorte que cette obligation incombe également au Tribunal de première instance, en cas d'exécution indirecte.

La deuxième solution étant exagérément pesante, la première paraît préférable.

F. Les frais

1. Remarques liminaires

Si la commission a voté la quasi-totalité des 238 articles du projet de loi à l'unanimité, elle n'a pu trouver de consensus en matière de frais. Bien que la commission ait largement atténué les propositions du Conseil d'Etat, un rapport de minorité a été annoncé sur ce thème.

En premier lieu, au risque de décevoir les amateurs de théorie du complot, il faut rappeler que la réforme du régime des frais n'a pas été proposée par un quarteron de députés factieux, mais par le Conseil d'Etat, lorsqu'il a déposé, le 24 avril 2009, son projet de LaCC. Conseil d'Etat dont on rappellera encore une fois, pour ceux qui ont la mémoire courte, qu'il était composé, lors de la législature en question, d'une majorité de représentants de l'Alternative. Sauf à prendre le Conseil d'Etat pour un ramassis d'imbéciles – *horresco referrens* –, il faut donc admettre que c'est un gouvernement de gauche qui a proposé de remettre en cause la gratuité de certaines procédures.

En l'occurrence, le Conseil d'Etat avait confié l'élaboration d'un avant-projet de loi à un groupe d'experts. Ce dernier était présidé par M. Bernard Bertossa, ancien procureur général, dont on ne sache pas qu'il serait un suppôt du néolibéralisme. De surcroît, le groupe de travail comprenait des représentants de divers milieux intéressés, AJP comprise, qui se sont unanimement ralliés à la solution retenue. Toutes les conditions étaient dès lors réunies pour que la réforme aboutisse dans de bonnes conditions.

Ces prémisses étant posées, il convient de rappeler l'état actuel du droit, les propositions du Conseil d'Etat et la solution retenue par la commission.

2. Etat des lieux et CPC

Les frais et dépens sont aujourd'hui régis par les lois spéciales et par le règlement sur le tarif des greffes en matière civile (RTGMC), du 9 avril 1997 (E 3 05.10). En matière civile ordinaire, l'émolument de mise au rôle s'échelonne entre 200 F et 100 000 F. Divers tarifs spéciaux sont prévus, notamment en droit de la famille. Une demande en divorce, par exemple, sera taxée 600 F, montant auquel s'ajoutent notamment les droits calculés sur le montant annualisé de la contribution d'entretien.

En matière de prud'hommes, la situation est la suivante :

- la procédure de conciliation est gratuite ;
- la procédure de première instance est gratuite ;
- la procédure d'appel donne lieu au prélèvement d'un émolument de 440 F à 8800 F, calculé en fonction de la valeur litigieuse, lorsque cette dernière est supérieure à 30 000 F.

Dans tous les cas, l'allocation de dépens à la partie victorieuse est exclue. Celui qui remporte une procédure, qu'il soit employeur ou employé, assume donc ses propres frais, notamment d'avocat, sans pouvoir les reporter sur la partie qui succombe, comme c'est le cas en procédure civile ordinaire.

En matière de baux et loyers, la situation est la suivante :

- la procédure de conciliation est gratuite ;
- la procédure de première instance est gratuite ;
- la procédure d'appel peut donner lieu à la perception d'un émolument de 20 F à 300 F, mis à la charge de la partie qui succombe (article 447 LPC).

Là aussi, l'allocation de dépens est exclue.

Enfin, on rappellera que l'octroi de l'assistance juridique emporte dispense d'avancer et de payer les frais judiciaires (article 6, lettre a du règlement sur l'assistance juridique (RAJ), du 18 mai 1996 (E 2 05.04).

Le CPC règlemente les frais aux articles 95 et suivants. A teneur de l'article 95, alinéa 1 CPC, les frais comprennent les frais judiciaires et les dépens. Selon l'alinéa 2, les frais judiciaires comprennent l'émolument forfaitaire de conciliation, l'émolument forfaitaire de décision, les frais d'administration des preuves, les frais de traduction et les frais de représentation de l'enfant dans les procédures concernées. Quant aux dépens, l'alinéa 3 précise qu'ils comprennent les débours, le défraiement d'un représentant professionnel et, lorsqu'une partie n'a pas de représentant professionnel, une équitable indemnité pour les démarches effectuées.

L'article 96 CPC précise que les frais sont fixés selon un tarif édicté par le canton. L'article 105, alinéa 2 a pour effet que les dépens sont également fixés selon le tarif. Lorsqu'une partie n'est pas assistée d'un avocat, l'article 97 impose au tribunal l'obligation de l'informer sur le montant probable des dépens et de l'orienter vers l'assistance judiciaire. Enfin, l'article 98 permet au tribunal d'exiger une avance à concurrence des frais judiciaires présumés.

Le CPC instaure en outre aux articles 113 et suivants des réglementations spéciales pour certains frais. En matière de conciliation, l'article 113, alinéa 1 précise qu'il n'est pas alloué de dépens. Quant aux frais judiciaires, l'article

113, alinéa 2 prévoit qu'il n'en est pas perçu dans six hypothèses, parmi lesquelles figurent les litiges fondés sur la loi fédérale du 17 décembre 2002 sur l'égalité pour les handicapés, les litiges portant sur les baux, les litiges portant sur un contrat de travail, lorsque la valeur litigieuse n'excède pas 30 000 F, les litiges relevant de la loi du 17 décembre 1993 sur la participation et ceux qui portent sur des assurances complémentaires à l'assurance-maladie sociale.

Pour les procédures au fond, l'article 14 ne contient pas de réglementation relative aux dépens. En revanche, cette disposition prohibe la perception de frais dans cinq hypothèses, soit celles que l'on vient d'évoquer en matière de conciliation, moins les litiges en matière de baux et loyers, que le CPC soumet au régime ordinaire.

3. Les propositions du Conseil d'Etat

Dans son projet de loi, le Conseil d'Etat a proposé une solution allant au-delà des exigences du CPC, en faveur du justiciable.

En matière de droit du travail, le Conseil d'Etat proposait de conserver la gratuité de la conciliation (qui figure désormais à l'article 24, alinéa 1 de la loi sur le Tribunal des prud'hommes). Pour la procédure au fond, le Conseil d'Etat proposait de s'en tenir à la réglementation du CPC, soit de permettre la perception d'un émolument forfaitaire lorsque la valeur litigieuse dépasse 30 000 F. Toutefois, l'article 14 du projet de loi précisait que l'émolument de décision en matière de droit du travail se situerait entre 200 F et 10 000 F, le maximum étant dès lors 10 fois inférieur à celui de la juridiction civile ordinaire, pour lesquels l'émolument peut se situer entre 200 F et 100 000 F. S'agissant des dépens, l'article 14 ne réglait pas leur sort.

En matière de baux et loyers, le Conseil d'Etat ne proposait pas de réglementation particulière s'agissant de la conciliation, qui est gratuite en vertu du droit fédéral. Pour les procédures au fond, il s'en tenait en principe à la réglementation du CPC, qui ne fait pas d'exception pour les litiges en matière de baux et loyers. Toutefois, l'article 14, alinéa 3, lettre d limitait lui aussi le montant de l'émolument de décision, qui se situerait entre 200 F et 10 000 F, soit 10 fois moins que dans le régime civil ordinaire. Le sort des dépens n'était en revanche pas réglé.

En synthèse, le Conseil d'Etat proposait une solution proche des exigences minimales du CPC, sauf pour la procédure de conciliation en matière de prud'hommes, dont il conservait la totale gratuité. S'en tenir aux exigences minimales du CPC pour les procédures au fond avait pour effet de supprimer la gratuité des litiges de première instance fondée sur le droit du

travail au-delà d'une valeur litigieuse de 30 000 F et celle des litiges de première instance et d'appel en matière de baux et loyers (l'émolument actuel prélevé en appel s'apparentant grandement à une forme de gratuité).

4. Les débats de la commission

La commission a consacré d'abondantes discussions à l'article 14 du projet de loi. Ces discussions ont porté sur deux objets :

- D'une part, il est rapidement apparu que l'article 14 ne couvrirait pas toute la matière incombant au canton. En particulier, la question des dépens était négligée, tant en ce qui concerne la possibilité ou non d'en accorder en matière de droit du travail et de baux et loyers, mais également en ce qui concerne le tarif permettant de les calculer. L'article 105, alinéa 2 CPC ne permet en effet plus aux tribunaux d'allouer une simple participation aux honoraires d'avocat, pour reprendre la terminologie genevoise actuelle.
- Ensuite, les débats ont porté sur la question des frais judiciaires à proprement parler et plus particulièrement sur la question des frais applicables en matière de prud'hommes et de baux et loyers. La commission n'a pas beaucoup débattu des frais applicables aux litiges relatifs aux assurances complémentaires aux assurances-maladie et accidents, dont elle a d'emblée admis qu'ils seraient soumis au régime ordinaire des litiges portés devant la chambre des assurances sociales de la Cour de justice, lesquels sont et resteront au bénéfice d'une complète gratuité.

On examinera successivement ces deux domaines.

5. Les compléments apportés à l'article 14

D'emblée, la commission a été sensible au caractère lacunaire de l'article 14. Elle a demandé au département d'élaborer un amendement complétant cette disposition sur tous les points nécessaires, notamment en ce qui concerne les dépens.

Le département a produit une première variante d'amendements le 17 mars 2010. Lorsque la commission a examiné ces amendements, M. Frédéric Scheidegger a rappelé la différence essentielle entre le système genevois actuel et le système futur imposé par le CPC, les dépens étant fixés librement dans le premier cas et en fonction d'un tarif dans le deuxième. Le projet de loi initial ayant omis cet aspect, il convient de le rétablir, raison pour laquelle un amendement est proposé qui institue un tarif, lequel prévoit des fourchettes déterminées en fonction des valeurs litigieuses. Cependant, il

faut garder à l'esprit que ce tarif ne représente pas une intrusion dans les rapports de droit privé entre les avocats et leurs clients.

Un commissaire (L) observe qu'à lire l'amendement du Conseil d'Etat, on a justement le sentiment que ce dernier établit une tarification des honoraires. Il propose dès lors de modifier les termes utilisés, de manière à faire disparaître la mention des honoraires au profit des termes retenus par le CPC, qui parle de défraiement.

Un commissaire (V) trouve surprenant que le tarif figure dans la loi. Il se demande s'il ne serait pas plus simple d'en déléguer l'établissement au Conseil d'Etat. Un commissaire (L) demande si la dispense de payer un émolument de décision emporte renonciation à sanctionner le plaideur téméraire au sens de l'article 115 CPC. M. Frédéric Scheidegger répond par la négative, eu égard à la teneur de cette dernière disposition, mais admet que l'amendement pourrait être amélioré sur ce point.

A l'issue de l'audition de l'Oda, qui a fait des remarques d'ordre technique sur l'amendement du département, M. Frédéric Scheidegger a indiqué qu'il allait remettre l'ouvrage sur le métier. Il s'agissait entre autres de réfléchir à l'opportunité de maintenir des règles cantonales en matière de calcul de la valeur litigieuse, respectivement de concrétiser les diverses demandes tendant à confier au Conseil d'Etat la responsabilité d'édicter le tarif.

La commission a examiné la nouvelle version de l'amendement du Conseil d'Etat le 23 juin 2010. Il convient d'examiner dans le détail les dispositions votées, à l'exception de celles qui concernent le tarif proprement dit, qu'on examinera séparément :

- **Art. 16 (nouveau)**

Cette disposition concerne le défraiement d'un représentant professionnel au sens de l'article 95, alinéa 3, lettre b CPC. Il confère au Conseil d'Etat la compétence d'édicter le tarif servant à déterminer le montant du défraiement dans les contestations portant sur des affaires pécuniaires. A l'intérieur de limites fixées par le tarif, les juridictions détermineront le défraiement d'après l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail et le temps employé. Les mêmes critères feront foi pour les contestations portant sur des affaires pécuniaires, mais dont la valeur litigieuse ne peut pas être déterminée.

Pour divers types de décisions ou de procédures respectivement en matière de LP, le Conseil d'Etat prévoira un tarif réduit ou spécial. A noter que les procédures sommaires ne figurent pas dans la liste, ce qui devra être corrigé par le biais d'un amendement. On rappellera à toutes

fins utiles que les procédures d'évacuation seront soumises à cette procédure.

- **Art. 17 (nouveau)**

Cette disposition concerne le tarif applicable devant des juridictions particulières. Il prévoit que pour les causes en matière de prud'hommes et de baux et loyers, le défraiement est réduit de 50 à 80% par rapport au régime ordinaire. En outre, il n'est pas alloué de dépens lorsque la cause ne donne pas lieu au prélèvement d'un émolument forfaitaire.

La formulation choisie, qui résulte d'un amendement (MCG), a pour effet de faire coïncider le régime des dépens et celui des émoluments forfaitaires. A noter qu'en raison du taux de réduction de 50 à 80% applicable au défraiement de l'avocat, il s'agit à proprement parler de dépens réduits.

En d'autres termes, lorsque les procédures au fond en matière de prud'hommes et de baux et loyers seront gratuites, il n'y aura pas non plus de dépens. Lorsqu'elles donneront lieu au prélèvement d'un émolument (réduit puisque 10 fois inférieur à l'émolument ordinaire), les dépens seront alloués, mais ils seront très largement réduits. Cette solution a satisfait l'ensemble de la commission, qui l'a adoptée à l'unanimité.

- **Art. 18 (nouveau)**

Cette disposition porte sur des cas spéciaux, par exemple lorsqu'il existe une disproportion manifeste entre la valeur litigieuse et l'intérêt des parties au procès, ou encore entre le taux applicable selon le tarif et le travail effectif de l'avocat. Dans ce cas, la juridiction peut s'écarter des limites du tarif. En outre, le défraiement peut être réduit lorsque la procédure prend fin prématurément.

- **Art. 19 (nouveau)**

Cette disposition permet, en application de l'article 95, alinéa 3, lettre c CPC, d'allouer un défraiement aux mandataires professionnellement qualifiés et aux autres personnes qui ne sont pas avocats, respectivement aux parties qui ne sont pas représentées. Une telle indemnité n'est toutefois allouée que si la qualité du travail effectué et les autres circonstances le justifient.

- **Art. 19 (débours nécessaires)**

L'amendement du département propose d'instaurer un système de débours forfaitaire présentant 3% du défraiement.

- **Art. 21 (fixation des dépens)**

Enfin, cette disposition prévoit que la juridiction fixe les dépens en chiffres ronds. La TVA est incluse, ce qui signifie qu'elle est ajoutée aux dépens arrêtés selon le tarif augmentés des débours. La décision est motivée, si bien que la juridiction doit indiquer quels sont les éléments qui ont conduit ses calculs. Un état de frais peut être déposé par l'avocat qui souhaite justifier du temps consacré au dossier, ce qui devrait être la norme. Enfin, l'alinéa 3 rappelle une fois encore que la fixation du défraiement n'a pas d'incidence sur les rapports contractuels entre l'avocat et son client.

6. Les frais de justice (article 15)

Il reste à évoquer le débat relatif aux frais de justice au sens strict, et plus particulièrement aux émoluments de décision en matière de prud'hommes et de baux et loyers. C'est le sujet qui figurait initialement à l'article 14 du projet de loi, et qui constitue l'article 15 de la loi votée.

Lorsque M. Laurent Moutinot a présenté le projet de loi à la commission le 29 avril 2009 et que M. Frédéric Scheidegger a évoqué le caractère potentiellement politique de la discussion autour du coût des procédures, notamment en matière de prud'hommes et de baux et loyers, la commission n'a pas bronché. Ce n'est que quelques mois plus tard, lorsque la commission entamera ses travaux sur le projet de loi, que les premières remarques ont été formulées. D'emblée, M. Frédéric Scheidegger a indiqué que le Conseil d'Etat proposerait un amendement à l'article 14. Cet amendement aborderait également la question de la gratuité, le Conseil d'Etat étant potentiellement susceptible d'amoinrir la portée de ses propositions.

Un commissaire (S) rappelle qu'en matière de prud'hommes, la commission a décidé, lors de l'examen de la loi sur le Tribunal des prud'hommes, de relever à 50 000 F le seuil à parti duquel des émoluments seraient prélevés. Un commissaire (L) suggère à ce propos que la commission ne refasse pas le débat qu'elle a eu à propos des prud'hommes, mais se borne, après avoir reçu l'amendement du Conseil d'Etat, à examiner la situation en matière de baux et loyers, décidant s'il y a lieu, le cas échéant, d'introduire également un seuil en deçà duquel les procédures resteraient gratuites.

Puis la commission a demandé et obtenu des statistiques portant sur les valeurs litigieuses en matière de prud'hommes et de baux à loyers. On a présenté ces documents au chapitre B ci-dessus. On se bornera à rappeler ici, en ce qui concerne les prud'hommes, que le seuil fixé à une valeur litigieuse de 30 000 F par le CPC et par le projet de loi assurait la gratuité de 51.6% des procédures, tandis que le seuil relevé à 50 000 F par la commission assurait la gratuité de 65.3% de ces dernières.

Les auditions conduites par la commission ont permis de dégager deux grandes tendances : la commission de gestion du pouvoir judiciaire, l'AMPJ, l'OdA et la CGI se sont déclarés favorables à la réforme, tandis que l'Asloca et la CGAS l'ont combattue. L'UAPG n'a pas pris position tandis que la CGAS, qui aurait préféré un seuil à 100 000 F, s'est ralliée au seuil de 50 000 F en matière de prud'hommes, pour autant qu'il soit étendu à l'instance d'appel.

Une fois les auditions faites, la commission a attendu l'amendement du Conseil d'Etat portant sur l'article 14. Lorsque la première version de l'amendement est parvenue à la commission, il a été présenté par M^{me} Isabel Rochat. Cette dernière a rappelé qu'à la différence de la justice pénale ou administrative, la justice civile a pour objectif d'offrir aux particuliers un lieu où ces derniers peuvent vider leurs querelles, de leur propre initiative et à leurs propres risques. Les prestations fournies dans ce domaine par la justice ont un coût, qui incombe en principe aux plaideurs, et plus particulièrement à la partie qui succombe.

Toutefois, M^{me} Isabel Rochat rappelle que ce principe souffre des exceptions :

- Ce n'est jamais la totalité des coûts de la justice qui peut être mise à la charge des parties, car ils dépassent largement ce qui peut raisonnablement être répercutés sur elles.
- Les frais de justice répercutés sur les parties doivent être déterminés de manière à ce qu'ils ne les dissuadent pas d'agir, y compris dans les domaines du droit qui portent sur des valeurs litigieuses modestes.
- Enfin, la situation particulière de chaque plaideur doit faire l'objet d'un examen pouvant conduire à l'octroi de l'assistance juridique à celui qui n'est pas en mesure de prendre à sa charge le coût de la procédure qu'il entend mener.

M^{me} Isabel Rochat indique encore que le département envisage de proposer un seuil en matière de baux et loyers, comme il existe en matière de prud'hommes. Il pourrait par exemple se justifier, par souci de symétrie, de fixer un seuil semblable pour les deux juridictions.

Un commissaire (L) signale qu'une symétrie n'est pas forcément judicieuse, dans la mesure où les statistiques démontrent que la manière dont la jurisprudence définit le calcul de la valeur litigieuse en matière de baux et loyers conduit plus rapidement à des valeurs litigieuses élevées. Il demande d'autre part à Mme Isabel RoCHAT si le Conseil d'Etat est prêt à défendre en votation populaire un projet qui n'aurait pas été avalisé par les milieux concernés.

M^{me} Isabel RoCHAT admet que la symétrie entre les prud'hommes et les baux et loyers ne se justifie pas nécessairement. Un seuil de 100 000 F en matière de baux et loyers permettrait en revanche très clairement de couvrir l'essentiel des procédures visées. Pour le reste, la conseillère d'Etat indique qu'elle va s'efforcer de rechercher un consensus en négociant avec les milieux intéressés.

Dans une séance subséquente, Mme Isabel RoCHAT a indiqué qu'elle avait rencontré des représentants du comité unitaire. Ce dernier a accepté de débattre de la valeur des seuils, ce qui signifie qu'il ne fait plus de la gratuité absolue le but de son combat. Par ailleurs, la discussion a conduit à écarter la notion de symétrie entre les seuils, la valeur litigieuse des baux et loyers étant en moyenne plus élevée que celle des prud'hommes. Une nouvelle rencontre doit avoir lieu.

Un commissaire (S) saisit l'occasion du débat pour indiquer que son parti n'est plus convaincu d'avoir fait le bon choix en acceptant de fixer le seuil à 50 000 F en matière de prud'hommes. Les syndicats souhaitent relever ce seuil à 100 000 F, au motif que dans certains cas, les valeurs litigieuses peuvent également être élevées en la matière. Un commissaire (L) relève qu'en matière de droit du travail, l'indemnité maximale qu'un tribunal peut accorder représente 6 mois de salaire, et que les personnes qui, à Genève, gagnent 100 000 F en 6 mois ne sont pas légion.

Puis la commission laisse à nouveau reposer le sujet, avant de le reprendre le 23 juin 2010. M^{me} Isabel RoCHAT indique qu'elle a rencontré le comité unitaire pour la seconde fois. A cette occasion, le comité unitaire lui a remis un projet d'amendements, qui fixe le seuil à 300 000 F en matière de prud'hommes. S'agissait des baux et loyers, le comité unitaire propose de renoncer à fixer un seuil en fonction de la valeur litigieuse, au profit d'un seuil fondé sur le loyer annuel : seuls les locataires dont le loyer annuel dépasse 500 000 F seraient soumis au paiement d'un émolument. En outre, le comité unitaire demande que l'émolument ne puisse pas dépasser 5000 F.

Un commissaire (L) s'étonne des propositions du comité unitaire. Elles reviennent à rendre la procédure d'appel en matière de prud'hommes

quasiment gratuite, alors qu'elle ne l'est pas aujourd'hui. Quant à la suggestion faite en matière de baux et loyers, elle le laisse perplexe en ce sens que le comité unitaire estime qu'un locataire qui paie un loyer mensuel supérieur à 40 000 F n'est pas en mesure de payer un modeste émolument. Il serait moins ridicule de maintenir la gratuité que d'admettre une solution semblable.

M^{me} Isabel Rochat indique qu'elle souhaite poursuivre les discussions, mais qu'elle invite la commission à arrêter sa position, compte tenu des délais.

Un commissaire (MCG) estime que les chiffres avancés par le comité unitaire sont tout simplement surréalistes. Se référer à un loyer annuel de 500 000 F revient à n'assujettir que les entreprises, et encore seulement certaines d'entre elles. Or, une entreprise qui paie un loyer annuel de 500 000 F doit générer un chiffre d'affaires important, et il est absurde d'estimer qu'en dessous d'un tel loyer, elle devrait bénéficier d'un accès gratuit à la justice. Aller au-delà d'une valeur litigieuse de 200 000 F en matière de baux et loyers n'aurait pas de sens aux yeux du commissaire.

Et puis la commission débat de l'article 15 en détail.

Un commissaire (UDC) estime que dans la perspective de la suite des négociations, les seuils devraient être fixés à 50 000 F pour les prud'hommes et 100 000 F pour les baux et loyers. Un commissaire (L) se rallie à ces chiffres, en soulignant que le seuil de 50 000 F a déjà été avalisé par la commission. Il précise toutefois qu'aussi longtemps qu'un accord n'intervient pas, il ne se justifie pas de modifier le régime de l'appel en matière de prud'hommes : il proposera dès lors de maintenir le seuil à 30 000 F.

Puis la commission vote. Elle accepte à l'unanimité les alinéas 1 et 2. A l'alinéa 3, un commissaire (L) réitère son amendement, qui consiste à fixer la valeur litigieuse, en matière de prud'hommes, à 50 000 F en première instance et 30 000 F en appel. Cet amendement est adopté par 5 oui (1 PDC, 1 R, 2 L, 1 UDC) contre 3 non (1 S, 1 V, 1 MCG).

A la lettre d, la commission adopte l'amendement du Conseil d'Etat, qui prévoit un seuil équivalent à une valeur litigieuse de 100 000 F en matière de baux et loyers, par 7 oui (1 V, 1 PDC, 1 R, 2 L, 1 UDC, 1 MCG) contre 1 non (1 S).

Les autres alinéas de la disposition sont adoptés à l'unanimité, après quoi l'article est adopté dans son ensemble par 6 oui (1 PDC, 1 R, 2 L, 1 UCD, 1 MCG) contre 2 non (1 S, 1 V).

Lors d'une séance ultérieure, un commissaire (S) revient sur l'article 15 en formulant deux amendements à l'alinéa 3. Le premier concerne la lettre c, où il est proposé d'élever les seuils à 100 000 F en première instance et 50 000 F en appel. Le deuxième concerne la lettre d, où il est proposé de fixer un seuil équivalent à un loyer annuel de 200 000 F.

Un commissaire (L) demande si ces amendements engagent le parti socialiste, voire le comité unitaire. Le commissaire (S) répond qu'ils engagent le parti socialiste, mais pas le comité unitaire.

Le commissaire (L) remercie l'auteur des amendements de faire un pas en direction de la position du Conseil d'Etat. Il se déclare toutefois opposé à l'introduction d'un système qui déterminerait l'obligation d'assumer des frais de justice en fonction du loyer annuel, plutôt que de la valeur litigieuse. Aucun autre domaine du droit ne connaît un tel système.

S'agissant de la proposition consistant à prélever un émolument au-delà d'un loyer annuel de 200 000 F, un commissaire (MCG) se déclare opposé. Un tel système revient à assurer la gratuité jusqu'à un loyer mensuel dépassant 16 000 F. Il n'est pas sérieux de prétendre qu'à un tel niveau, le besoin de protection sociale implique la gratuité. L'auteur de l'amendement précise que ce dernier vise également à protéger les petites PME. Il ajoute que si ces amendements sont refusés, il déposera un rapport de minorité. Le commissaire espère toutefois que les négociations en cours aboutiront, auquel cas il déclarera au Grand Conseil que son rapport de minorité n'a plus d'objet.

Un commissaire (L) déclare que de ne facturer un émolument qu'au justiciable dont le loyer dépasse un certain revenu annuel ne constitue plus une manière de faire supporter les frais de la justice par ceux qui en sont capables, mais revient à l'introduction d'un impôt. Ce n'est en effet plus la manière dont le justiciable sollicite l'institution qui est le discriminant, mais sa capacité contributive.

Mis aux voix, l'amendement portant les seuils à 100 000 F et 50 000 F en matière de prud'hommes est rejeté par 6 non (1 UDC, 1 PDC, 2 L, 1 MCG, 1 R) contre 3 oui (2 V, 1 S). Quant à l'amendement fixant le seuil à l'équivalent d'un loyer annuel de 200 000 F en matière de baux et loyers, il est refusé par 7 non (1 UDC, 1 PDC, 2 L, 1 MCG, 1 V, 1 R) contre 1 oui (1 S) et une abstention (1 V).

7. Remarques conclusives

S'il est un reproche que l'on ne peut pas adresser à la commission, c'est celui de ne pas avoir débattu en détail de l'objet qui lui était soumis. Alors même que toute la polémique est née du projet de loi du Conseil d'Etat, la commission a recherché, pas à pas et sur de très nombreuses séances, une solution qui permette de rallier les voix du plus grand nombre possible de députés.

Au final, la commission a donc décidé de suivre le Conseil d'Etat sur le principe, tout en atténuant fortement l'impact de ce principe :

- En matière de prud'hommes, là où le Conseil d'Etat voulait, en première instance, s'en tenir au CPC et appliquer le même système qu'en appel, c'est-à-dire un émolument réduit lorsque la valeur litigieuse dépasse 30 000 F, la commission a élevé ce seuil à 50 000 F. Elle a en revanche laissé telle quelle la situation prévalant en appel.
- En matière de baux et loyers, là où le Conseil d'Etat voulait introduire un émolument réduit, quelle que soit la valeur litigieuse, la commission a introduit un seuil substantiel de 100 000 F, valable aussi bien en première instance qu'en appel.

Sans refaire l'ensemble du débat, le rapporteur tient à rappeler que le raisonnement qui a conduit la majorité de la commission à entrer en matière sur les propositions du Conseil d'Etat, dans leur principe, c'est celui qui consiste à observer que tous les litiges conduits en matière de droit du travail ou de baux et loyers ne méritent pas d'être subventionnés par le contribuable. Lorsqu'un cadre licencié réclame des millions au titre des *stock options* que son employeur lui avait promises, en quoi le litige présente-t-il un caractère social méritant que son coût soit assumé par l'Etat et donc par le contribuable ? Lorsqu'une personne fortunée loue une somptueuse villa pour plusieurs milliers, quand ce n'est pas plusieurs dizaines de milliers de francs par mois, en quoi le litige portant sur la prolongation du bail devrait être subventionné par l'Etat, et donc par le contribuable ? Et qu'en est-il lorsqu'il s'agit d'une arcade commerciale ?

A ces questions, la commission a répondu avec bon sens que certains litiges présentaient un caractère social marqué, et qu'ils devaient rester gratuits. Quant aux autres, ils n'ont pas de raison de le rester. Mais ils ne seront pas pour autant assimilés aux autres litiges civils : ce n'est qu'un émolument réduit, dix fois plus faible qu'en matière civile, qui sera réclamé. Il restera toujours meilleur marché de demander la prolongation d'un bail que de réclamer une pension alimentaire.

En outre, ceux qui s'opposent à la réforme ont une fâcheuse tendance à oublier les caractéristiques de la procédure. Par exemple, ils se focalisent sur le contentieux consécutif aux hausses de loyer, en omettant de rappeler que s'il appartient aux locataires de contester la hausse de loyer auprès de l'autorité de conciliation – où la procédure est gratuite –, il appartient en revanche au bailleur, en cas d'échec de la conciliation, de procéder devant le Tribunal des baux et loyers : c'est donc à lui qu'incombera l'éventuelle obligation d'avancer les frais. Et si le locataire succombe, il n'aura la plupart du temps pas à payer de dépens (article 19), ou des dépens fortement réduits si le bailleur est représenté par un avocat (article 17).

Il n'en demeure pas moins que, comme on l'a signalé, les négociations se poursuivent. Et en marge des négociations, les réflexions des uns et des autres, qui pourraient quoi qu'il arrive déboucher sur des amendements. On a évoqué plus haut un amendement à l'article 16 prévoyant un tarif réduit pour les litiges soumis à la procédure sommaire, qui réglera d'entrée de cause la problématique des frais applicables aux demandes en évacuation, frais dont l'avance demeure aux bailleurs. D'autres réflexions sont possibles, notamment en ce qui concerne la méthode de détermination de la valeur litigieuse, dont on peut se demander si elle doit systématiquement se calquer sur celle qu'impose le droit fédéral.

G. Vote final

Parvenue aux termes de ses travaux, la commission a procédé au vote final sur le PL 10481. Ce dernier est approuvé par 6 oui (1 UDC, 1 PDC, 2 L, 1 MCG, 1 R) contre 2 non (1 S, 1 V) et 1 abstention (1 V).

Bien que la commission n'ait pas voté sur le PL 10466, l'intégration de son contenu dans le PL 10481 le rend obsolète, et il appartiendra au Conseil d'Etat de le retirer.

Un rapport de minorité est annoncé.

La commission propose un débat de catégorie I.

H. Conclusion

Parvenu au terme de son pensum, le rapporteur éprouve une certaine frustration : sur 328 articles, 327 ou presque ont été adoptés à l'unanimité, et une seule disposition justifie un rapport de minorité et, hors de l'enceinte du parlement, l'opposition virulente d'un comité. C'est, à coup sûr, une situation regrettable, et l'on ne peut dès lors qu'espérer que le Conseil d'Etat

parvienne à trouver une solution, et que cette solution reste dans les bornes du raisonnable.

A l'adresse de ceux qui souhaitent combattre la loi, il y a lieu de rappeler qu'elle fait partie intégrante de l'édifice Justice 2011, et que son entrée en vigueur au 1^{er} janvier de l'an prochain est rigoureusement indispensable. En l'occurrence elle l'est d'autant plus que la Commission a recherché dans bien des domaines, et notamment en matière d'évacuation des locataires, des solutions innovantes permettant d'amortir le choc que ne manquera pas de provoquer l'introduction du CPC.

Le rapporteur remercie ses collègues pour la patience et l'abnégation dont ils ont fait preuve tout au long des travaux. Il remercie en particulier la présidente de la commission pour tout le travail qu'elle a accompli, à tout le moins jusqu'au moment où elle a annoncé son rapport de minorité... Qu'elle soit en particulier félicitée pour être probablement la seule citoyenne du canton qui aura jamais lu à haute voix, du premier au dernier, tous les articles d'une loi d'application du code civil !

Au bénéfice des explications qui précèdent, la majorité de la commission vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, d'adopter le PL 10481 tel qu'issu de ces travaux.

ANNEXES :

1. Proposition d'amendements attribuée par M. Laurent Moutinot à l'Asloca
2. Lettre de la commission de gestion du pouvoir judiciaire du 16 décembre 2009
3. Lettre du secrétaire général du pouvoir judiciaire du 22 décembre 2009
4. Lettre de la juridiction des prud'hommes du 20 janvier 2010
5. Lettre du secrétariat général du pouvoir judiciaire du 3 mars 2010
6. Extrait du document de synthèse de la commission de gestion du pouvoir judiciaire relatif au train de projets de lois « Justice 2011 »

7. Note de l'Association des magistrats du pouvoir judiciaire
8. Notice de la Chambre des huissiers judiciaires
9. Lettre de l'Association des juristes progressistes du 19 janvier 2010
10. Lettre de l'Association des juristes progressistes du 17 juin 2010
11. Lettre de l'Ordre des avocats du 10 février 2010
12. Prise de position de l'UAPG
13. Prise de position de la CGAS
14. Lettre de l'Asloca du 9 octobre 2009
15. Lettre de l'Asloca du 29 décembre 2009
16. Lettre de l'Asloca du 4 mai 2010
17. Lettre de l'Asloca du 30 juin 2010
18. Lettre de la CGI du 8 février 2010
19. Lettre de la CGI du 21 juin 2010
20. Lettre de l'Ordre des avocats du 4 mai 2010
21. Lettre du comité unitaire du 13 avril 2010
22. Proposition d'amendements du comité unitaire
23. Proposition d'amendements du comité unitaire
24. Lettre du GC RAD GE du 9 mars 2010
25. Lettre de la CCBL du 30 mars 2010
26. Modèle de demande pour les cas clairs établi par l'Office fédéral de la justice

Projet de loi (10481)

d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile (E 1 05)

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

Titre 1 Compétences et procédures

Chapitre I Autorités judiciaires

Art. 1 Clause générale de compétence

Dans tous les cas prévus par le code civil, le code des obligations ou le code de procédure civile qui ne sont pas réglés par la présente loi, l'autorité compétente est celle qui est désignée par la loi d'organisation judiciaire.

Section 1 Code civil

Art. 2 Juge de paix

¹ Le juge de paix est l'autorité compétente dans les cas suivants :

- a) inventaire en cas de substitution (art. 490, al. 1);
- b) dépôt facultatif du testament olographe (art. 505);
- c) procès-verbal du testament oral (art. 507);
- d) avis donné aux exécuteurs testamentaires (art. 517);
- e) dépôt de sûretés en cas de succession d'une personne déclarée absente (art. 546);
- f) mesures pour assurer la dévolution de l'hérédité et ouverture des testaments (art. 490, al. 3, 548, 551 à 559);
- g) déclaration de répudiation et mesures consécutives (art. 570, 574 à 576);
- h) bénéfice d'inventaire (art. 580 à 592);
- i) liquidation officielle (art. 593 à 596);
- j) désignation d'un représentant de la communauté héréditaire (art. 602, al. 2 et 3);
- k) intervention au partage (art. 609, 611, 612, al. 3, 613, al. 3).

² Le Tribunal de première instance communique au juge de paix l'ouverture des procédures et ses décisions relatives à des successions, dans la mesure où elles concernent la liquidation par voie de faillite, la révocation de faillite,

l'annulation de dispositions pour cause de mort et l'annulation d'une répudiation.

Art. 3 Tribunal tutélaire

¹ L'autorité tutélaire est exercée par le Tribunal tutélaire qui siège à huis clos.

² Indépendamment des attributions qui lui sont conférées par le code civil en tant qu'autorité tutélaire, il intervient en outre dans les cas suivants :

- a) pour recevoir les avis concernant la survenance d'un cas de tutelle (art. 368, al. 2, 369, al. 2 et 371, al. 2);
- b) pour prononcer l'interdiction (art. 373, al. 1);
- c) pour recevoir les avis de l'autorité tutélaire du lieu d'origine concernant les intérêts d'un de ses ressortissants (art. 378, al. 2);
- d) pour pourvoir un majeur d'une curatelle (art. 394) ou d'un conseil légal (art. 395);
- e) pour fixer le délai pour la ratification d'actes conclus par les pupilles (art. 410, al. 2);
- f) pour donner mainlevée de l'interdiction (art. 433), du conseil légal et de la curatelle (art. 439);
- g) pour requérir d'office la déclaration d'absence (art. 550);
- h) pour ordonner la privation de liberté à des fins d'assistance (art. 397a);
- i) pour statuer sur les contestations, présenter les demandes et avis à l'autorité tutélaire du domicile d'un ressortissant genevois (art. 378) et pour recourir en cas de contestation.

³ Le Ministère public est toujours entendu sur les contestations visées à l'alinéa 2, lettre i.

Art. 4 Cour de justice

¹ La compétence de la Cour de justice en matière d'adoption s'étend aux adoptions devant être prononcées en Suisse conformément à la Convention de La Haye sur la protection des enfants et la coopération en matière d'adoption internationale.

² De même, la Cour de justice est le tribunal compétent au sens de la loi fédérale du 21 décembre 2007 sur l'enlèvement d'enfants et sur la mise en œuvre des conventions de La Haye sur la protection des enfants et des adultes (LF-EEA).

Art. 5 Ministère public

¹ Le Ministère public est l'autorité compétente pour intenter action dans les cas suivants :

- a) demande en dissolution d'une association (art. 78);
- b) action en annulation de mariage (art. 106);
- c) constatation de l'extinction d'un droit réel inscrit au registre foncier, à la requête du conservateur de ce registre (art. 976, al. 3);
- d) conversion de la propriété par étage en copropriété ordinaire à la requête du conservateur du registre foncier (art. 33c, al. 4, de l'ordonnance sur le registre foncier).

² Le Ministère public transmet d'office les avis de reconnaissance d'un enfant qu'il reçoit de l'état civil aux communes du canton compétentes pour attaquer la reconnaissance (art. 259, al. 2, ch. 3, et 260a).

³ Le Ministère public est l'autorité compétente pour défendre à l'action en paternité (art. 261, al. 2).

⁴ Le Ministère public est l'autorité compétente pour requérir l'interdiction d'un majeur condamné (art. 371).

Section 2 Code des obligations

Art. 6 Ministère public

Le Ministère public est l'autorité compétente pour intenter l'action en exécution d'une charge imposée dans l'intérêt public (art. 246, al. 2).

Section 3 Autres lois fédérales

Art. 7 Accès aux données personnelles

Le Tribunal de première instance, siégeant à huis clos, statue sur les actions en exécution du droit d'accès aux données personnelles (art. 15, al. 4, de la loi fédérale sur la protection des données, du 19 juin 1992).

Chapitre II Procédures

Section 1 Procédures soumises au code de procédure civile

Art. 8 Récusations

¹ Le Tribunal tutélaire statue sur les demandes de récusation dirigées contre l'un de ses juges ou l'un de ses fonctionnaires. L'autorité de surveillance de la Cour de justice est compétente pour connaître des recours.

² Les demandes de récusation visant un juge ou un fonctionnaire du Tribunal civil sont tranchées par une délégation de cinq juges, dont le président ou le

vice-président et 4 juges titulaires. La chambre civile de la Cour de justice est compétente pour connaître des recours.

³ Les demandes de récusation visant un juge ou un fonctionnaire de la Cour de justice sont tranchées par une délégation de cinq juges, dont le président ou un vice-président et 4 juges titulaires.

Art. 9 Publicité

Les juridictions délibèrent à huis clos.

Art. 10 Mandataires professionnellement qualifiés

Les mandataires professionnellement qualifiés peuvent assister ou représenter les parties devant le Tribunal des baux et loyers et le Tribunal des prud'hommes, ainsi que devant la chambre des baux et loyers et la chambre des prud'hommes de la Cour de justice.

Art. 11 Répartition et instruction des causes

¹ Les présidents répartissent les causes entre les chambres ou les sections de même compétence.

² Lorsque la loi l'autorise, le président d'un tribunal, d'une chambre ou d'une section collégiale peut confier l'instruction de la cause à l'un des membres de la composition.

Art. 12 Langue de la procédure

Les parties procèdent en langue française.

Art. 13 Médiation

L'autorité de conciliation et le tribunal informent 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 peuvent les inciter à y recourir.

Art. 14 Mesures provisionnelles

¹ La juridiction compétente pour statuer au fond l'est également pour ordonner les mesures provisionnelles.

² Lorsque cette juridiction est collégiale, elle peut déléguer cette compétence à l'un de ses magistrats, siégeant comme juge unique.

Art. 15 Frais de justice

¹ Dans les procédures dont la gratuité n'est pas prévue par la loi, les juridictions prélèvent des frais de justice, lesquels comprennent des frais et des émoluments forfaitaires en couverture de leurs prestations. L'avance de ces frais de justice peut être exigée.

² Les frais correspondent aux coûts effectifs des actes concernés.

³ Les émoluments forfaitaires sont calculés en fonction de la valeur litigieuse, s'il y a lieu, de l'ampleur et de la difficulté de la cause. Ils sont fixés en règle générale :

- a) entre 200 F et 5 000 F pour la juridiction gracieuse;
- b) entre 100 F et 200 F pour l'émolument de conciliation;
- c) entre 200 F et 10 000 F pour l'émolument de décision dans les causes soumises à la juridiction des prud'hommes, lorsque la valeur litigieuse excède 50'000F devant le Tribunal des prud'hommes, et 30'000F devant la chambre des prud'hommes de la Cour de justice;
- d) entre 200 F et 10'000 F pour l'émolument de décision dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, lorsque la valeur litigieuse excède 100'000 F;
- e) entre 200 F et 100 000 F pour l'émolument de décision dans les autres causes.

⁴ Si des motifs particuliers le justifient, ces émoluments peuvent être majorés, mais au plus jusqu'au double de leurs montants.

⁵ Une fois calculés, ces émoluments peuvent être supprimés ou réduits pour tenir compte des efforts des parties de régler leur différend à l'amiable ou si d'autres motifs particuliers le justifient.

⁶ Le Conseil d'Etat établit et publie un tarif des frais et émoluments perçus pour les opérations conduites devant les juridictions.

Art. 16 Défraiement d'un représentant professionnel

¹ Dans les contestations portant sur des affaires pécuniaires, le défraiement d'un représentant professionnel est, en règle général, proportionnel à la valeur litigieuse. Il est fixé, dans les limites figurant dans un règlement du Conseil d'Etat, d'après l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail et le temps employé.

² Lorsque la valeur litigieuse ne peut pas être chiffrée, le défraiement est fixé librement d'après les autres éléments d'appréciation mentionnés à l'alinéa1.

³ Si la contestation porte sur des affaires non pécuniaires, le défraiement est de 600 à 18 000 francs en fonction de l'importance et de la difficulté de la cause ainsi que selon le travail effectué.

⁴ Le Conseil d'Etat prévoit un tarif réduit ou spécial pour les procédures ne conduisant pas au prononcé d'un jugement à caractère final, pour les affaires judiciaires relevant de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et faillites (LP), du 11 avril 1889, pour les procédures d'appel ou de recours, ou pour les procédures de révision, d'interprétation et de rectification d'une décision.

Art. 17 Tarif devant des juridictions particulières

Pour les causes soumises à la juridiction des prud'hommes et à celle des baux et loyers, le défraiement est réduit de 50 à 80% par rapport à celui prévu à l'article 15 de la présente loi. Il n'est pas alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des prud'hommes et à celle des baux et loyers qui ne donnent pas lieu à émolument forfaitaire.

Art. 18 Cas spéciaux

¹ Lorsqu'il y a une disproportion manifeste entre la valeur litigieuse et l'intérêt des parties au procès ou entre le taux applicable selon la présente loi et le travail effectif de l'avocat, la juridiction peut fixer un défraiement inférieur ou supérieur aux taux minimums et maximums prévus.

² Lorsque le procès ne se termine pas par une décision au fond mais en particulier par un retrait du recours, un désistement, une transaction ou une décision d'irrecevabilité, le défraiement peut être réduit en conséquence.

Art. 19 Représentation par une autre personne que par un avocat et parties non représentées

Aux mandataires professionnellement qualifiés et aux autres personnes qui ne sont pas avocats, la juridiction alloue une indemnité pour la représentation en justice, dans la mesure où la qualité du travail effectué et les autres circonstances le justifient. Il en va de même pour les parties non représentées.

Art. 20 Débours nécessaires

Les débours nécessaires sont estimés, sauf éléments contraires, à 3% du défraiement et s'ajoutent à celui-ci.

Art. 21 Fixation des dépens

¹ La juridiction fixe les dépens d'après le dossier en chiffres ronds incluant la taxe sur la valeur ajoutée. La décision est motivée.

² Un état de frais peut être déposé.

³ La fixation des dépens ne s'applique pas aux rapports contractuels entre l'avocat et son client.

Art. 22 Assistance judiciaire

¹ Le président du Tribunal civil est l'autorité compétente pour statuer en matière d'assistance judiciaire.

² Le président de la Cour de justice est l'autorité compétente pour connaître des recours.

³ Les dispositions réglementaires édictées par le Conseil d'Etat en matière d'assistance juridique s'appliquent pour le surplus.

Art. 23 Expédition des jugements

¹ Toutes les juridictions ont des sceaux qui portent les armoiries de la République et dont la forme est déterminée par la commission de gestion du pouvoir judiciaire. Les sceaux portent pour légende la désignation de la juridiction.

² Les expéditions des jugements sont revêtues du sceau de la juridiction qui les a rendus.

Art. 24 Notification des actes

Les huissiers judiciaires peuvent être requis pour procéder à la notification des actes.

Art. 25 Exécution des jugements

¹ L'autorité compétente pour exécuter les jugements peut recourir aux services d'un huissier judiciaire ou d'un notaire.

² Elle peut également ordonner le recours à la force publique.

Art. 26 Procédure en cas d'évacuation d'un logement

¹ Dans les cas d'évacuation d'un logement fondés sur les articles 257*d* et 282 CO, le Tribunal des baux et loyers peut entreprendre toute démarche utile de conciliation. Il peut notamment, avec l'accord des parties, les reconvoquer en présence de représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux.

² Lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement fondée sur les dispositions précitées, il siège en présence de ces représentants.

Section 2 Relations personnelles et autorité parentale conjointe (art. 273, 274a, 298a CC)

Art. 27 Requête

Le Tribunal tutélaire est saisi de l'action concernant l'enfant mineur par une requête contenant l'exposé des faits et les conclusions, accompagnée des pièces justificatives et, le cas échéant, de la convention conclue entre les parents au sujet de la répartition des frais d'entretien de l'enfant.

Art. 28 Etablissement des faits

¹ Le Tribunal tutélaire établit d'office les faits.

² Il peut procéder à toutes mesures probatoires utiles.

³ Il entend les père et mère et le mineur intéressé, à moins que son âge ou d'autres motifs importants ne s'opposent à son audition.

⁴ Le Tribunal tutélaire peut également charger le service de protection des mineurs d'établir un rapport d'évaluation comprenant les solutions envisagées par les parents à l'égard de l'enfant, ainsi que l'opinion de ce dernier à ce sujet.

Art. 29 Recours

¹ Les décisions du Tribunal tutélaire peuvent faire l'objet d'un recours à l'autorité de surveillance dans les 10 jours dès la notification aux parties.

² Le recours suspend l'exécution de la décision, à moins que le Tribunal tutélaire n'en ait ordonné l'exécution provisoire.

Section 3 Mesures de protection de l'enfant (art. 134, al. 3 et 4, 307 à 313, et 324 CC)

Art. 30 Compétence

¹ Le Tribunal tutélaire prend d'office les mesures prévues aux articles 307 à 313 du code civil.

² Toute personne qui estime qu'il y a lieu à intervention de l'autorité pour la protection d'un enfant mineur ou interdit en informe le Tribunal tutélaire.

Art. 31 Etablissement des faits et mesures éducatives

¹ Le Tribunal tutélaire établit d'office les faits. Il peut requérir tout rapport des organes administratifs ou de police. Les parties peuvent en prendre connaissance.

² Il peut ordonner les mesures utiles à l'observation éducative ou clinique de l'enfant, même si celle-ci doit comporter son hospitalisation ou son placement provisoire.

Art. 32 Audition des père et mère et du mineur

¹ Le Tribunal tutélaire entend les père et mère et le mineur intéressé, à moins que son âge ou d'autres motifs importants ne s'opposent à son audition.

² S'ils ne comparaissent pas, sans justifier d'un empêchement légitime, ils peuvent être amenés par la force publique.

Art. 33 Enquête par témoins

Le Tribunal tutélaire convoque les témoins dont il estime la déposition nécessaire.

Art. 34 Frais et indemnités

¹ La procédure est gratuite. Toutefois, les débours avancés par le greffe peuvent être mis à la charge de celui des parents qui succombe.

² Les autorités ayant qualité pour agir ne supportent pas de dépens. Toutefois, si les circonstances le justifient, une indemnité en faveur des parents ne dépassant pas 1000 F peut être mise à la charge de l'Etat.

Art. 35 Recours

¹ Les décisions du Tribunal tutélaire peuvent faire l'objet d'un recours à l'autorité de surveillance dans les 10 jours dès la notification aux parties.

² Le recours suspend l'exécution de la décision, à moins que le Tribunal tutélaire n'en ait ordonné l'exécution provisoire.

Art. 36 Mesures provisoires

¹ En cas d'urgence, le Tribunal tutélaire peut, sans instruction préalable, ordonner provisoirement les mesures prévues aux articles 307, 308 et 310 du code civil.

² La décision est immédiatement exécutoire.

³ Le Tribunal tutélaire communique sans délai sa décision aux parents et aux tiers dont les droits sont atteints, les informant qu'opposition peut être formée par eux dans les 30 jours de cette communication, par simple déclaration écrite. Les mêmes personnes sont également convoquées sans délai.

⁴ En cas d'opposition, il est procédé conformément aux articles 31 à 35, la mesure provisoire restant en vigueur jusqu'à la fin de la procédure.

⁵ En l'absence d'opposition, le Tribunal tutélaire confirme sa décision, sans être tenu de procéder à d'autres actes d'instruction.

Art. 37 Procédure de réintégration

Les parents qui demandent à être réintégrés dans leurs droits en font la demande au Tribunal tutélaire, qui procède conformément à la présente section.

Art. 38 Modification du jugement de divorce et protection des biens de l'enfant

Les dispositions de la présente section s'appliquent par analogie à l'exercice des compétences attribuées à l'autorité tutélaire en matière de modification du jugement de divorce (art. 134, al. 3 et 4, du code civil) et de protection des biens de l'enfant (art. 324 du code civil).

Section 4 Interdiction et conseil légal (art. 368 à 378 CC)

Art. 39 Requête et qualité pour agir

¹ La demande d'interdiction est formée par une requête qui contient l'exposé des faits et des moyens de droit ainsi que les conclusions. Elle indique, s'il y a lieu, les noms des témoins à entendre. Les pièces justificatives sont jointes.

² Peuvent requérir l'interdiction, soit la personne à interdire, soit son conjoint, son partenaire enregistré, ou l'un de ses parents jusqu'au quatrième degré inclusivement, soit encore le Ministère public.

Art. 40 Procédure

¹ Dans les cas des articles 371 (détection) et 372 (interdiction volontaire) du code civil, le Tribunal tutélaire, après avoir entendu la personne à interdire, prononce l'interdiction sans autres probatoires, s'il a constaté l'existence des faits qui la motivent.

² Dans les autres cas, le greffier cite les parties, informe le cité qu'il peut se faire assister d'un avocat et lui remet copie de la requête.

³ Le Tribunal tutélaire établit d'office les faits. Il procède à toutes les mesures probatoires nécessaires à fonder sa conviction, conformément à l'article 374 du code civil.

⁴ Le Tribunal tutélaire peut faire appel à la force publique pour contraindre l'intéressé à comparaître devant lui ou à se soumettre à l'expertise.

Art. 41 Appel

¹ Le délai d'appel est de 30 jours.

² Le greffier de l'autorité de surveillance en informe le Tribunal tutélaire qui transmet d'office le dossier complet avec le jugement attaqué.

³ La procédure est la même que devant le tribunal tutélaire.

Art. 42 Mainlevée de l'interdiction

¹ Les dispositions de la présente section sont applicables à la demande de mainlevée de l'interdiction.

² Le tuteur est toujours entendu.

³ Le jugement peut également être frappé d'appel par les personnes visées à l'article 39, alinéa 2, même si elles n'ont pas été parties en cause en première instance. Le délai d'appel est de 30 jours.

Art. 43 Conseil légal

Les dispositions de la présente section sont applicables en matière de dation d'un conseil légal.

**Section 5 Privation de liberté à des fins d'assistance
(art. 397a à 397f CC)****Art. 44 Compétence**

¹ Le Tribunal tutélaire prend d'office les mesures prévues par l'article 397a du code civil.

² Sont réservées les lois suivantes :

- a) la loi concernant la privation de liberté à des fins d'assistance, du 7 avril 2006;
- b) la loi fédérale sur la lutte contre les maladies transmissibles de l'homme (loi sur les épidémies, du 18 décembre 1970, et les dispositions cantonales d'application).

Art. 45 Avocat d'office

¹ Le juge par-devant lequel la cause est pendante transmet sans délai le dossier au président de la juridiction pour la désignation d'un avocat.

² Si le juge est en même temps président du Tribunal tutélaire, il transmet le dossier au membre le plus ancien de cette juridiction, qui statue.

Art. 46 Appui socio-médical

Si les circonstances le permettent, le Tribunal tutélaire peut inviter l'intéressé à accepter les conseils d'un service social ou à se soumettre à un examen médical. Il s'efforce d'amener l'intéressé à suivre le traitement préconisé ou à prendre toutes les autres mesures préventives appropriées.

Art. 47 Placement

¹ Un placement dans un établissement approprié ne peut être ordonné que lorsqu'il n'est pas possible de fournir l'assistance personnelle nécessaire d'une autre manière.

² Le Tribunal tutélaire doit au préalable entendre ou réentendre l'intéressé.

Art. 48 Apport de dossiers et expertise

¹ Le Tribunal tutélaire peut réclamer tous rapports administratifs, médicaux ou de police qui lui paraissent nécessaires pour statuer.

² Il peut en outre commettre un ou trois experts pour faire rapport sur l'état de l'intéressé.

³ Le Tribunal tutélaire peut faire appel à la force publique pour contraindre l'intéressé à comparaître devant lui ou à se soumettre à l'expertise.

⁴ Au surplus, la procédure est soumise aux articles 397e et 397f du code civil.

Art. 49 Notification du jugement

Le jugement complet est notifié à l'intéressé. Il porte en outre mention du délai de recours et de l'autorité de recours.

Art. 50 Sursis, suspension ou révocation du placement d'office

¹ Le Tribunal tutélaire peut, en tout temps, mettre fin à une mesure ordonnée ou suspendre l'exécution.

² Il peut surseoir pendant 2 ans au plus à une mesure de placement et imposer des conditions. Le sursis est révoqué lorsque les conditions ne sont pas observées.

³ Toute décision de placement non exécutée se prescrit par 2 ans dès son prononcé.

Art. 51 Sur requête

Les personnes pouvant saisir le Tribunal tutélaire d'une requête visant à mettre fin au placement sont définies à l'article 18 de la loi concernant la privation de liberté à des fins d'assistance, du 7 avril 2006.

Art. 52 Recours

La procédure de recours est décrite à l'article 19 de la loi sur la privation de liberté à des fins d'assistance, du 7 avril 2006.

Art. 53 Exécution des décisions

¹ L'exécution des décisions est assurée par le département de la sécurité, de la police et de l'environnement.

² En cas de nécessité, le Tribunal tutélaire peut requérir l'assistance de la force publique.

Art. 54 Examen périodique

Le Tribunal tutélaire examine périodiquement le cas des personnes placées, au besoin en recourant aux services des institutions médico-sociales.

Art. 55 Frais

La procédure est gratuite. Toutefois, les frais d'expertise peuvent être mis à la charge de l'intéressé si sa situation financière le permet.

Art. 56 Cas de curatelle

Le Tribunal tutélaire, en prononçant le placement ou pendant la durée de celui-ci, peut prendre les mesures nécessaires à la sauvegarde des intérêts matériels de l'intéressé en application de l'article 392 et 393 du code civil.

Section 6 Assistance juridique**Art. 57 Compétence et procédure**

¹ Le président du Tribunal civil accorde l'assistance juridique sur sa demande à toute personne physique dont la fortune ou les revenus ne sont pas suffisants pour couvrir les frais d'une procédure devant le Tribunal tutélaire, ou contre une décision de celui-ci, ou pour lui assurer l'aide et les conseils d'un avocat ou d'un avocat stagiaire lorsque ceux-ci sont nécessaires. L'assistance juridique peut être refusée si les prétentions ou les moyens sont manifestement mal fondés.

² En cas de refus ou de retrait de l'assistance juridique, la personne qui l'a sollicitée peut recourir par écrit dans les 30 jours dès la notification de la décision auprès du président de la Cour de justice. En règle générale, le recourant est entendu.

³ Même si l'assistance juridique n'a pas été sollicitée ou accordée, l'Etat rembourse ses frais à l'avocat commis d'office et lui verse l'indemnité

prévue par le règlement si l'intéressé refuse de l'en défrayer. Le montant ainsi payé est recouvré par l'Etat auprès de l'intéressé.

⁴ Les dispositions réglementaires édictées par le Conseil d'Etat en matière d'assistance juridique s'appliquent pour le surplus.

Section 7 **Scellés**

Sous-section I ***Apposition***

Art. 58 **Autorités compétentes**

¹ L'apposition des scellés est ordonnée par le juge de paix.

² En cas d'urgence, elle peut être ordonnée par un officier de police. Dans ce cas, l'officier de police doit transmettre immédiatement au juge de paix le procès-verbal de l'opération avec les pièces annexées.

³ L'exécution peut être confiée à la police.

Art. 59 **Qualité pour agir**

¹ L'apposition des scellés peut être requise :

- a) par tous ceux qui prétendent à un droit dans une succession ou des biens matrimoniaux ou de partenaires enregistrés, et par les exécuteurs testamentaires;
- b) par tous les créanciers du défunt porteurs d'un jugement exécutoire, d'un commandement de payer non frappé d'opposition ou d'un acte de défaut de biens.

² Sauf circonstances particulières, la requête doit être formée dans le mois qui suit le décès.

Art. 60 **Intervention d'office**

¹ Les scellés peuvent être apposés d'office :

- a) s'il y a, parmi les créanciers ou prétendants à un droit dans la succession, des mineurs ou des interdits non représentés légalement ou dont le représentant légal est absent;
- b) en cas d'absence du conjoint, du partenaire enregistré, ou d'un autre héritier.

² Ils doivent être apposés si le Ministère public le requiert.

Art. 61 **Procès-verbal**

Le procès-verbal d'apposition contient :

- a) la date et l'heure;

- b) les motifs de l'apposition;
- c) les nom, prénoms et demeure du requérant et son élection de domicile dans le canton s'il n'y demeure; s'il n'y a pas de partie requérante, le procès-verbal énonce que les scellés ont été apposés d'office;
- d) l'ordonnance qui permet les scellés;
- e) les comparutions et dires des parties;
- f) la désignation notamment des lieux, bureaux, coffres, armoires sur les ouvertures desquels les scellés ont été apposés;
- g) une description sommaire des effets qui ne sont pas mis sous scellés, si l'autorité qui procède à l'apposition le juge nécessaire;
- h) le serment, lors de la clôture de l'apposition par ceux qui demeurent dans le lieu, qu'ils n'ont rien détourné ou vu ni su qu'il ait été rien détourné, directement, ni indirectement;
- i) cas échéant, l'établissement d'un gardien;
- j) l'inventaire des valeurs mises en sûreté.

Art. 62 Effets

¹ Les clefs des serrures sur lesquelles les scellés ont été apposés sont remises en main du greffier de la Justice de paix ou conservées par la police.

² Il ne peut être pénétré dans les locaux mis sous scellés sans l'autorisation du juge de paix.

³ Si certains locaux ou effets doivent être laissés à la disposition des personnes faisant ménage commun avec le défunt, les scellés sont remplacés par un inventaire; il en est de même lorsque l'apposition des scellés a pour effet d'interrompre l'exercice d'un commerce ou d'une industrie.

⁴ Il peut être renoncé à l'inventaire si un inventaire fiscal a été établi.

Art. 63 Recherche et découverte d'un testament, d'un pli ou d'un paquet cachetés

¹ Sur la réquisition de toute partie intéressée, l'autorité recherche, avant l'apposition des scellés, le testament dont l'existence est annoncée.

² S'il est trouvé un testament, un pli ou paquet cachetés, elle en constate la forme extérieure, le sceau ou la suscription, s'il y en a, et en paraphe l'enveloppe, avec les parties présentes.

³ L'ouverture d'un pli ou d'un paquet cachetés se fait en présence du ou des destinataires éventuellement mentionnés.

Art. 64 En cas d'inventaire civil

¹ Lorsqu'un inventaire ordonné en application des articles 490 ou 553 du code civil est clos, les scellés ne peuvent être apposés à moins que l'inventaire ne soit attaqué.

² Si l'apposition des scellés est requise pendant le cours de l'inventaire, les scellés ne sont apposés que pour les objets non inventoriés.

Sous-section II Levée**Art. 65 Autorité compétente**

Lorsqu'il y a lieu à la levée des scellés, il y est procédé par le juge de paix.

Art. 66 Qualité pour agir

Tous ceux qui ont droit de requérir l'apposition des scellés peuvent en solliciter la levée.

Art. 67 Convocation des intéressés

Le juge de paix fixe le jour et l'heure de la levée des scellés. Il convoque les héritiers, les usufruitiers, l'exécuteur testamentaire, l'administrateur d'office, le représentant de la communauté héréditaire ainsi que toute personne qui invoque de justes motifs.

Art. 68 Procès-verbal

Le procès-verbal de levée contient :

- a) la date;
- b) les nom, prénoms, demeure et élection de domicile du requérant;
- c) la date de l'envoi des convocations;
- d) les comparutions et dires des parties;
- e) l'état des scellés;
- f) le résultat des recherches d'éventuelles dispositions testamentaires ;
- g) la mention de l'éventuel inventaire.

Art. 69 Testament, pli ou paquet cachetés

L'article 63 est applicable.

Section 8 Inventaire (art. 553 du CC)

Art. 70 Compétence

¹ Le juge de paix procède à l'inventaire ou commet un notaire à cette fin.

² Un ou plusieurs experts peuvent être désignés pour l'estimation des objets inventoriés.

³ Si un inventaire fiscal a été établi, celui-ci peut tenir lieu d'inventaire civil.

Art. 71 Qualité pour agir

Tous ceux qui ont le droit de requérir l'apposition des scellés peuvent solliciter l'établissement de l'inventaire.

Art. 72 Convocation des intéressés

Les personnes mentionnées à l'article 67, ainsi que, à sa demande, un représentant de l'autorité fiscale, sont convoqués à l'ouverture et à la clôture de l'inventaire.

Art. 73 Procès-verbal

¹ L'inventaire comprend :

- a) le procès-verbal d'ouverture constatant l'indication des lieux où l'inventaire est fait;
- b) un procès-verbal renfermant :
 - 1° la description et l'estimation des objets de valeur,
 - 2° l'état des dettes connues,
 - 3° la déclaration solennelle des comparants et des personnes qui, au moment du décès, faisaient ménage commun avec le défunt, qu'ils n'ont détourné, vu détourner, ni su qu'il ait été détourné aucun bien dépendant de la succession,
 - 4° la mention des personnes en mains desquelles se trouvent les biens inventoriés,
 - 5° les dire, réquisitions, observations et protestations des parties;
- c) le procès-verbal comprend en outre :
 - 1° la date de l'ouverture et de la clôture de l'inventaire,
 - 2° la signature des comparants et déclarants ou, à défaut, un constat de carence.

² Sur la base de l'inventaire, le juge de paix rend une ordonnance de clôture de la procédure d'inventaire.

Section 9 Ventes ordonnées par le juge

Sous-section I Vente mobilière

Art. 74 Exécution

La vente mobilière autorisée ou ordonnée par le juge a lieu par le ministère d'un notaire ou d'un huissier judiciaire commis à cet effet.

Art. 75 Vente aux enchères

¹ La vente est faite aux enchères, au plus offrant. Elle est précédée de publications indiquant le lieu, le jour et l'heure de la vente. L'ordonnance indique le nombre et la nature des publications qui doivent être faites, ainsi que le lieu et la date de la vente.

² Si les enchères ne sont pas publiques, les publications sont remplacées par des notifications aux parties.

Art. 76 Valeurs négociables en bourse

¹ Dans les cas où les biens à vendre consistent en valeurs négociables à la bourse, ils peuvent être vendus sans publication par le ministère d'un agent de change commis à cet effet par le juge.

² L'ordonnance peut prescrire que cette vente se fasse au cours du jour.

Art. 77 Procès-verbal

En cas de vente par le ministère d'un notaire ou d'un huissier judiciaire, il est dressé procès-verbal circonstancié des opérations de la vente.

Art. 78 Contestations

Les contestations qui peuvent s'élever sont tranchées par le juge ayant autorisé ou ordonné la vente, statuant par voie de procédure sommaire et à huis clos.

Sous-section II Vente immobilière

Art. 79 Exécution

La vente immobilière autorisée ou ordonnée par le juge a lieu par le ministère d'un notaire commis à cet effet.

Art. 80 Ventes aux enchères : cahier des charges

¹ La vente est faite aux enchères sauf dans le cas où la loi permet la vente de gré à gré.

² En cas de vente aux enchères, le notaire commis dresse un cahier des charges contenant :

- a) l'énonciation du jugement qui a autorisé ou ordonné la vente;
- b) la désignation des biens à vendre;
- c) l'indication des clauses et des conditions de la vente;
- d) l'indication des lots avec, cas échéant, la réserve d'une vente en bloc;
- e) le montant des mises à prix;
- f) le lieu, jour et heure de l'adjudication, qui ne peut avoir lieu à moins de 30 jours dès la date du cahier des charges.

Art. 81 Sommation aux parties

Dans les 5 jours dès la date du cahier des charges, il est fait sommation aux parties de venir en prendre connaissance dans les 10 jours, en l'étude du notaire. Par le même acte, les lieux, jour et heure de l'adjudication leur sont signifiés, avec avertissement qu'il sera procédé à la vente, tant en leur absence qu'en leur présence.

Art. 82 Contestation

Toute contestation qui s'élève au sujet du cahier des charges est portée devant le juge qui a autorisé ou ordonné la vente, dans les 30 jours dès la date du cahier des charges. Elle est jugée par voie de procédure sommaire et à huis clos.

Art. 83 Publication dans la Feuille d'avis officielle

La vente est annoncée par des avis insérés trois fois dans la Feuille d'avis officielle, à une semaine d'intervalle, indiquant le jugement en vertu duquel elle a lieu, les qualités des parties, la désignation des biens à vendre, conformes au cahier des charges, les lots et mises à prix, le lieu, jour et heure de l'adjudication et la date du cahier des charges.

Art. 84 Affiches

¹ Il est, en outre, imprimé des affiches contenant les mêmes indications et qui sont apposées deux fois, à 10 jours au moins d'intervalle, dans la ville de Genève et dans les communes de la situation des fonds à vendre.

² Ces appositions d'affiches ont lieu sans frais, par les soins de l'autorité municipale et l'accomplissement de cette formalité est constatée par une déclaration de ladite autorité.

Art. 85 Ouverture des enchères

Avant l'ouverture des enchères, le notaire donne lecture du cahier des charges et, s'il y a lieu, du jugement autorisant ou ordonnant la vente au-dessous de l'estimation. Il fait mention des contestations qui ont pu s'élever incidemment et fait connaître quelle en a été l'issue.

Art. 86 Capacité pour enchérir

¹ Toute personne ayant la capacité d'acquérir peut enchérir par elle-même ou par fondé de pouvoir spécial, si elle n'est notoirement insolvable.

² Toutefois, le cahier des charges peut obliger l'adjudicataire à fournir, s'il en est requis, une caution qui s'oblige, solidairement avec lui, au paiement de son prix en principal et intérêts, ainsi que les frais à sa charge. Cette disposition n'est pas applicable aux colicitants.

Art. 87 Portée de l'enchère

Tout enchérisseur cesse d'être obligé dès que son enchère est couverte par une autre, à moins que celle-ci ne soit immédiatement déclarée nulle.

Art. 88 Accroissement des enchères

Les enchères doivent croître au moins de 100 F en 100 F jusqu'à 10 000 F et de 1 000 F en 1 000 F au-delà.

Art. 89 Adjudication

¹ L'adjudication est prononcée à l'extinction des feux en faveur du plus fort enchérisseur.

² Aucune adjudication ne peut être faite après l'extinction de trois bougies.

³ Si pendant la durée de l'une des trois bougies, il est survenu des enchères, l'adjudication n'est faite qu'après l'extinction des deux bougies sans nouvelle enchère.

⁴ Le notaire est assisté d'un huissier judiciaire chargé du service des bougies.

Art. 90 Vente à tout prix

¹ Dans le cas où faute d'enchérisseur il y a lieu à une vente au-dessous de l'estimation, il y est procédé sans nouveau cahier des charges, après les mesures de publicité prévues aux articles 83 et 84.

² La date fixée pour la vente est notifiée aux parties selon la procédure prévue à l'article 81.

Art. 91 Demeure de l'adjudicataire

¹ Faute par l'adjudicataire de payer le prix au terme fixé ou 8 jours après une sommation demeurée infructueuse, la vente est purement et simplement résiliée et le notaire procède à de nouvelles enchères, dans un délai qui ne peut être inférieur à 15 jours.

² La date des nouvelles enchères est signifiée par écrit aux parties intéressées ou à leurs mandataires et la vente est annoncée, par des avis insérés à 5 jours au moins d'intervalle, deux fois au moins dans la Feuille d'avis officielle, renfermant les indications prévues à l'article 83, et par une apposition d'affiches.

³ L'adjudicataire en demeure et les cautions qu'il a fournies sont tenues de la moins-value sur le prix de la première vente ainsi que de tout autre dommage.

Section 10 Assurance immobilière**Art. 92 Publication et contestation**

¹ L'assureur peut notifier aux tiers intéressés, par deux avis successifs insérés, à une semaine d'intervalle, dans la Feuille d'avis officielle, le montant de l'indemnité par lui offerte, les nom et qualités de l'assuré, la situation et le numéro du bâtiment endommagé, le domicile de l'assureur dans le canton. Cet avis indique si l'insertion est la première ou la seconde. A défaut de l'assureur, toute personne peut faire opérer cette insertion.

² Les créanciers inscrits sur le bâtiment assuré doivent, dans le délai de 30 jours dès la seconde insertion et s'ils y croient fondés, contester en justice le montant de l'indemnité offerte. Après ce délai, ils ne sont plus admis à le faire.

Art. 93 Consignation

Lorsque la créance résultant du contrat d'assurance est exigible, l'assureur, à la première réquisition de l'assuré ou de l'un de ses créanciers, est tenu de déposer à la caisse des consignations le montant de l'indemnité par lui offerte, sauf à parfaire ce dépôt si l'offre est reconnue insuffisante.

Section 11 Disposition commune

Art. 94 Renvois

Dans la mesure nécessaire, les dispositions du code de procédure civile et les articles 8 à 25 de la présente loi s'appliquent par analogie aux procédures régies par les articles 27 à 93.

Chapitre III Autres autorités

Art. 95 Département de la sécurité, de la police et de l'environnement et département des affaires régionales, de l'économie et de la santé

¹ Le département de la sécurité, de la police et de l'environnement est compétent pour les avis concernant les enfants trouvés (art. 330 du code civil).

² Il est également compétent pour :

- a) la défense de pénétrer, de circuler ou de stationner sur le fonds d'autrui (art. 641 et 699 du code civil);
- b) les mesures concernant les choses trouvées (art. 720 à 722 du code civil).

³ Le département des affaires régionales, de l'économie et de la santé est compétent, en collaboration avec le département de la sécurité, de la police et de l'environnement, pour recevoir les déclarations relatives aux chiens errants (art. 720a du code civil).

⁴ Le Conseil d'Etat fixe par règlement les modalités selon lesquelles s'effectue, entre les mains de la police, le dépôt des choses trouvées. Il peut notamment ordonner ce dépôt pour les choses dont la valeur excède manifestement 10 F, ainsi que régler la procédure à suivre à l'expiration du délai de 5 ans prévu à l'article 722 du code civil.

Art. 96 Surveillance des fondations et des institutions de prévoyance

¹ L'autorité de surveillance des fondations et des institutions de prévoyance dépend du département des finances.

² Le Conseil d'Etat fixe par règlement les modalités de cette surveillance.

³ Le Conseil d'Etat est compétent pour modifier l'organisation ou le but des fondations de droit privé (art. 85, 86 et 86a du code civil), ainsi que pour prononcer leur dissolution (art. 88 du code civil). Il peut déléguer sa compétence au conseiller d'Etat en charge du département des finances.

Art. 97 Emoluments

¹ L'autorité de surveillance perçoit des émoluments, de 30 F à 5 000 F au maximum par opération, fixés par le Conseil d'Etat selon l'importance du travail accompli et de la fortune des fondations ou institutions de prévoyance, pour les opérations usuelles ou extraordinaires de contrôle, pour celles relatives au registre de la prévoyance professionnelle et pour toutes les autres opérations relatives aux fondations ou institutions de prévoyance, telles que modifications de statuts, transferts de capitaux, fusions, liquidations.

² Le montant des frais extraordinaires, tels que frais d'expertise, d'enquête, de publications ou de procédure, est perçu en sus.

³ En règle générale, les émoluments et les frais sont supportés par la fondation ou l'institution de prévoyance. Ils peuvent toutefois être mis à la charge des membres d'un organe, de l'un d'entre eux ou d'une autre personne déterminée, lorsque ces derniers ont rendu nécessaire l'intervention de l'autorité de surveillance par leur faute ou leur négligence ou qu'ils ont déposé une plainte ou formé un recours manifestement téméraires ou abusifs.

⁴ Le recouvrement des bordereaux d'émoluments et de frais a lieu conformément aux dispositions de l'article 36 de la loi relative à la perception et aux garanties des impôts des personnes physiques et des personnes morales, du 26 juin 2008.

Art. 98 Office de la jeunesse

Le service compétent pour prendre les mesures de protection des mineurs est désigné par la loi sur l'office de la jeunesse, du 28 juin 1958.

Art. 99 Service cantonal d'avance et de recouvrement des pensions alimentaires

Le service cantonal d'avance et de recouvrement des pensions alimentaires est l'office prévu aux articles 131 et 290 du code civil.

Art. 100 Département de l'instruction publique, de la culture et du sport

¹ Le département de l'instruction publique, de la culture et du sport est compétent pour délivrer l'autorisation et exercer la surveillance des lieux de placement d'enfants (art. 316, al. 1, du code civil).

² Le département de l'instruction publique, de la culture et du sport est l'autorité cantonale unique en matière de placement d'enfants en vue de leur adoption (art. 316, al. 1bis, du code civil).

³ Le département est l'office approprié chargé de conseiller l'enfant à sa demande (art. 268c, al. 3, du code civil).

Art. 101 Privation de liberté à des fins d'assistance

Les autorités compétentes en vertu des articles 397a et suivants du code civil pour ordonner les privations de liberté à des fins d'assistance sont désignées par la loi sur la privation de liberté à des fins d'assistance, du 7 avril 2006.

Art. 102 Délégation du Conseil d'Etat

Un conseiller d'Etat délégué est l'autorité compétente pour contrôler le tirage au sort des titres fonciers (art. 882 du code civil).

Art. 103 Conseil d'Etat

¹ Le Conseil d'Etat est l'autorité compétente dans les cas suivants :

- a) autorisation de changer de nom (art. 30 du code civil);
- b) autorisation de pratiquer le prêt sur gages (art. 907 du code civil);
- c) autorisation pour la célébration du mariage d'un étranger (art. 43, al. 2, et 44, al. 2, de la loi fédérale sur le droit international privé, du 18 décembre 1987).

² La chambre civile de la Cour de justice est compétente pour connaître des recours contre les décisions visées à l'alinéa 1.

³ Le Conseil d'Etat désigne l'autorité chargée d'autoriser et de surveiller l'activité professionnelle de mandataire en matière de conclusion d'un mariage ou d'établissement d'un partenariat pour des personnes venant de l'étranger (art. 406c, al. 1, du code des obligations).

⁴ Le Conseil d'Etat édicte un règlement applicable à cette activité.

Art. 104 Caisses de consignation

¹ La caisse de consignation est compétente pour recevoir les consignations (art. 861 du code civil).

² Le Conseil d'Etat édicte un règlement désignant le ou les offices compétents pour recevoir les loyers consignés conformément aux articles 259g à 259i du code des obligations, ainsi que les modalités de leur versement et de leur affectation.

Art. 105 Notaires

Seuls les notaires agréés au sens de la loi sur le notariat, du 25 novembre 1988, sont autorisés à exercer les tâches qui leur sont dévolues par la présente loi.

Chapitre IV Registre du commerce

Art. 106 Préposé

¹ La tenue du registre du commerce est assurée par un préposé, assisté de substituts ou d'adjoints.

² Le préposé est responsable de la conservation de l'ancien registre des régimes matrimoniaux.

Titre II Autres dispositions de droit civil

Chapitre I Dispositions générales

Art. 107 Actes et titres authentiques

¹ Les actes et titres revêtant la forme authentique sont dressés par un notaire sous réserve des alinéas 2 et 3 du présent article.

² Dans les cas de l'article 195a du code civil, ils peuvent être dressés par un juge de paix.

³ Sont également des actes authentiques :

- a) les actes spéciaux dressés selon les formes prévues par le droit fédéral;
- b) les actes qui, en vertu de la loi, peuvent être dressés par le conservateur du registre foncier ou par un agent autorisé désigné par lui;
- c) les actes qui, en vertu des articles 152, alinéa 5, 185 et 197, alinéa 1, lettre b, de la présente loi, peuvent être dressés par un ingénieur géomètre officiel, lorsque la valeur des prestations, contre-prestations et soultes relatives à ces actes ne dépasse pas le montant maximum arrêté par le Conseil d'Etat.

⁴ L'acte authentique est dressé dans la forme et selon les conditions prescrites par la loi sur le notariat, quel que soit l'auteur de l'acte.

⁵ Si l'acte authentique a pour effet de créer, modifier ou supprimer une limite de propriété, il est accompagné d'un dossier de mutation.

⁶ Les décisions officielles, déclarations et consentements des titulaires de droits réels ne nécessitant pas la forme authentique sont annexés à l'acte.

Art. 108 Publications

Les publications prévues par le code civil et le code des obligations sont faites, dans la Feuille d'avis officielle; le juge ou l'autorité administrative compétente fixe le nombre des publications nécessaires, qui ne peut excéder 3.

Art. 109 Formule officielle de majoration de loyer

¹ Tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitation sis dans le canton de Genève doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'article 270, alinéa 2, du code des obligations.

² La formule officielle agréée par le canton doit contenir le montant du loyer et l'état des charges dus par le précédent locataire, le montant du nouveau loyer et du nouvel état des charges, le motif précis d'une éventuelle augmentation, le droit de contestation du locataire au sens de l'article 270, alinéa 1, du code des obligations, le délai de contestation et l'adresse de la commission de conciliation en matière de baux et loyers.

³ La formule officielle doit être notifiée au plus tard le jour de la remise de la chose louée au locataire.

⁴ Le Conseil d'Etat précise par règlement la notion de pénurie et définit les modalités d'applications de la présente disposition.

Chapitre II Administration de la tutelle**Art. 110 Inventaire**

¹ L'inventaire prévu par l'article 398, alinéa 1, du code civil est dressé conformément aux articles 70 à 73 de la présente loi.

² L'inventaire public prévu par l'article 398, alinéa 3, du code civil est dressé conformément aux dispositions régissant l'inventaire public du droit des successions (art. 580 et suivants du code civil).

Art. 111 Dépôt

¹ L'autorité tutélaire fait déposer en lieu sûr et sous son contrôle les titres, objets de prix, documents importants et autres choses semblables, s'il n'en résulte pas d'inconvénients pour l'administration des biens du pupille (art. 399 du code civil).

² L'argent comptant dont le tuteur n'a pas l'emploi est déposé dans une banque désignée par l'autorité tutélaire ou placé en titres sûrs agréés par ladite autorité (art. 401 du code civil).

Art. 112 Vente aux enchères

La vente aux enchères publiques (art. 400 du code civil) a lieu suivant les règles prévues aux articles 74 à 78 de la présente loi.

Art. 113 Rapport du tuteur

Lors de la reddition de son compte de tutelle (art. 413 du code civil), le tuteur doit présenter un rapport écrit concernant l'éducation, l'instruction et les soins donnés au pupille.

Art. 114 Présentation des comptes

¹ Le compte du tuteur donne, par doit et avoir, le détail de toutes les recettes et dépenses faites pendant la période comptable; les pièces justificatives doivent être communiquées à l'appui.

² Si une opération a eu lieu en vertu d'une décision des autorités de tutelle, la date de cette décision est indiquée.

³ Le compte du tuteur est suivi d'un état de la fortune actuelle du pupille et certifié exact par la signature du tuteur.

Art. 115 Avis au pupille

¹ Le tuteur remet son compte de tutelle à l'autorité tutélaire. Celle-ci communique, toutes les fois que cela est possible, le compte au pupille, s'il est âgé de 16 ans au moins et capable de discernement.

² Elle peut citer à une séance de reddition des comptes le tuteur et le pupille.

Art. 116 Contrôle des comptes

¹ L'autorité tutélaire examine le compte, ainsi que la légalité et l'opportunité des diverses opérations; elle vérifie l'existence de tous les biens appartenant au pupille; elle ordonne, s'il y a lieu, au tuteur de compléter ou de rectifier le compte qui serait incomplet ou confus, et lui fixe un délai à cet effet.

² Si elle approuve la gestion, l'autorité tutélaire en fait mention à la suite du compte et fixe, le cas échéant, la rémunération due au tuteur; elle communique sa décision au tuteur et au pupille s'il est âgé de 16 ans au moins et capable de discernement.

Art. 117 Refus

Si l'autorité tutélaire refuse son approbation, elle en avise directement le tuteur par écrit en indiquant les motifs de son refus; elle procède conformément aux articles 423, alinéa 2, et 445 du code civil.

Art. 118 Recours

Les intéressés peuvent adresser contre la décision de l'autorité tutélaire un recours à l'autorité de surveillance, en conformité de l'article 420 du code civil.

Art. 119 Conservation des documents

Les inventaires, rapports et comptes de tutelle sont conservés par l'autorité tutélaire.

Chapitre III Successions

Section 1 Qualité d'héritier

Art. 120 Certificat d'héritier

¹ Dans les successions ab intestat, la qualité d'héritier est attestée par un certificat d'héritier dressé par le notaire, soit sur la base des actes d'état civil pertinents, soit sous forme d'un acte signé par au moins deux témoins majeurs ayant connu le de cujus et ne tombant pas, par rapport à ce dernier, sous le coup d'une incompatibilité prévue à l'article 503 du code civil.

² En cas d'existence de dispositions pour cause de mort, la qualité d'héritier est attestée, dans le cadre de l'article 559 du code civil, par un certificat d'héritier dressé selon les modalités prévues à l'alinéa 1, complété par la mention des dispositions pour cause de mort et l'attestation que le délai d'opposition au testament est échu. Le certificat d'héritier est homologué par la justice de paix.

Section 2 Mesures de sûreté

Art. 121 Scellés

Les scellés après décès sont apposés dans les cas et suivant les formes prévues aux articles 58 à 69 de la présente loi.

Art. 122 Inventaire

L'inventaire prévu à l'article 553 du code civil est dressé par les soins du juge de paix, conformément aux dispositions des articles 70 à 73 de la présente loi.

Art. 123 Ouverture des testaments

¹ Tout testament découvert lors du décès est remis sans délai au juge de paix qui procède à son ouverture (art. 557 du code civil); lorsque le testament est public, le notaire qui en a la minute en remet une expédition au juge de paix (art. 556, al. 2, du code civil).

² Le juge de paix avise l'exécuteur testamentaire (art. 517, al. 2, du code civil), ordonne l'envoi en possession provisoire ou l'administration d'office (art. 556, al. 3, du code civil), procède à la communication aux ayants droit (art. 558 du code civil). Le certificat d'héritier est établi selon l'article 120.

³ Le notaire procède lui-même aux communications prévues aux articles 517, alinéa 2, et 558 du code civil, pour les testaments déposés en ses mains; il remet au juge de paix une attestation des notifications faites, accompagnée des originaux des dispositions testamentaires.

⁴ Le juge de paix enregistre les renoncations aux mandats d'exécuteur testamentaire et les oppositions aux testaments.

Section 3 Bénéfice d'inventaire

Art. 124 Requête

¹ Le bénéfice d'inventaire est requis par déclaration au greffe de la Justice de paix, qui en fait mention dans un registre.

² Le requérant doit faire l'avance des frais.

Art. 125 Publication et inventaire

¹ Dès que le bénéfice d'inventaire est requis, le juge de paix fait procéder à la sommation publique et désigne un notaire aux fins d'établir l'inventaire (art. 581 à 588 du code civil).

² Au besoin, il nomme à la succession un curateur, dont les pouvoirs sont déterminés par les articles 419 et 585 du code civil.

³ Le juge de paix peut autoriser la continuation des affaires du défunt, sous la surveillance du curateur.

Art. 126 Conservation des objets

¹ Les objets qui sont exposés à être détournés sont gardés en lieu sûr.

² Ceux dont la conservation serait dispendieuse ou la détérioration imminente sont vendus aux enchères publiques ou, moyennant l'autorisation du juge de paix, de gré à gré.

Art. 127 Reçu de la production

Tout créancier a le droit d'exiger du greffe un reçu de sa production.

Art. 128 Clôture de l'inventaire

¹ A l'expiration du délai de production (art 582, al 3 du code civil), le notaire dresse l'inventaire sans retard, conformément aux dispositions des articles 72 et 73. L'inventaire peut être consulté par les intéressés pendant un mois (art. 584, al 1 du code civil), puis il est remis au juge de paix.

² A réception de cet inventaire, le juge de paix rend une ordonnance de clôture de la procédure de bénéfice d'inventaire et adresse à chacun des héritiers la sommation prévue à l'article 587, alinéa 1 du code civil.

Art. 129 Emoluments

¹ Les émoluments en matière de bénéfice d'inventaire sont fixés par le Conseil d'Etat.

² Le juge de paix fixe les honoraires du curateur.

³ Sauf décision contraire du juge de paix, les émoluments et honoraires sont supportés par la succession.

Section 4 Partage**Art. 130 Experts**

Les experts officiels, pour l'estimation des immeubles, sont désignés dans chaque cas particulier.

Art. 131 Curateur

Dans les cas prévus aux articles 548, alinéa 1, et 609, alinéas 1 et 2, du code civil, le juge de paix commet un curateur pour intervenir au partage en lieu et place de l'héritier.

Chapitre IV Droits réels**Section 1 Mention****Art. 132 Restrictions de droit public cantonal**

Les restrictions de droit public cantonal d'une durée indéterminée ou supérieure à une année, peuvent être mentionnées à titre déclaratif au registre foncier (art. 962 du code civil).

Section 2 Accessoires

Art. 133 Définition

¹ Sont considérées comme accessoires de l'immeuble auquel elles sont attachées, les conduites d'eau, de gaz, d'électricité et autres; c'est sous réserve des dispositions de l'article 676 du code civil.

² Sont considérés comme accessoires d'un fonds les objets que le propriétaire y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds, notamment :

- a) les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes;
- b) les échelas des vignes;
- c) les engrais destinés à l'amélioration du fonds, ainsi que les fourrages, pailles et litières appartenant au propriétaire ou qui doivent être restitués par le fermier à la fin du bail;
- d) les installations, machines et autres objets mobiliers servant d'une manière permanente à l'exploitation des fabriques, usines, hôtels et autres établissements industriels ou commerciaux.

³ Cette énumération n'est pas limitative et tout autre usage local peut être prouvé.

Section 3 Constructions

Art. 134 Mur mitoyen

Tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut faire bâtir contre ce mur et y faire placer des poutres ou solives jusqu'à la moitié de son épaisseur.

Art. 135 Indemnité

Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen dans l'axe de celui-ci; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement, les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune et, en outre, l'indemnité de la charge, en raison de l'exhaussement et suivant la valeur.

Art. 136 Consolidation

Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire ou consolider à ses frais et l'excédent d'épaisseur, s'il y a lieu, doit se prendre de son côté.

Art. 137 Contribution du voisin

Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur s'il y a lieu.

Art. 138 Contribution du voisin joignant un mur

Tout propriétaire joignant un mur a de même la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la valeur de la portion qu'il veut rendre mitoyenne, et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti, sous réserve des dispositions de l'article 675 du code civil.

Art. 139 Assentiment

L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

Art. 140 Ecoulement des eaux pluviales

Tout propriétaire doit établir les toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

Art. 141 Droit transitoire

Les jours et vues construits avant le 20 avril 1929 demeurent régis par l'ancien droit en vigueur au 1^{er} janvier 1998.

Section 4 Plantations et clôtures**A. Plantations****I. Distances et hauteurs minimales****Art. 142 Plantation des arbres et haies**

¹ Il ne peut être faite aucune plantation à souche ligneuse à moins de cinquante centimètres de la limite parcellaire.

a) principe

² Entre la limite de propriété et deux mètres de celle-ci, aucune plantation ne peut dépasser la hauteur de deux mètres.

³ A partir de 2 mètres de la limite de propriété, leur hauteur ne doit pas dépasser :

- a) 6 mètres, si la plante pousse entre 2 et 5 mètres de la limite parcellaire;
- b) 12 mètres, si la plante pousse entre 5 et 10 mètres de cette limite.

Demeurent réservées les dispositions relatives à la protection du patrimoine.

⁴ Les conventions contraires sont réservées.

⁵ En zone agricole, les prescriptions résultant des articles 142, 143, 144, 145 et 147 de la présente section ne s'appliquent pas si celui qui procède à des plantations obtient l'accord de tous les propriétaires des parcelles voisines.

Art. 143 b) arbres fruitiers et plantes grimpantes

¹ Les arbres fruitiers et autres plantes grimpantes peuvent être plantés en treille ou en espaliers jusqu'à la limite de chaque propriété, mais sans qu'ils puissent dépasser la hauteur de deux mètres.

² S'ils sont appuyés à un mur plus élevé, leur hauteur a pour limite la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, son propriétaire a seul le droit d'y appuyer ces plantations.

c) en cas de clôture

³ S'il existe une clôture entre deux fonds contigus, la distance légale n'est applicable qu'aux plantations dépassant la hauteur de la clôture.

⁴ Les conventions contraires sont réservées.

II. Calcul

Art. 144

¹ La distance se calcule du centre du pied de la plante perpendiculairement à la limite la plus rapprochée.

² La hauteur des plantations se calcule à la limite du fonds voisin, la hauteur légale autorisée étant calculée depuis le niveau du terrain naturel en limite.

III. Actions

Art. 145 a) *suppression et écimage*

¹ Le propriétaire d'un fonds peut exiger :

- a) la suppression des plantations établies sur le fonds voisin à une distance inférieure à celles fixées à l'article 142;
- b) l'écimage des plantations qui ne respectent pas les prescriptions de hauteur fixées aux articles 142 et 143.

b) *déchéance du droit*

² Ces facultés cessent toutefois si le propriétaire a laissé s'écouler 30 ans après l'établissement des plantations, sous réserve des alinéas 4 et 5.

³ Mention de la déchéance peut être faite au registre foncier sur le vu de la reconnaissance écrite du propriétaire ou d'un jugement définitif.

c) *précarité du droit*

⁴ Celui qui tolère à bien plaisir les plantations qui dérogent aux prescriptions de distance et de hauteur peut exiger du propriétaire voisin qu'il reconnaisse la précarité du droit.

⁵ Mention de la précarité du droit peut être faite au registre foncier sur le vu de la reconnaissance écrite du propriétaire ou d'un jugement définitif.

Art. 146 d) *renonciation tacite*

¹ Sauf acquisition par un tiers de bonne foi, chaque propriétaire est réputé avoir renoncé à se prévaloir des distances et hauteurs qui ne sont plus respectées en cas de modifications cadastrales volontaires.

² Le renoncement inséré dans l'acte de modification cadastrale et mentionné au registre foncier devient opposable à tout tiers acquéreur.

IV. Disposition transitoire

Art. 147

¹ Sous réserve de l'alinéa 2, les plantations existantes au 10 juillet 1999 demeurent régies par l'ancien droit dans sa teneur au 1^{er} janvier 1998.

² L'article 142, alinéa 3, est applicable aux plantations existantes situées à plus de deux mètres de la limite parcellaire et dont la hauteur, au 10 juillet 1999, ne dépasse pas :

- a) 8 mètres, entre 2 et 5 mètres de la limite parcellaire;
- b) 16 mètres, entre 5 et 10 mètres de cette limite.

B. Clôtures

Art. 148

¹ Tout propriétaire peut clore son fonds sous réserve du passage nécessaire prévu à l'article 694 du code civil.

² Chacun peut contraindre son voisin à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons et cours; la hauteur et la nature de la clôture sont fixées d'accord entre les parties, sinon par le juge.

Section 5 Droit de passage

Art. 149 Utilisation du fonds voisin

¹ Le propriétaire d'une clôture ou d'une construction élevée à front de la ligne séparative peut, dans la mesure où cela est nécessaire pour l'édifier, la réparer ou la reconstruire, emprunter le fonds voisin pour ces constructions et réparations, moyennant avis préalable et indemnité pour le dommage causé. Il peut être tenu de fournir des sûretés avant le commencement des travaux (art. 695 du code civil).

² En cas de contestation au sujet des sûretés, il est statué par le tribunal jugeant en procédure sommaire.

Art. 150 Emondage d'une haie vive

Le propriétaire d'une haie vive a le droit d'emprunter le fonds voisin pour émonder sa haie, s'il ne peut le faire en restant sur son terrain, moyennant avis préalable et indemnité pour le dommage causé.

Section 6 Dérivation et utilisation des sources

Art. 151 Sources

¹ Le propriétaire d'une source ne peut en changer le cours, lorsqu'elle fournit aux habitants d'une commune, village ou hameau l'eau qui leur est nécessaire; mais, si les habitants n'en ont pas acquis ou prescrit l'usage, le propriétaire peut réclamer une indemnité, laquelle est réglée par experts (art. 709 du code civil).

² Ce droit des tiers à la source est inscrit au registre foncier.

Section 7 **Glissements de terrain, choses sans maître et domaine public**

Art. 152 **Glissements de terrain**

¹ Conformément à l'article 660a du code civil, le registre foncier est compétent pour désigner les territoires en mouvement permanent.

² Il dresse la carte des territoires en mouvement permanent qui peut être consultée au registre foncier. Cette carte a une portée indicative et son exhaustivité n'est pas garantie.

³ Conformément à l'article 660a, alinéa 3, du code civil, l'indication qu'un immeuble appartient à un tel territoire est mentionnée au registre foncier avec avis au propriétaire concerné, conformément à l'article 187 de la présente loi.

⁴ Tout propriétaire d'un terrain qui subit un mouvement permanent et qui apporte la preuve d'une différence substantielle entre les limites de son immeuble figurées sur le plan cadastral et celles existant sur le terrain, peut exiger des propriétaires des immeubles concernés par ce glissement qu'ils prêtent concours à l'établissement des nouvelles limites.

⁵ Les nouvelles limites sont établies par acte authentique, assorti d'un dossier de mutation, dressés par un ingénieur géomètre officiel, conformément aux dispositions de l'article 107 de la présente loi.

⁶ Les litiges relatifs à la participation des propriétaires concernés, l'établissement des limites, la répartition des frais et celle des plus et moins-values relèvent de la compétence du Tribunal de première instance.

Art. 153 **Alluvion**

L'alluvion profite au propriétaire riverain, à la charge, s'il y a lieu, de laisser le marchepied, conformément aux règlements (art. 659 du code civil).

Art. 154 **Relais d'une rive à l'autre**

Il en est de même des relais que forme l'eau courante qui se retire insensiblement de l'une de ses rives en se portant sur l'autre; le propriétaire de la rive découverte profite du relais, sans que le riverain du côté opposé y puisse venir réclamer le terrain qu'il a perdu.

Art. 155 **Lac et étang**

¹ Le propriétaire d'un lac ou d'un étang conserve toujours le terrain que l'eau couvre quand elle est à la hauteur de la décharge du lac ou de l'étang, encore que le volume de l'eau vienne à diminuer.

² Réciproquement, il n'acquiert aucun droit sur les terres riveraines que l'eau de son lac ou de son étang vient à couvrir dans des crues extraordinaires.

Art. 156 Îles et îlots

¹ Les îles, îlots et atterrissements qui se forment dans les eaux du domaine public, au sens de la loi sur les eaux du 5 juillet 1961, font partie du domaine public cantonal.

² Les îles et atterrissements qui se forment dans les autres cours d'eau appartiennent aux propriétaires riverains du côté où l'île s'est formée; si l'île n'est pas formée d'un seul côté, elle appartient aux propriétaires riverains des deux côtés à partir de la ligne que l'on suppose tracée au milieu du cours d'eau.

Art. 157 Nouveaux cours d'eau

¹ Si un fleuve ou une rivière forme subitement un nouveau cours en abandonnant son lit, les propriétaires des fonds nouvellement occupés prennent, à titre d'indemnité, le lit abandonné, chacun dans la proportion du terrain qui lui a été enlevé.

² Toutefois, les propriétaires riverains de l'ancien lit acquièrent le lit abandonné en payant aux propriétaires des fonds nouvellement occupés une indemnité égale à la valeur du fonds abandonné.

Art. 158 Inscription au registre foncier

¹ Les droits de propriété dérivant des articles 153 à 157 de la présente loi sont inscrits au registre foncier.

Limites naturelles fluctuantes

² Lorsque les limites d'un immeuble par rapport au domaine public font l'objet de modifications en raison des effets naturels du lac ou d'un cours d'eau, le service de la mensuration officielle peut requérir l'inscription au registre foncier de la mention « limite naturelle fluctuante » pour les parcelles concernées. Les propriétaires en sont avisés par lettre recommandée.

Section 8 Gages immobiliers

§ 1 Purge hypothécaire

Art. 159 Procédure

¹ Lorsqu'un immeuble est grevé au-delà de sa valeur de dettes dont l'acquéreur n'est pas tenu personnellement, ce dernier a le droit de purger

avant toute poursuite les hypothèques inscrites, en versant aux créanciers le prix d'achat ou, en cas d'acquisition à titre gratuit, la somme à laquelle il évalue l'immeuble (art. 828 et 829 du code civil).

² A cet effet, il fait dresser par un notaire l'ordre en vue de la distribution du prix; puis il notifie aux créanciers inscrits, par acte d'huissier et 6 mois d'avance, son offre de purger les hypothèques inscrites; cette notification doit contenir un extrait de l'acte d'acquisition indiquant la date et la nature dudit acte, les noms, qualités et domicile de l'aliénateur, la désignation de l'immeuble, le prix et les charges qui en font partie, ou l'évaluation de l'immeuble; elle doit contenir, en outre, la mise en demeure de prendre connaissance, dans le délai d'un mois, de l'ordre dressé par le notaire et l'offre par l'acquéreur de payer aux créanciers, en conformité dudit ordre, le prix de vente ou le montant de l'évaluation.

³ Si un créancier exige, dans le mois à compter de l'offre de purge, la vente du gage aux enchères publiques contre l'avance des frais, cette vente est ordonnée, sur requête signifiée préalablement à l'acquéreur, par le Tribunal de première instance siégeant à huis clos. Les enchères ont lieu dans le deuxième mois à compter du jour où elles ont été requises, le tout suivant les formes prescrites par les articles 80 à 91 de la présente loi. Le montant des frais dont le créancier doit faire l'avance est arrêté provisoirement par le tribunal et déposé au greffe.

⁴ Si aucun créancier ne requiert la vente dans le délai légal, le notaire procède à la distribution du prix en conformité de l'ordre qu'il a dressé.

§ 2 Hypothèques légales

Art. 160 Enumération

¹ Sont au bénéfice d'une hypothèque légale au sens de l'article 836 du code civil :

- a) les impôts désignés à l'article 41 de la loi relative à la perception et aux garanties des impôts des personnes physiques et des personnes morales, du 26 juin 2008;
- b) les droits de timbre et d'enregistrement;
- c) les droits de succession;
- d) les créances résultant, au profit de l'Etat, des communes et des particuliers :
 - 1° de la loi sur les routes, du 28 avril 1967 (art. 91);
 - 2° de la loi sur le remembrement foncier urbain, du 11 juin 1965 (art. 49-54, 59, 105-108, 122, 126);

- 3° de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929 (art. 21);
 - 4° de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (art. 8);
 - 5° de la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961 (art. 129);
 - 6° de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (art. 142);
 - 7° de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933 (art. 22A);
 - 8° de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 (art. 21 et 61);
 - 9° de la loi sur les améliorations foncières, du 5 juin 1987 (art. 82);
 - 10° de la loi sur les frais d'abornement, en cas de révision cadastrale officielle;
 - 11° de la loi relative aux établissements médico-sociaux accueillant des personnes âgées, du 3 octobre 1997 (art. 25);
 - 12° de la loi sur l'aide sociale individuelle, du 22 mars 2007 (art. 12, al. 2 à 6);
 - 13° de la loi sur les prestations cantonales accordées aux chômeurs en fin de droit, du 18 novembre 1994 (art. 25);
 - 14° de la loi sur la gestion des déchets, du 20 mai 1999;
 - 15° de la loi d'application de la législation fédérale sur les sites contaminés, du 31 janvier 2003;
 - 16° de la loi sur l'intégration des personnes handicapées du 16 mai 2003 (art. 24).
- e) les émoluments et débours du registre foncier et de le service de la mensuration officielle;
- f) les frais résultant des travaux d'office ordonnés par le géomètre cantonal.

² Les hypothèques prévues à l'alinéa 1, lettres a à d du présent article, prennent naissance en même temps que la créance qu'elles garantissent. Elles sont privilégiées, en concours avec les autres hypothèques légales de droit public et priment tout autre gage immobilier. Les intérêts, les frais de réalisation et autres accessoires de la créance sont garantis au même rang que le capital.

³ Les hypothèques prévues à l'alinéa 1, lettres e et f du présent article, prennent naissance et rang à la date de leur inscription, qui doit avoir lieu, au plus tard, un an après la date d'émission de la facture définitive par le registre foncier ou le service de la mensuration officielle. Le chef du département chargé de la surveillance administrative du registre foncier et du service de la

mesuration officielle en requiert l'inscription au registre foncier. L'officier public, respectivement l'ingénieur géomètre officiel ayant fait l'avance des montants susvisés, est subrogé aux droits et obligations de l'Etat.

⁴ Les hypothèques légales grèvent l'immeuble à raison duquel la créance existe. En cas de pluralité d'immeubles à raison desquels la créance existe, le gage peut être collectif, pour autant que les immeubles grevés appartiennent au même propriétaire ou à des codébiteurs solidaires.

§ 3 Lettre de rente et cédule hypothécaire

Art. 161 Expertise

¹ Les immeubles que leurs propriétaires veulent grever de lettres de rente doivent être estimés par une commission de 3 experts désignés, dans chaque cas, sur requête de l'intéressé, par le Tribunal de première instance, siégeant à huis clos (art. 843, 848 et 849 du code civil).

² Le tribunal statue sur les cas de récusation, fixe l'émolument dû aux experts et ordonne, s'il y a lieu, que le requérant en fasse l'avance.

³ Le rapport des experts est déposé au greffe.

Art. 162 Validité de l'expertise

L'estimation est valable pour une année; si la lettre de rente n'est pas constituée dans ce délai, les immeubles doivent être estimés à nouveau.

Art. 163 Dénonciation et remboursement

Le créancier ne peut dénoncer en vue de remboursement une cédule hypothécaire et le débiteur n'en peut effectuer le remboursement, pour son échéance ou pour une date postérieure, que moyennant un avertissement donné au moins 6 mois d'avance et par écrit.

§ 4 Assurance immobilière

Art. 164 Droit du créancier gagiste

¹ En aucun cas et nonobstant toute stipulation contraire, la résolution ou la résiliation même partielle de l'assurance ne peuvent être opposées aux titulaires de gages sur l'immeuble comportant le bâtiment assuré.

Subrogation de l'assureur

² L'assureur qui, en raison de l'alinéa 1, du présent article, a dû payer un créancier lui est subrogé de plein droit jusqu'à due concurrence et peut poursuivre contre l'assuré son remboursement immédiat.

Section 9 Gage mobilier

Art. 165 Engagement du bétail

¹ Pour l'engagement du bétail, le canton forme un seul arrondissement (art. 885 du code civil).

² Le registre est tenu par l'office des poursuites.

Chapitre V Registre foncier et service de la mensuration officielle

Section 1 Registre foncier

Sous-section 1 Dispositions générales

Art. 166 Arrondissement

Le territoire du canton de Genève forme un seul arrondissement du registre foncier (art. 953 à 957 du code civil).

Art. 167 Organisation du registre foncier

¹ Le Conseil d'Etat désigne le département responsable de la gestion administrative du registre foncier et de sa surveillance administrative au sens de l'article 102 de l'ordonnance sur le registre foncier.

² Il arrête l'organisation du registre foncier et désigne les personnes autorisées à signer individuellement les extraits des registres, les décisions officielles, ainsi qu'à dresser les actes visant l'adaptation conventionnelle d'anciens droits dans la procédure d'introduction du registre foncier fédéral.

³ Il nomme le conservateur.

Art. 168 Structure du registre foncier

Le registre foncier est établi par commune, sur la base de la numérotation parcellaire cadastrale.

Art. 169 Tenue du registre foncier

¹ Le registre foncier est tenu dans des registres reliés, sur des fiches mobiles ou sur un support informatique admis par le droit fédéral.

² Le Conseil d'Etat arrête les règles de gestion de la documentation qui, selon les prescriptions fédérales, peuvent ou doivent être établies par le canton.

Art. 170 Registres cantonaux

Les règles applicables à la tenue du registre foncier fédéral sont valables, par analogie, pour les registres du type cantonal.

Art. 171 Publicité du registre foncier

¹ Conformément à l'article 970 du code civil, chacun a le droit d'apprendre qui est inscrit comme propriétaire d'un immeuble au registre foncier.

² En outre, celui qui justifie de son intérêt a le droit de consulter le registre foncier ou de s'en faire délivrer des extraits. Le conservateur détermine quels sont les renseignements qui peuvent être communiqués en fonction de l'intérêt invoqué.

Art. 172 Réquisition pour le registre foncier

¹ Les notaires du canton peuvent requérir l'inscription des actes reçus par eux (art. 963, al. 3, du code civil).

² Les dispositions du droit fédéral demeurant réservées, le Conseil d'Etat arrête les normes fixant le contenu et la présentation des réquisitions donnant lieu à une inscription au registre foncier.

³ Seules les requêtes figurant sur la réquisition sont exécutées au registre foncier.

Sous-section 2 Introduction du feuillet fédéral**Art. 173 Epuration des droits**

¹ L'opération d'introduction du feuillet fédéral est précédée d'une épuration des droits inscrits dans le registre foncier cantonal.

² Chaque droit est examiné et réinscrit d'office :

- a) s'il est compatible avec le droit civil;
- b) s'il n'est pas impossible à exercer par suite d'une modification de l'état des lieux;
- c) s'il n'est pas éteint par suite de l'échéance du terme convenu ou du décès du titulaire d'un droit viager;

- d) s'il n'a pas perdu tout intérêt par suite de division du bien-fonds sans application des articles 743 et 744 du code civil;
- e) s'il ne fait pas double emploi avec un autre droit inscrit.

Art. 174 Enquête publique

¹ Lorsque la procédure d'épuration est terminée, le conservateur reporte au registre foncier les droits admis à la réinscription, laquelle est soumise à une procédure d'enquête publique.

² Les propriétaires, créanciers et titulaires de droits réels et personnels sont invités, par un avis qui leur est adressé personnellement, à examiner si leurs droits sont réinscrits de manière exacte et complète et à présenter leurs réclamations éventuelles par écrit dans un délai de 30 jours.

³ L'enquête publique fait en outre l'objet d'une publication dans la Feuille d'avis officielle.

⁴ Faute de réclamation, les intéressés sont réputés avoir accepté les nouvelles inscriptions.

⁵ La réinscription n'entre définitivement en vigueur qu'au terme de la procédure de réclamation prévue à l'article 177.

Art. 175 Anciens droits

¹ Les droits réels nés sous l'empire de l'ancien droit cantonal et incompatibles avec le droit fédéral sont mentionnés au nouveau feuillet à moins que les intéressés n'adoptent durant le délai de réclamation et par convention écrite une forme juridique conforme au code civil.

² Conformément à l'article 44, alinéa 2, du titre final du code civil, le conservateur impartit un délai d'un an à tous les intéressés pour requérir l'inscription des droits réels qui ne l'ont jamais été; à défaut d'inscription dans le délai fixé, ces droits sont définitivement abolis, sous réserve de litispendance, au sens de l'alinéa 4 du présent article.

³ Cette sommation est publiée à 3 reprises dans la Feuille d'avis officielle et affichée au pilier public de la commune intéressée.

⁴ Les contestations qui peuvent surgir entre intéressés au sujet des anciens droits sont de la compétence du Tribunal de première instance.

Art. 176 Copropriété divise de l'ancien droit

¹ Les anciens droits genevois de copropriété sont adaptés au droit civil fédéral par acte authentique dressé par le conservateur ou un agent autorisé du

registre foncier, dans le cadre de la procédure d'introduction du registre foncier fédéral.

² Si l'accord des propriétaires fait défaut, les anciens droits genevois de copropriété sont mentionnés au registre foncier conformément à l'article 45 du titre final du code civil.

Art. 177 Réclamation

¹ Après l'enquête, le conservateur instruit chaque réclamation, au besoin contradictoirement avec les tiers et statue en notifiant sa décision à chaque intéressé.

² Cette décision est susceptible de recours auprès de l'autorité de surveillance dans un délai de 30 jours.

Art. 178 Mise en vigueur

¹ A l'expiration du délai de recours, le conservateur adresse un rapport au Conseil d'Etat qui procède, par voie d'arrêté, à la clôture des anciens documents et à la mise en vigueur des nouveaux.

² Cet arrêté est publié dans la Feuille d'avis officielle.

³ En cas de recours portant sur des droits déterminés, le Conseil d'Etat peut néanmoins mettre en vigueur les nouveaux registres. Les droits litigieux sont dans ce cas inscrits par le conservateur à titre provisoire, jusqu'à décision définitive et exécutoire. Lors de l'inscription définitive, ces droits prennent le rang que leur assignait l'inscription d'origine.

Sous-section 3 Registre foncier informatisé

Art. 179 Introduction

¹ Le conservateur peut transcrire sur système informatique les données concernant le grand livre, le journal, l'état descriptif de l'immeuble et les registres accessoires, par catégories de droits pour tout ou partie du canton. Ces informations sont mises en service par arrêté du Conseil d'Etat, publié dans la Feuille d'avis officielle.

² Le Conseil d'Etat arrête les normes de procédure de consultation et d'accès au registre foncier informatisé par connexion informatique.

Art. 180 Réquisitions établies sur ordinateur

¹ Les réquisitions peuvent être établies par introduction directe des données au moyen du système informatique du registre foncier.

² Le conservateur édicte des directives sur le contenu et la forme de ces réquisitions, et les modalités de leur saisie.

³ Les données d'une réquisition informatisée, introduites dans le système informatique du registre foncier, mais non encore immatriculées au journal, ne sont accessibles qu'à l'auteur de la réquisition.

⁴ L'immatriculation au journal d'une réquisition informatisée ne peut avoir lieu que lors de la présentation à l'office du document imprimé, daté et signé par le requérant, reproduisant exactement les données introduites dans le système informatique du registre foncier.

Art. 181 Accès direct aux données par connexion informatique

¹ Les notaires et les ingénieurs géomètres officiels exerçant leur activité dans le canton de Genève ont droit à l'accès direct aux données informatisées du registre foncier, indispensables à l'accomplissement des tâches de leur fonction. Il en va de même pour les administrations et établissements de droit public fédéraux, cantonaux et communaux pour l'exercice de leurs attributions.

² Le conservateur peut autoriser des personnes et établissements de droit privé justifiant d'un intérêt, au sens de l'article 970 du code civil, à accéder directement aux données informatisées du registre foncier, dans la stricte mesure nécessaire à la satisfaction de cet intérêt. Cet accès ne s'étend pas aux gages immobiliers, sauf accord du propriétaire de l'immeuble concerné.

³ Le conservateur peut autoriser, en fixant des normes y relatives, l'accès direct du public aux informations de la base de données du registre foncier ayant fait l'objet d'une publication.

Art. 182 Délégation de compétences en matière d'extraits

¹ Les communes sont autorisées à fournir au public, pour leur territoire, des données informatisées du registre foncier concernant la propriété, les servitudes foncières, la contenance et les limites des immeubles.

² Les informations fournies par les communes sont dépourvues de la foi publique attachée au registre foncier; cette indication doit figurer explicitement sur les documents.

³ Le conservateur est l'autorité de surveillance des administrations municipales pour l'exercice de cette activité.

Art. 183 Rediffusion des données informatisées

¹ La rediffusion à des tiers de documents de quelque nature que ce soit, comportant des informations obtenues par accès direct à la base de données

du registre foncier, doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le conservateur.

² Le Conseil d'Etat arrête les conditions et la procédure d'obtention de l'autorisation prévue à l'alinéa 1 du présent article.

Sous-section 4 Dispositions spéciales

Art. 184 Epuration des droits en dehors de l'introduction du registre foncier fédéral

¹ Le Conseil d'Etat est l'autorité compétente pour ordonner l'épuration des droits réels inscrits au feuillet fédéral pour une commune ou fraction de commune, en cas de nouvelle mensuration.

² Il en va de même si le feuillet est surchargé de droits impossibles à exercer ou ayant perdu tout intérêt. La décision est prise sur préavis du conservateur.

³ L'opération est effectuée conformément aux articles 173 à 178 de la présente loi.

Art. 185 Réunion parcellaire volontaire

¹ Les mutations consécutives à une réunion parcellaire volontaire, au sens de la loi fédérale sur l'agriculture, du 3 octobre 1951, et aux améliorations de limites, au sens de l'article 57 de la loi fédérale sur le droit foncier rural, du 4 octobre 1991, sont inscrites au registre foncier sans suite de frais, sur la base d'un acte authentique, dressé par un ingénieur géomètre officiel, accompagné d'un dossier de mutation et d'une réquisition d'inscription.

² Le dossier de mutation comprend :

- a) le plan de l'état parcellaire avant l'opération;
- b) le plan du nouvel état avec description des immeubles;
- c) le dossier des droits réels restreints, personnels annotés et des mentions radiés, maintenus, modifiés et nouveaux;
- d) le tableau des estimations ancien état, nouvel état et des soultes;
- e) le tableau de répartition des frais;
- f) le dossier technique cadastral.

Art. 186 Rectification judiciaire

¹ Le Tribunal de première instance est la juridiction compétente pour statuer sur les actions en libération judiciaire en matière de servitudes (art. 736 du code civil), en réinscription de droits radiés (art. 975 et 976 du code civil) et en rectification d'inscriptions inexactes (art. 977 du code civil).

Procédure

² Le tribunal est saisi par requête écrite motivée émanant soit de l'un des intéressés (art. 736, 975, 976, 977, du code civil), soit du conservateur du registre foncier (art. 977 du code civil).

Art. 187 Avis aux propriétaires

¹ Lors de l'inscription de mentions, le conservateur en informe les propriétaires par avis personnel.

² Toutefois, lorsqu'une réquisition d'inscription d'une mention affecte une pluralité d'immeubles appartenant à des propriétaires différents, le conservateur peut informer ces derniers par publication dans la Feuille d'avis officielle et par affichage au pilier public de la commune de situation des immeubles.

Section 2 Service de la mensuration officielle

Sous-section 1 Dispositions générales

Art. 188 Eléments de la mensuration officielle

¹ Outre les éléments énoncés à l'article 5 de l'ordonnance fédérale sur la mensuration officielle du 18 novembre 1992, la mensuration officielle genevoise comprend :

- a) le plan d'ensemble;
- b) le plan de ville;
- c) le plan des adresses;
- d) d'autres données de base nécessaires à la gestion du territoire.

² Le plan d'ensemble est un plan topographique d'échelle moyenne établi uniformément pour tout le territoire.

³ Le plan de ville est un plan qui présente les voies de communication, les dénominations, les bâtiments publics et privés, les parcs et les places.

⁴ Le plan des adresses est un plan de référence pour la nomenclature des artères et la numérotation municipale.

Art. 189 Organisation du service de la mensuration officielle

¹ Le Conseil d'Etat désigne le département responsable de la gestion administrative du service de la mensuration officielle.

² Il arrête son organisation et les dispositions d'exécution relatives à ses attributions. Il en nomme le directeur ainsi que le géomètre cantonal.

Art. 190 Service de la mensuration officielle

¹ Le service de la mensuration officielle (ci-après : service de la mensuration) est responsable de :

- a) l'établissement et la mise à jour des points fixes de la mensuration officielle;
- b) l'établissement et la mise à jour de l'abornement et de la mensuration officielle, dans le cadre de la législation fédérale ou cantonale;
- c) l'établissement et la mise à jour de la banque informatique des données de base relative à la gestion du territoire;
- d) l'établissement et la mise à jour du plan d'ensemble;
- e) l'établissement et la mise à jour du plan de ville;
- f) l'établissement et la mise à jour du plan des adresses;
- g) l'élaboration des directives techniques d'exécution;
- h) l'exécution d'autres tâches qui lui incombent en vertu de la législation fédérale ou cantonale.

² Le service de la mensuration peut mandater des spécialistes en mensuration pour l'exécution de tout ou partie des tâches qui lui incombent.

Art. 191 Géomètre cantonal

¹ Le géomètre cantonal assure la direction technique du service de la mensuration.

Réclamations

² Il statue sur les réclamations formulées lors des enquêtes publiques portant sur les premiers relevés et sur les renouvellements de mensuration, de même qu'en cas d'opérations effectuées d'office par les ingénieurs géomètres officiels.

Art. 192 Ingénieurs géomètres officiels

¹ Les ingénieurs géomètres officiels sont porteurs du brevet fédéral, au sens de l'ordonnance fédérale concernant le brevet fédéral d'ingénieur géomètre, du 16 novembre 1994.

² Ils sont seuls habilités à exécuter les tâches prévues à l'article 44, alinéa 2, de l'ordonnance fédérale sur la mensuration officielle, du 18 novembre 1992.

Sous-section 2 Points fixes**Art. 193 Obligations**

¹ Chacun est tenu de tolérer l'établissement de points fixes de mensuration sur son fonds.

² Les frais de rétablissement de points fixes enlevés, déplacés ou endommagés par le fait du propriétaire ou de ses auxiliaires ou ayants droit sont à la charge du propriétaire.

³ Les points fixes enlevés, déplacés ou endommagés sis sur les immeubles du patrimoine administratif de l'Etat ou des communes sont rétablis aux frais de ces derniers.

Sous-section 3 Abornement

Art. 194 Définition de l'abornement

L'abornement consiste en la détermination et la matérialisation des limites. Il concerne :

- a) les biens-fonds;
- b) les droits distincts et permanents immatriculés comme immeubles au registre foncier, dans la mesure où ils sont localisables;
- c) les limites territoriales nationales, cantonales et communales.

Art. 195 Détermination de limites

¹ Les ingénieurs géomètres officiels procèdent en vue de l'abornement à la détermination des limites :

- a) d'office avant un premier relevé;
- b) si nécessaire avant un renouvellement;
- c) obligatoirement lors d'une mutation aux limites;
- d) ensuite d'une mutation de projet, au sens de l'article 209 de la présente loi.

² L'action civile est réservée.

Art. 196 Respect des limites cantonales et communales

Les limites des biens-fonds doivent coïncider avec celles du canton et celles des communes.

Art. 197 Amélioration de limites

¹ Dans le cadre de l'abornement précédant un premier relevé ou un renouvellement, l'ingénieur géomètre officiel peut procéder à des améliorations de limites qui sont :

- a) les modifications de limites prévues par la législation sur les améliorations foncières et sur l'aménagement du territoire, ainsi que celles consécutives à des réunions parcellaires volontaires, au sens de la présente loi;

- b) les modifications de limites destinées à adapter celles-ci à l'état des lieux et à réduire le nombre des points limites;
- c) les réunions de biens-fonds contigus, appartenant au même propriétaire.

² L'ingénieur géomètre officiel invite par écrit les propriétaires qui veulent procéder à des améliorations de limites à s'annoncer au début des travaux; il peut également leur proposer d'effectuer de telles opérations en cours de travaux.

Art. 198 Prescriptions de forme

Sauf disposition légale contraire, l'amélioration de limites ne peut être effectuée qu'avec le consentement de tous les intéressés, lequel est assujéti aux exigences de forme suivantes :

- a) la forme écrite pour la réunion de biens-fonds appartenant au même propriétaire;
- b) la forme authentique dans les autres cas.

Art. 199 Régularisation de limites

¹ Sont des régularisations, les modifications de limites de peu d'importance, effectuées dans la marge de tolérance de la mensuration d'origine.

² L'ingénieur géomètre officiel procède d'office aux régularisations de limites.

³ Si la régularisation de limites a lieu en dehors d'une procédure de premier relevé ou de renouvellement et qu'elle entraîne une modification de l'état descriptif des immeubles concernés, les propriétaires en sont avisés par écrit. Toute réclamation doit être adressée par écrit au géomètre cantonal dans un délai de 30 jours à compter de la réception de l'avis.

⁴ Le géomètre cantonal instruit chaque réclamation, au besoin en faisant intervenir des tiers et en faisant procéder à des expertises; il rend une décision motivée, par pli recommandé qu'il notifie aux intéressés.

Sous-section 4 Premier relevé – Renouvellement

Art. 200 Cas d'application

¹ Un premier relevé, selon l'article 18, chiffre 1, de l'ordonnance fédérale sur la mensuration officielle, doit avoir lieu pour remplacer les plans et états descriptifs du cadastre cantonal, en vue de l'introduction du registre foncier fédéral.

² Un renouvellement, selon l'article 18, chiffre 2, de l'ordonnance fédérale sur la mensuration officielle, est nécessaire :

- a) si la qualité des données est devenue insuffisante pour satisfaire les besoins des usagers;
- b) pour constituer, mettre à jour et compléter les données relatives à la gestion du territoire.

Art. 201 Mensuration simplifiée

Une mensuration simplifiée peut être effectuée dans les périmètres qui ne sont pas destinés à la construction. Cette mensuration simplifiée comprend au moins :

- a) la révision générale des points fixes;
- b) la détermination des limites et des éléments devant figurer sur le plan du registre foncier, par une méthode simplifiée, le cas échéant sans opérations sur le terrain;
- c) la révision de l'état descriptif.

Art. 202 Mise en service technique (caractère provisoire)

¹ Dès qu'elle a procédé au contrôle technique du nouveau plan du registre foncier, le service de la mensuration met en service, à titre provisoire, les documents de la nouvelle mensuration, lesquels font foi jusqu'à l'aboutissement de la procédure de mise en vigueur prévue aux articles 203 et suivants de la présente loi.

² Cette mise en service technique fait l'objet, à titre d'information, d'une publication dans la Feuille d'avis officielle, laquelle n'ouvre pas de voie de recours.

³ La mise en service est mentionnée sur les plans, les extraits de plans et dans l'état descriptif; les anciens documents sont archivés.

Art. 203 Enquête publique

¹ Le premier relevé est soumis, par le service de la mensuration, à une enquête publique de 30 jours.

² Un renouvellement de la couche d'information « biens-fonds » doit également être soumis à une enquête publique de 30 jours.

Art. 204 Avis aux propriétaires

¹ L'ouverture de l'enquête publique est annoncée par publication dans la Feuille d'avis officielle. En outre, les propriétaires de biens-fonds et les titulaires de droits distincts et permanents immatriculés, sis dans le périmètre concerné, en sont avisés par courrier personnel.

² Les personnes dont les adresses exactes n'ont pu être obtenues auprès du registre foncier ou qui n'ont pas de domicile en Suisse sont réputées avisées par la publication faite dans la Feuille d'avis officielle.

Art. 205 Objet de l'enquête

L'enquête porte sur :

- a) la conformité de la délimitation nouvelle avec les anciennes limites;
- b) la conformité des limites modifiées avec les conventions passées;
- c) les régularisations de limites effectuées d'office par l'ingénieur géomètre officiel;
- d) l'abornement;
- e) le rétablissement des limites du domaine public, en particulier celui des eaux;
- f) l'état descriptif.

Art. 206 Réclamations

¹ Les propriétaires de biens-fonds et les titulaires de droits distincts et permanents immatriculés peuvent former une réclamation écrite et motivée, adressée au géomètre cantonal, durant le délai de l'enquête publique.

² Sont irrecevables :

- a) les réclamations tardives, sous réserve d'une restitution de délai pour de justes motifs;
- b) les réclamations portant sur des opérations qui ne sont pas l'objet de l'enquête.

³ A l'expiration du délai d'enquête, le géomètre cantonal instruit chaque réclamation, au besoin en faisant intervenir des tiers et en faisant procéder à des expertises; il rend une décision motivée, par pli recommandé qu'il notifie aux intéressés.

⁴ Les procédures judiciaires sont réservées.

Art. 207 Mise en vigueur

¹ Lorsque la procédure est terminée, les limites nouvellement déterminées et abornées sont définitives.

² Le Conseil d'Etat décide de la mise en vigueur des nouveaux documents, laquelle fait l'objet d'une publication dans la Feuille d'avis officielle.

³ Le Conseil d'Etat peut décider la mise en vigueur partielle des nouveaux documents, les cas litigieux demeurant réservés.

Sous-section 5 Foi publique

Art. 208 Mensuration informatisée

¹ Les effets de l'inscription définis aux articles 971 à 974 du code civil, s'appliquent également aux plans et extraits de plans, établis par le service de la mensuration ou un ingénieur géomètre officiel conformément aux articles 950, 970 du code civil et 37 de l'ordonnance fédérale sur la mensuration officielle, du 18 novembre 1992, à partir des données de la mensuration enregistrée en base de données cadastrales informatique.

² Le plan du registre foncier au sens de l'article 950 du code civil est établi à partir de la base de données informatique existante.

Sous-section 6 Mise à jour

Art. 209 Tableau de mutation

¹ Les modifications de limites de biens-fonds ou de droits distincts et permanents figurés sur le plan du registre foncier ne peuvent être opérées que sur la base d'un dossier de mutation établi par un ingénieur géomètre officiel.

² Sauf dans les cas prévus par les instructions fédérales, la matérialisation des points limites doit avoir eu lieu au plus tard au moment de l'enregistrement de la mutation au service de la mensuration.

³ La forme, le contenu et la durée de validité du tableau de mutation jusqu'à son dépôt au registre foncier sont arrêtés dans le règlement d'exécution de la loi et dans les directives techniques du service de la mensuration.

⁴ Lorsque la matérialisation ne peut avoir lieu avant l'enregistrement de la mutation au service de la mensuration, l'ingénieur géomètre officiel signale le fait et procède d'office à cette matérialisation dès que possible.

Art. 210 Cas particuliers

¹ L'ingénieur géomètre officiel peut établir un dossier de mutation sans matérialisation préalable de l'abornement, le cas échéant sans levé préalable :

- a) si les lieux sont inaccessibles pour effectuer ces opérations et s'il n'est pas possible d'enlever ces obstacles sans causer des dégâts importants;

b) si des morcellements importants sont effectués en relation avec des constructions ou des équipements dont la réalisation est imminente.

² Lorsque les obstacles ont disparu ou que les constructions ou les équipements ont été réalisés, l'ingénieur géomètre officiel procède d'office à l'abornement et au levé.

³ Le règlement d'exécution de la présente loi et les directives du service de la mensuration précisent les conditions techniques et financières d'exécution et d'inscription au registre foncier de telles mutations.

Art. 211 Construction débordant une limite

¹ Au cas où une construction, prévue en limite de parcelles, déborde la limite de parcelles, l'ingénieur géomètre officiel peut, lorsque ce débordement est de peu d'importance, procéder d'office aux régularisations de limites.

² A cette fin, il doit préalablement soumettre pour accord un projet de tableau de mutation aux propriétaires concernés. Dans la mesure du possible, la rectification de limites est établie de manière à ce que les surfaces restent identiques.

³ Au cas où l'accord de l'ensemble des propriétaires concernés n'est pas acquis, le projet de mutation est soumis au géomètre cantonal pour approbation éventuelle. Sa décision est communiquée par courrier recommandé aux propriétaires concernés.

Art. 212 Obligation de mise à jour

¹ Le propriétaire est tenu de faire mettre à jour à ses frais, par un ingénieur géomètre officiel ou toute autre personne autorisée, le plan du registre foncier après toute modification de l'état des lieux de sa parcelle.

² En cas de refus ou si le propriétaire n'obtempère pas après une sommation du géomètre cantonal, ce dernier fait procéder d'office à la mise à jour. Les frais sont garantis par une hypothèque légale au sens de l'article 160 de la présente loi.

Art. 213 Rectifications

Quiconque constate une erreur dans les documents de la mensuration officielle en informe d'office le service de la mensuration.

Art. 214 Limites

¹ Lorsque la rectification porte sur la limite d'un bien-fonds ou d'un droit distinct et permanent immatriculé, le géomètre cantonal ne peut y procéder sans le consentement des intéressés.

² A défaut de consentement, l'Etat est autorisé à ouvrir une action en rectification auprès du Tribunal de première instance.

Art. 215 Responsabilité

La responsabilité des ingénieurs géomètres officiels ainsi que de toute autre personne autorisée conformément à l'article 212 de la présente loi se prescrit par 10 ans dès l'enregistrement du dossier de mutation au service de la mensuration.

Sous-section 7 *Extraits du catalogue des données*

Art. 216 Etat descriptif et plan du registre foncier

¹ Le fichier de l'état descriptif ainsi que le plan du registre foncier sont conservés par le service de la mensuration comme partie intégrante du registre foncier (titre final du code civil, art. 38).

² Les surfaces mentionnées sur l'état descriptif ont une valeur indicative liée à la précision des mesures et peuvent être modifiées d'office lors de toute nouvelle mensuration de l'immeuble ou lors de l'application d'une transformation mathématique.

³ Les éléments du plan du registre foncier et du fichier des états descriptifs laissés par le droit fédéral à la compétence des cantons sont déterminés par le règlement d'exécution de la loi et les directives techniques du service de la mensuration.

Art. 217 Publicité

a) consultation

¹ Toute personne a le droit de consulter les données et documents de la mensuration officielle au service de la mensuration, auprès d'un ingénieur géomètre officiel ou auprès de toute administration autorisée par le Conseil d'Etat et peut en demander des extraits.

b) accès direct aux données par connexion informatique

² Le directeur du service de la mensuration peut autoriser des personnes et établissements de droit privé, justifiant d'un intérêt, au sens de l'article 970 du code civil, à accéder directement aux données informatisées du cadastre, dans la stricte mesure nécessaire à la satisfaction de cet intérêt.

³ Le directeur du service de la mensuration peut autoriser, en fixant des normes y relatives, l'accès direct du public aux informations de la base de données cadastrales.

⁴ Demeurent réservées les dispositions applicables à la protection des données et au secret militaire.

Art. 218 Extraits

¹ Sont des extraits de la mensuration officielle :

- a) les copies brutes identifiées et datées de documents établis sur support papier ou équivalent;
- b) les copies du plan du registre foncier authentifiées par leur numéro d'enregistrement dans le journal du service de la mensuration ou certifiées conformes par un ingénieur géomètre officiel;
- c) les copies de la base de données de la mensuration informatisée sur support informatique.

Foi publique

² Seuls bénéficient des effets du registre foncier, au sens de l'article 973 du code civil, les extraits établis conformément aux dispositions énoncées sous alinéa 1, lettre b, ci-dessus.

Art. 219 Délégation de compétences en matière d'extraits

¹ Les communes sont autorisées à fournir au public, pour leur territoire, des données informatisées du service de la mensuration concernant la contenance et les limites des immeubles.

² Les informations fournies par les communes sont dépourvues de la foi publique; cette indication doit figurer explicitement sur les documents.

³ Le directeur du service de la mensuration est l'autorité de surveillance des administrations municipales pour l'exercice de cette activité.

Art. 220 Autorisation d'utilisation

¹ L'utilisation directe ou indirecte de données provenant du service de la mensuration pour tous genres de publication est soumise à autorisation du directeur de la direction de la mensuration.

Rediffusion des données informatisées

² La rediffusion à des tiers de documents de quelque nature que ce soit, comportant des informations obtenues par accès direct à la base de données cadastrales, doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le directeur du service de la mensuration.

³ Le Conseil d'Etat arrête les conditions et la procédure d'obtention de l'autorisation prévue aux alinéas 1 et 2 du présent article.

Sous-section 8 Dispositions spéciales

Art. 221 Accès aux immeubles

¹ Les personnes chargées de la mensuration cadastrale doivent pouvoir accéder aux biens-fonds, pénétrer dans les bâtiments, déplacer temporairement ou enlever des plantes et autres objets, dans la mesure nécessaire à l'exécution de leur activité.

² Le propriétaire, le locataire ou l'occupant est avisé préalablement lorsque la mensuration est de nature à le gêner d'une manière notable, notamment lorsqu'il est nécessaire de pénétrer dans des bâtiments ou d'enlever des choses.

³ Au besoin, à la demande du service de la mensuration, le Ministère public requiert l'intervention de la force publique.

Art. 222 Respect des signes de démarcation

¹ Il est interdit d'enlever, de déplacer ou d'endommager sans droit :

- a) les piquets, marques ou signes de délimitation;
- b) les bornes, chevilles ou autres signes de démarcation;
- c) les signes de démarcation territoriaux;
- d) les points fixes ou signaux de mensuration.

² Les frais de rétablissement sont à la charge des personnes responsables.

³ Les dispositions des articles 256 et 257 du code pénal suisse sont réservées.

Titre III Dispositions finales et transitoires

Chapitre I Sanctions et voies de recours

Section 1 Mesures administratives

Art. 223 Mesures

Dans les limites de l'article 224 de la présente loi, le chef du département chargé de la gestion administrative du registre foncier et du service de la mensuration peut ordonner les mesures suivantes :

- a) le retrait du droit d'accès par connexion directe aux bases de données du registre foncier et du service de la mensuration, tel que prévu aux articles 181 et 217 de la présente loi;
- b) l'interdiction de faire usage de données obtenues sans autorisation.

Art. 224 Cas d'application

¹ Cette mesure peut être ordonnée lorsque l'accès aux informations, leur utilisation et leur diffusion ne sont pas conformes aux prescriptions de la présente loi ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales.

² Le chef du département concerné peut déclarer sa décision exécutoire nonobstant recours.

Art. 225 Responsabilité civile et pénale

Le retrait du droit d'accès par connexion directe aux bases de données du registre foncier et du service de la mensuration, ainsi que le non-respect de l'interdiction d'usage, ne dégagent en rien la responsabilité des contrevenants pour les dommages causés à des tiers, ni ne libèrent des conséquences civiles, pénales et administratives des infractions commises.

Section 2 Amendes**Art. 226 Amendes**

¹ Est passible d'une amende administrative de 200 F à 100 000 F tout contrevenant :

- a) à la présente loi;
- b) aux arrêtés édictés en vertu de la présente loi, aux autorisations délivrées et aux décisions prises en application de celle-ci.

² Si l'infraction a été commise dans la gestion d'une personne morale, d'une société en commandite, d'une société en nom collectif ou d'une entreprise à raison individuelle, les sanctions sont applicables aux personnes qui ont agi ou auraient dû agir en son nom, la personne morale, la société ou le propriétaire de l'entreprise individuelle répondant solidairement des amendes. Les sanctions sont applicables directement aux sociétés ou entreprises précitées lorsqu'il n'apparaît pas de prime abord quelles sont les personnes responsables.

³ L'action pénale se prescrit par 5 ans.

⁴ Les amendes sont infligées par le chef du département concerné sans préjudice des sanctions prévues en cas de crimes ou de délits.

Chapitre II Dispositions transitoires

Art. 227 Droits de survie attribués à la veuve

Les droits de survie attribués à la veuve par les articles 1465, 1481, 1570 du code civil genevois ne sont point considérés comme rentrant dans le régime matrimonial; en conséquence, ils ne peuvent plus être exercés dans les successions qui s'ouvrent après le 31 décembre 1911 (art. 9 et 10 du titre final du code civil).

Art. 228 Droits du conjoint survivant

¹ Les dispositions pour cause de mort contenues dans les contrats de mariage entrés en vigueur avant le code civil demeurent irrévocables, conformément aux articles 1083 et 1093 du code civil genevois, sauf les cas de caducité, de révocation ou de réduction prévus par la loi.

² Le conjoint survivant a le droit d'opter entre les droits successoraux que lui assure son contrat de mariage et ceux que lui confèrent les dispositions pour cause de mort du conjoint prédécédé ou, à défaut de celles-ci, les articles 462 et 463 du code civil.

Art. 229 Inaliénabilité d'un immeuble dotal

Peuvent être mentionnés au registre foncier l'inaliénabilité de l'immeuble dotal et l'obligation de emploi, si elles résultent d'un acte authentique antérieur à l'entrée en vigueur du code civil.

Art. 230 Droits réels cantonaux

Les droits réels existant en vertu du droit cantonal, mais dont la constitution n'est plus possible à teneur du code civil, tels qu'antichrèses, droit d'abergement, droits sur les arbres plantés sur un fonds d'autrui (art. 20 du titre final du code civil) sont maintenus, à titre provisoire, jusqu'à leur extinction et régis par les lois cantonales qui les concernent; tous ces droits doivent être mentionnés au registre foncier, soit d'office pour ceux qui sont inscrits au cadastre ou au bureau des hypothèques, soit, pour les autres, à la requête des ayants droit, à défaut de quoi ils ne sont plus opposables aux tiers de bonne foi.

Art. 231 Hypothèques constituées avant l'introduction du registre foncier

¹ Les créanciers garantis par une hypothèque constituée avant l'introduction du registre foncier conservent le droit de profiter de l'extinction ou de la

réduction des hypothèques qui la priment (titre final, art. 30 et 814 du code civil).

² Ce droit fait l'objet d'une annotation d'office au registre foncier.

Art. 232 Créances imprescriptibles

Les inscriptions hypothécaires non périmées le 31 décembre 1911 rendent imprescriptibles, conformément à l'article 807 du code civil, les créances qu'elles garantissent et n'ont dès cette date plus besoin d'être renouvelées (art. 807 du code civil).

Art. 233 Droits distincts et permanents

Les droits distincts et permanents inscrits au registre foncier avant le 1^{er} janvier 1982, dont l'assiette est modifiée ou la durée étendue, doivent être figurés sur le plan du registre foncier, conformément aux dispositions de l'article 212 de la présente loi.

Art. 234 Exemption de publication

Les opérations immobilières, assujetties à l'article 42 de la loi sur l'imposition des personnes morales, du 23 septembre 1994, et à l'article 189 de la loi sur les droits d'enregistrement, du 9 octobre 1969, ne sont pas publiées.

Chapitre III Dispositions d'exécution

Art. 235 Dispositions d'exécution

Le Conseil d'Etat édicte les dispositions d'exécution de la présente loi. Il fixe également les émoluments et taxes pour l'activité, la délivrance d'extraits ou l'utilisation de données informatiques des services mentionnés dans la présente loi.

Art. 236 Clause abrogatoire

Sont abrogées :

- a) la loi d'application du code civil et du code des obligations du 7 mai 1981;
- b) la loi de procédure civile du 10 avril 1987;
- c) la loi d'application de la loi fédérale sur les fonds de placement, du 28 juin 1968 ;
- d) la loi d'application de la loi fédérale sur l'égalité entre femmes et hommes, du 28 mai 1998.

Art. 237 Entrée en vigueur

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

Art. 238 Modifications à d'autres lois

¹ La loi sur la responsabilité de l'Etat et des communes, du 24 février 1989 (A 2 40), est modifiée comme suit :

Art. 7, al. 2 (nouvelle teneur)

² Le code de procédure civile suisse est applicable.

* * *

² La loi générale relative au personnel de l'administration cantonale et des établissements publics médicaux, du 4 décembre 1997 (B 5 05), est modifiée comme suit :

Art. 2C (abrogé)

* * *

³ La loi sur la caisse publique de prêts sur gages, du 1er octobre 2005 (D 2 10), est modifiée comme suit :

Art. 7, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ La vente des gages non retirés dans les délais indiqués sur les reconnaissances se fait aux enchères publiques, en conformité avec les dispositions spéciales de loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du ... (*à compléter*), et d'après un état sommaire rendu exécutoire sans frais par une simple ordonnance du président du Tribunal civil.

* * *

⁴ La loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887 (D 3 05), est modifiée comme suit :

Art. 175, lettre b (nouvelle teneur)

- b) les inventaires faits par les notaires, les greffiers de la justice de paix et les autorités tutélaires (art. 197, lettre h). Le droit est perçu sur chaque vacation;

Art. 189 (abrogé)

Art. 198, lettre r (nouvelle teneur)

- r) les procès-verbaux d'apposition d'affiches mentionnés à l'article 84, alinéa 2, de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du ... (*à compléter*);

Art. 212, al. 3 (nouvelle teneur)

³ Le juge de paix ou le notaire procèdent conformément aux articles 70 à 73 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du ... (*à compléter*), et consignent toutes observations faites par le représentant du département. L'Etat peut toujours faire compléter l'inventaire.

Art. 220, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ Dans toute succession dont les héritiers sont domiciliés à l'étranger, le directeur de l'enregistrement peut, en tout temps, recourir aux mesures prévues par les articles 58 à 73 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du ... (*à compléter*), ainsi que par la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, du 11 avril 1889.

Art. 276, lettre h (nouvelle teneur)

- h) les registres originaux des transactions conciliatoires tenus par les tribunaux;

* * *

⁵ La loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001 (D 3 17), est modifiée comme suit :

Art. 12, al. 1, phrase introductive (remplacement)

Les termes « de la loi d'application du code civil et du code des obligations, du 7 mai 1981 » sont remplacés par « de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du ... (*à compléter*) ».

Art. 12, al. 1, lettre c (nouvelle teneur)

- c) à la commission des allocations spéciales, à la chambre des assurances sociales et à la chambre administrative de la Cour de justice pour l'instruction des cas dont ils sont saisis;

Art. 62, al. 6 (nouvelle teneur)

⁶ Le département ou le notaire procède conformément aux articles 70 à 73 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du ... (*à compléter*), et consigne toutes observations faites par les héritiers ou l'Etat.

* * *

⁶ La loi relative à la perception et aux garanties des impôts des personnes physiques et des personnes morales, du 26 juin 2008 (D 3 18), est modifiée comme suit :

Art. 41 (nouvelle teneur)

La part des impôts sur le revenu, la fortune et le bénéfice, qui se rapporte à des immeubles, de même que l'impôt immobilier complémentaire et l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers sont au bénéfice d'une hypothèque légale sans inscription au sens de l'article 836 du code civil suisse et dans les termes prévus par l'article 160 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du ... (*à compléter*).

* * *

⁷ La loi sur les droits de succession, du 26 novembre 1960 (D 3 25), est modifiée comme suit :

Art. 45, al. 2 (nouvelle teneur)

² Les scellés sont apposés conformément aux dispositions des articles 58 à 68 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile.

Art. 48 (nouvelle teneur)

Les droits de succession sont au bénéfice d'une hypothèque légale sans inscription (art. 836 du code civil) dans les termes prévus par l'article 160 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du ... (*à compléter*).

Art. 68, al. 3 (abrogé)

Art. 71, al. 5 (nouvelle teneur)

⁵ Les délais fixés par la présente loi ne peuvent être prolongés, sous réserve des dispositions des articles 32, 60 et 72 de la présente loi ou en cas de décès de la partie à laquelle ils s'appliquent.

* * *

⁸ La loi sur les droits d'enregistrement, du 9 octobre 1969 (D 3 30), est modifiée comme suit :

Art. 6, lettres h et n (nouvelle teneur)

- h) les déclarations d'apposition des affiches mentionnées à l'article 84 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile;
- n) les actes de signification, d'ajournement et d'appel, de même que les citations faites par le ministère d'un huissier ou par voie postale;

Art. 10, al. 3 (nouvelle teneur)

Procédure judiciaire

³ Si dans les 10 jours qui suivent la proposition du directeur de l'administration de l'enregistrement et du timbre de procéder à une expertise amiable, le débiteur ou son mandataire n'accepte pas cette procédure, le directeur de l'administration de l'enregistrement et du timbre peut faire

procéder à une expertise judiciaire; dans ce cas, le président du Tribunal civil nomme 1 ou 3 experts, sur requête du directeur de l'administration de l'enregistrement et du timbre; toutefois, si les parties y consentent, il n'est désigné qu'un seul expert.

Art. 121, lettre o (nouvelle teneur)

- o) les actes de signification et les citations faits par le ministère d'un huissier ou par voie postale;

Art. 125, lettres c (nouvelle teneur), d (abrogée) et g (nouvelle teneur)

- c) les jugements rendus par voie de procédure sommaire au sens du code de procédure civile suisse et ceux relevant de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite au sens de l'art. 198, let. e, de ce code;
- d) (abrogée)
- g) les actes de signification, d'ajournement et d'appel, de même que les citations faits par le ministère d'un huissier ou par voie postale;

Art. 128, lettre g (nouvelle teneur)

- g) les actes de signification, d'ajournement et d'appel, de même que les citations faits par le ministère d'un huissier ou par voie postale;

Art. 133 (nouvelle teneur)

Les huissiers judiciaires sont tenus de faire enregistrer tous les actes de leur ministère, y compris les constats.

Art. 163, al. 6 (nouvelle teneur)

⁶ Les droits peuvent être inclus dans les dépens au sens de l'article 95 alinéa 3 du code de procédure civile suisse.

Art. 173 (nouvelle teneur)

Les droits d'enregistrement sont au bénéfice d'une hypothèque légale sans inscription dans les termes prévus par l'article 160 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du ... (*à compléter*).

Art. 180, al. 3 (abrogé)

Art. 183, al. 5 (nouvelle teneur)

⁵ Les délais fixés par la présente loi ne peuvent être prolongés, sous réserve des dispositions des articles 162 et 184 de la présente loi ou en cas de décès de la partie à laquelle ils s'appliquent.

* * *

⁹ La loi sur l'état civil, du 19 décembre 1953 (E 1 13), est modifiée comme suit :

Art. 6 (nouvelle teneur)

La compétence attribuée au Conseil d'Etat par l'article 103, alinéa 1, lettre c, de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du ... (*à compléter*) (autorisations pour la célébration du mariage d'un étranger, art. 43 al. 2 et 44 al. 2 de la loi fédérale sur le droit international privé, du 18 décembre 1987) peut être déléguée à l'un des départements.

* * *

¹⁰ La loi d'application de la loi fédérale sur le partenariat enregistré (LaLPart), du 1^{er} juillet 2008 (E 1 26), est modifiée comme suit :

Art. 4 (abrogé)**Art. 6 Ministère public (nouvelle teneur)**

Le Ministère public est l'autorité compétente pour intenter l'action en annulation du partenariat enregistré (art. 9, al. 2 de la loi fédérale).

* * *

¹¹ La loi sur l'organisation judiciaire, du 9 octobre 2009 (E 2 05 – 10462), est modifiée comme suit :

Art. 88, al. 2 (abrogé, alinéa 1 devenant alinéa unique)

Art. 110, al. 2 (nouvelle teneur)

² Le greffe du Tribunal des prud'hommes assure en outre le secrétariat de la chambre des relations collectives du travail instituée par la loi concernant la Chambre des relations collectives du travail, du 29 avril 1999.

* * *

¹² La loi sur le Tribunal des prud'hommes, du 11 février 2010 (E 3 10 – 10464), est modifiée comme suit :

Art. 7 (nouvelle teneur)

¹ Le collège des présidents et vice-présidents de groupe détermine, en collaboration avec le greffe, le nombre des conciliateurs et des conciliateurs-asseesseurs, et les désigne.

² En cas de besoin, le greffe saisit le collège des présidents et des vice-présidents de groupe, afin qu'il désigne de nouveaux conciliateurs et conciliateurs-asseesseurs.

³ Les conciliateurs et les conciliateurs-asseesseurs sont désignés sur la base d'une liste de candidats établie en commun par les partenaires sociaux. Les conciliateurs doivent être titulaires d'un brevet d'avocat. Les conciliateurs et les conciliateurs-asseesseurs sont assermentés par le Conseil d'Etat.

⁴ Un juge prud'homme ne peut être désigné comme conciliateur ou conciliateur-asseesseur.

Art. 11, al. 1 et 3 (nouvelle teneur)

¹ Les conciliateurs et les conciliateurs-asseesseurs exercent les fonctions que le code de procédure civile suisse attribue à l'autorité de conciliation.

³ Lorsqu'une demande est fondée sur la loi fédérale sur l'égalité entre femmes et hommes, du 24 mars 1995, l'autorité de conciliation est composée d'un conciliateur qui la préside et de deux conciliateurs-asseesseurs, un homme et une femme. Lorsque l'homme est employeur, la femme doit être salariée et inversement.

Art. 21, al. 2 (nouvelle teneur)

² Le greffe assume le secrétariat de la chambre des relations collectives de travail instituée par la loi concernant la Chambre des relations collectives de travail, du 29 avril 1999.

* * *

¹³ La loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985 (E 5 10), est modifiée comme suit :

Art. 76, al. 2 et 3 (nouveaux)

² La juridiction peut en tout temps procéder à une tentative de conciliation.

³ Elle peut déléguer un de ses membres à cet effet.

Art. 89H, al. 5 (nouveau)

⁵ Les mêmes règles s'appliquent aux procédures devant le Tribunal administratif de première instance, lorsqu'elles sont susceptibles d'être portées en deuxième instance devant la chambre des assurances sociales de la Cour de justice.

* * *

¹⁴ La loi sur le notariat, du 25 novembre 1988 (E 6 05), est modifiée comme suit :

Art. 36, al. 3 (nouvelle teneur)

Tout litige relatif aux émoluments et honoraires est, sur requête de la partie la plus diligente, tranché par le président du Tribunal civil. Le président de la Cour de justice est compétent pour connaître des recours.

* * *

¹⁵ La loi sur la profession d'avocat, du 26 avril 2002 (E 6 10), est modifiée comme suit :

Art. 18 (nouvelle teneur)

Les cas de récusation des membres de la commission sont les mêmes que ceux prévus par le code de procédure civile suisse pour la récusation des juges. La commission statue sur les demandes de récusation.

Art. 37, al. 4 (nouvelle teneur)

La procédure est gratuite. Dans les cas où les intérêts en jeu, la complexité de la cause, l'ampleur de la procédure ou la quantité du travail qu'elle implique sont importants, la commission peut toutefois prélever un émolument n'excédant par 5000 F. Elle peut exiger que la partie requérante en fasse l'avance.

Art. 38, al. 2 (nouvelle teneur)

La Chambre civile de la Cour de justice est compétente pour connaître des recours.

Art. 39, al. 2 (nouvelle teneur)

² Si les parties acceptent de transiger, le président de la commission procède selon l'article 208 du code de procédure civile suisse.

Art. 40, al. 3 (nouvelle teneur)

³ L'article 378 du code de procédure civile suisse est applicable par analogie en ce qui concerne la perception des frais d'arbitrage, qui comprennent les honoraires des arbitres et l'allocation de dépens.

Art. 41, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ Le droit de l'avocat commis d'office à une indemnité et au remboursement de ses frais dans le cadre de l'assistance juridique est régi par les dispositions des lois de procédure applicables à son intervention. Les dispositions réglementaires édictées par le Conseil d'Etat en matière d'assistance juridique s'appliquent pour le surplus.

Art. 50 (abrogé)

* * *

¹⁶ La loi sur la concurrence déloyale, l'indication et la surveillance des prix et sur les jeux-concours publicitaires, du 3 mai 1991 (I 1 10), est modifiée comme suit :

Chapitre I comportant les art. 1 à 3 (abrogé)

* * *

¹⁷ La loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (I 4 05), est modifiée comme suit :

Art. 35, al. 2 (nouvelle teneur)

² Les créances de l'Etat de Genève pour inexécution des restrictions de droit public sont au bénéfice d'une hypothèque légale assimilée à celle prévue à l'article 160, alinéa 1, lettre d, chiffre 3, de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile. Cette hypothèque prend naissance sans inscription dès l'exigibilité des créances. Elle suit immédiatement les gages immobiliers conventionnels dont le montant ne doit toutefois pas excéder 80%, respectivement 95% dans les cas d'application de l'article 17, alinéa 3, de la valeur de l'immeuble, à dire d'expert. Elle peut être inscrite au registre foncier à titre déclaratif.

Art. 44, al. 5 (nouvelle teneur)

⁵ Si le bail porte sur des locaux commerciaux, les voies de droit sont régies par le titre huitième du code des obligations (bail à loyer) et les articles 88 et suivants de la loi sur l'organisation judiciaire, du 9 octobre 2009.

Art. 46, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ Les juridictions de protection des locataires et la procédure devant celles-ci sont réglées par la loi organisant la commission de conciliation en matière de baux et loyers, du ... (*à compléter*), et par les articles 88 et suivants de la loi sur l'organisation judiciaire, du 9 octobre 2009.

* * *

¹⁸ La loi encourageant l'accession à la propriété du logement par l'épargne-logement, du 26 novembre 1969 (I 4 55), est modifiée comme suit :

Art. 17 (nouvelle teneur)

Les créances de l'Etat découlant de l'article 10, alinéa 2, sont au bénéfice d'une hypothèque légale assimilée à celles prévues à l'article 160, alinéa 1, lettre d, chiffre 3, de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du ... (*à compléter*).

* * *

¹⁹ La loi sur l'inspection et les relations du travail, du 12 mars 2004 (J 1 05), est modifiée comme suit :

Section 6 du chapitre IV (abrogée)

Art. 39 (abrogé)

* * *

²⁰ La loi concernant la chambre des relations collectives du travail, du 29 avril 1999 (J 1 15), est modifiée comme suit :

Art. 6, al. 3 (nouvelle teneur)

³ Au surplus, les articles 47 à 51 du code de procédure civile suisse sont également applicables.

Art. 7 (nouvelle teneur)

Le greffe de la chambre est assuré par celui de la juridiction des prud'hommes.

Art. 9, al. 4 (abrogé)

Art. 10, al. 3 et 4 (abrogés)

* * *

²¹ La loi sur le service de l'emploi et la location de services, du 18 septembre 1992 (J 2 05), est modifiée comme suit :

Art. 9 (abrogé)

Art. 10 (abrogé)

* * *

²² La loi sur l'office de la jeunesse, du 28 juin 1958 (J 6 05), est modifiée comme suit :

Art. 12, al. 2 (nouvelle teneur)

² Lorsqu'il y a lieu de prendre des mesures de protection de l'enfant ou de statuer sur le sort d'enfants mineurs dans le cadre de procédures relevant du droit matrimonial, le service, à la demande du Tribunal tutélaire ou du Tribunal civil :

- a) procède à l'audition de l'enfant;
- b) établit un rapport d'évaluation qui comprend notamment les solutions proposées par les parents au sujet de l'enfant, de même que l'opinion de ce dernier à leur sujet.

* * *

²³ La loi relative aux établissements médico-sociaux accueillant des personnes âgées, du 3 octobre 1997 (J 7 20), est modifiée comme suit :

Art. 24, al. 4 (nouvelle teneur)

⁴ En garantie des restitutions prévues ci-dessus, l'Etat est au bénéfice d'une hypothèque légale assimilée à celle prévue à l'article 160, alinéa 1, lettre d, chiffre 3 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile. Cette hypothèque prend naissance sans inscription dès l'exigibilité des créances. Elle suit immédiatement les gages immobiliers conventionnels dont le montant ne doit toutefois pas excéder 80% de la valeur de l'immeuble à dire d'expert. Elle peut être inscrite au registre foncier à titre déclaratif.

* * *

²⁴ La loi sur l'intégration des personnes handicapées, du 16 mai 2003 (K 1 36), est modifiée comme suit :

Art. 24, al. 4 (nouvelle teneur)

⁴ En garantie des restitutions prévues ci-dessus, l'Etat est au bénéfice d'une hypothèque légale prévue à l'article 160, alinéa 1, lettre d, chiffre 16, de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du ... (*à compléter*). Cette hypothèque prend naissance sans inscription dès l'exigibilité des créances. Elle suit immédiatement les gages immobiliers conventionnels dont le montant ne doit toutefois pas excéder 80% de la

valeur de l'immeuble à dire d'expert. Elle peut être inscrite au registre foncier à titre déclaratif.

* * *

²⁵ La loi sur le domaine public, du 24 juin 1961 (L 1 05), est modifiée comme suit :

Art. 10, al. 2 (nouvelle teneur)

Les actes de mutation y relatifs sont inscrits par le conservateur du registre foncier au recueil des titres, en conformité des articles 948, alinéa 3, et 972, alinéa 3, du code civil et des articles 107, alinéa 3, lettre b, et 170 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du ... (*à compléter*).

* * *

²⁶ La loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929 (L 1 40), est modifiée comme suit :

Art. 21, al. 2 (nouvelle teneur)

L'inscription de cette hypothèque légale au registre foncier est requise par le département des constructions et des technologies de l'information. Cette hypothèque est en premier rang conformément à l'article 160 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du ... (*à compléter*).

* * *

²⁷ La loi sur le remembrement foncier urbain, du 24 juillet 1965 (L 1 50), est modifiée comme suit :

Art. 46, al. 2 (nouvelle teneur)

² Cette opposition est formée devant la Chambre civile de la Cour de justice qui statue selon les règles de la procédure sommaire.

Art. 131 (nouvelle teneur)

Les dispositions du code de procédure civile suisse relatives à la computation des délais sont applicables.

* * *

²⁸ La loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 1^{er} janvier 1977 (L 4 05), est modifiée comme suit :

Art. 21 (nouvelle teneur)

Les frais engagés par l'Etat, en application des articles 19, alinéa 3, et 20, alinéa 2, sont garantis par une hypothèque légale, conformément aux articles 836 du code civil et 160 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du ... (*à compléter*).

* * *

²⁹ La loi sur la protection générale et l'aménagement des rives de la Versoix, du 31 janvier 2004 (L 4 19), est modifiée comme suit:

Art. 11, al. 2 (nouvelle teneur)

² La zone de glissement est régie par l'article 152 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du ... (*à compléter*).

* * *

³⁰ La loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933 (L 7 05), est modifiée comme suit :

Art. 22A, al. 3 (nouvelle teneur)

³ Cette créance est mentionnée au registre foncier. Son paiement est garanti par une hypothèque légale, conformément aux articles 836 du code civil et 160 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du ... (*à compléter*).

Art. 40, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ Les membres titulaires et les membres suppléants de la commission font, avant d'entrer en fonctions, devant la chambre administrative de la Cour de justice siégeant en audience publique, le serment ou la promesse prévue par l'article 12 de la loi sur l'organisation judiciaire, du 9 octobre 2009.

Art. 54, al. 3 (abrogé)**Art. 61A Procédure (nouveau)**

Au surplus, la loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985, s'applique.

Art. 87 (abrogé)

* * *

³¹ La loi sur les améliorations foncières, du 5 juin 1987 (M 1 05), est modifiée comme suit :

Art. 73, al. 5 (nouvelle teneur)

⁵ Les formalités de l'inscription sont régies conformément aux dispositions de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du ... (*à compléter*), lorsque cette inscription coïncide avec l'introduction du registre foncier fédéral et, par analogie, lorsque celui-ci existe déjà.

Art. 82 (nouvelle teneur)

Le paiement des frais d'exécution et de toutes les sommes dues par les propriétaires ressortant du tableau comparatif est garanti par une hypothèque légale privilégiée, conformément à la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du ... (*à compléter*).

* * *

³² La loi d'application de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, du 3 septembre 1988 (M 1 15), est modifiée comme suit :

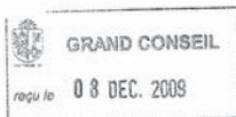
Art. 16 (nouvelle teneur)

Autres litiges

Le code de procédure civile suisse est applicable aux litiges relatifs au bail à ferme agricole qui ne sont pas expressément mentionnés dans les articles précédents.



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



DI
Case postale 3962
1211 Genève 3

GRAND CONSEIL	
Exp. n°	MS-CP
Date	8/12/2009
Prés.	<input checked="" type="checkbox"/> Député (CO)
	<input checked="" type="checkbox"/> Secrétaire
	<input checked="" type="checkbox"/> Archives
ad hoc Justice 2011	

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

N°réf : LMO/FSC/tba/
Vréf :

distribué en séance

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 Établissement 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



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
POUVOIR JUDICIAIRE
Commission de gestion

Genève, le 16 décembre 2009

Commission de gestion du pouvoir judiciaire
Secrétariat général
Place du Bourg-de-Four 1
Case postale 3966
CH - 1211 Genève 3

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

Concerne : examen des PL 10481 et 10546

Madame la présidente,

Le pouvoir judiciaire a été entendu le 24 novembre dernier par la Commission ad hoc Justice 2011 sur les PL 10481 (LACC) et 10546 (projet de loi constitutionnelle). La Commission de gestion fait suite à cette audition et fournit les quelques précisions qui suivent.

1. Valeurs litigieuses des procédures en matière de baux et loyers

Lors de l'audition du pouvoir judiciaire, votre commission a émis le souhait de pouvoir disposer de statistiques relatives aux valeurs litigieuses des procédures traitées par le Tribunal des baux et loyers. Vérification faite auprès des juridictions concernées et de la direction des systèmes d'information du pouvoir judiciaire, nous sommes au regret de vous informer qu'en raison de la gratuité actuelle des procédures en cette matière, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et le Tribunal des baux et loyers ne saisissent pas les données correspondantes dans la base de données électroniques de gestion des procédures. La Commission de gestion est en conséquence dans l'impossibilité de fournir les données statistiques demandées.

2. PL 10481

2.1. Article 8, alinéa 3

La Commission de gestion confirme que l'art. 8 al. 3 du projet doit être revu pour tenir compte de la création, dans la L 10462, d'une Cour de justice réunissant les sections civile, pénale et administrative. Elle propose la formulation suivante en lieu et place du texte du projet :

"Les demandes de récusation visant un juge ou un fonctionnaire de la Cour de justice sont tranchées par une délégation de cinq juges, dont le président ou l'un des vice-présidents et 4 juges titulaires. La Cour d'appel du pouvoir judiciaire est compétente pour connaître des recours".

2.2. Article 15

La Commission de gestion rappelle que le président du Tribunal civil doit pouvoir déléguer la compétence de statuer en matière d'assistance juridique à un autre juge du Tribunal civil, par exemple au vice-président, à l'instar de ce qui prévaut aujourd'hui.

2.3. Article 18

La Commission de gestion rappelle que lors des audiences d'exécution des jugements d'évacuation, le procureur général s'adjoint actuellement les services de collaborateurs de différents organismes étatiques ou paraétatiques actifs dans les domaines de l'aide sociale ou du logement (en l'occurrence l'Hospice général, le Service des prestations complémentaires et l'Office du logement) qui, sans appartenir à l'autorité chargée de l'exécution forcée et sans pouvoir prendre part à la décision, fournissent aide et conseils à la décision et à sa mise en oeuvre, notamment en permettant de trouver dans la mesure du possible et du raisonnable des solutions de rattrapage de l'arriéré, de paiement de l'indemnité courante pour occupation illicite, cas échéant de (re)logement et globalement d'aide sous forme de conseils, de mise sur pied d'un budget ou d'assistance dans les démarches à entreprendre par les justiciables.

La Commission de gestion souligne que la politique du procureur général d'éviter que les plus démunis ne se retrouvent à la rue n'a pu être mise en oeuvre que grâce à la collaboration efficace avec ces services étatiques ou subventionnés précités.

Seule la conservation de cette pratique au sein du futur Tribunal permettra aux magistrats de trouver des solutions pragmatiques et socialement bénéfiques.

3. PL 10546

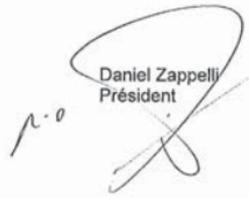
La Commission de gestion confirme qu'il existe à son sens un risque que le nouvel article 182 alinéa 6 de la constitution, tel qu'il est formulé dans le projet, ne puisse être interprété de manière restrictive. Il pourrait être contesté que le terme "élection" couvre la notion de "transfert" utilisée à l'alinéa 2 de l'article 144 de la loi 10462. Elle est d'avis qu'une formulation englobant expressément tous les cas de figure prévus dans la disposition transitoire serait préférable.

Nous vous prions de croire, Madame la présidente, à l'assurance de notre parfaite considération.

Au nom de la commission de gestion :



Raphaël Mahler
Secrétaire général

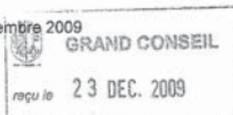


Daniel Zappelli
Président

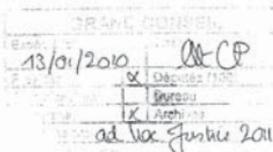


RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
POUVOIR JUDICIAIRE
 Le Secrétaire général

Genève, le 22 décembre 2009



Le Secrétaire général
 Secrétariat général
 Place du Bourg-de-Four 1
 Case postale 3988
 CH - 1211 Genève 3



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

distribué en réseau du 13/01/2010

Concerne : examen des PL 10481 et 10546

Madame la Présidente,

M. David ROBERT, Président du Tribunal de première instance, a bien reçu votre lettre du 17 décembre 2009, qui a retenu toute son attention. Il l'a transmise à la Commission de gestion qui me prie de vous répondre comme suit.

La Commission de gestion a pris note des demandes de la Commission ad hoc Justice 2011. Elle s'emploiera à y répondre dès le début janvier 2010. Comme indiqué par le secrétariat général du pouvoir judiciaire à Mme Mina-Claire PRIGIONI, collaboratrice scientifique de votre commission, la plupart des données demandées ne pourront malheureusement pas être récoltées de manière automatique. Le service de l'assistance juridique et la juridiction des baux et loyers ont été chargées de réunir les informations pertinentes et affecteront à cette tâche les ressources nécessaires. La Commission de gestion devrait être en mesure de vous répondre à la fin du mois de janvier 2010.

Au nom de la Commission de gestion et du secrétariat général du pouvoir judiciaire, je vous souhaite d'excellentes fêtes de fin d'année et vous adresse mes meilleurs vœux pour 2010.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de ma parfaite considération.

Raphaël MAHLER



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
POUVOIR JUDICIAIRE



Genève, le 20 janvier 2010

10/02/2010

10-CP
X
1X
1X
au box Justice 2011

Juridiction des prud'hommes
Boulevard Helvétique 27
Case postale 3688
1211 Genève 3

Madame Loly Bolay
Présidente de la Commission ad hoc
Justice 2011
Grand Conseil
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
Case postale 3970
1211 Genève 3

Concerne : PL 10481 et PL 10464A, valeurs litigieuses des procédures prud'homales et assistance juridique

Madame la Présidente,

Je fais suite à votre courrier du 17 décembre dernier relatif aux objets visés en référence

En collaboration avec la DSI, nous avons pu établir les statistiques demandées sur toute l'année 2009, ce qui donne une meilleure vue d'ensemble de la situation.

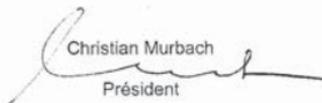
- Valeurs litigieuses et nombre de causes pendantes devant le Tribunal des Prud'hommes :

VALEURS LITIGIEUSES	NOMBRE DE CAUSES
Sans valeur litigieuse	22
De 0 à 30'000 - fr	417
De 30'001 à 49'999 - fr.	111
De 50'000 à 99'999 - fr.	112
De 100'000 à 199'999 - fr.	83
De 200'000 à 499'999 - fr	49
De 500'000 à 999'999 - fr	22
De 1'000'000 fr et plus	14

- **Statistiques relatives à l'assistance juridique :**

Sur 123 requêtes d'assistance juridique, 39 ont été entièrement acceptées, 11 l'ont été partiellement et 33 ont été acceptées, mais soumises à contribution 37 ont été refusées pour les motifs suivants : 16 parce que l'assistance d'un avocat n'était pas nécessaire, 3 pour absence de chance de succès, 15 parce que les conditions financières du requérant étaient suffisantes, et 2 pour d'autres raisons. Une requête d'assistance a été retirée et 2 autres ont été déclarées irrecevables. Enfin, l'octroi d'assistance juridique a été révoqué à 25 reprises, dont 13 après réexamen de la situation financière du bénéficiaire.

Restant à votre disposition pour tous renseignements ou précisions complémentaires, je vous adresse, Madame la Présidente, l'expression de mes sentiments distingués


Christian Murbach
Président



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
POUVOIR JUDICIAIRE
Secrétariat général

Genève, le 3 mars 2010

POUVOIR JUDICIAIRE
Secrétariat général
Place du Bourg-de-Four 1
Case postale 3966
CH - 1211 Genève 3
NINE

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

**Concerne : demande d'informations relatives aux procédures traitées par le Tribunal
des baux et loyers**

Madame la présidente,

Je fais suite à votre lettre du 17 décembre 2009 à M. David Robert, président du Tribunal de première instance, ainsi qu'à la lettre que vous a adressée le secrétaire général du pouvoir judiciaire le 22 décembre dernier. Le secrétariat général du pouvoir judiciaire est en mesure de vous fournir les informations qui suivent sur l'objet cité en référence.

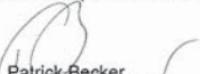
Je rappelle qu'en l'état du droit actuel, les valeurs litigieuses en matière de baux et loyers ne sont pas calculées et, partant, pas saisies dans la base de données électroniques de gestion des procédures. Le greffe de la Juridiction des baux et loyers a en conséquence procédé à une collecte d'informations à partir des dossiers physiques. Il a ensuite calculé les valeurs litigieuses selon des critères décrits ci-dessous (cf. infra point 1).

Les dossiers en cours étant en grande partie inaccessibles, il a été retenu, comme période de référence, trois mois de l'année 2007 (du 1^{er} septembre au 30 novembre 2007). Une période plus brève, d'un mois (septembre 2007), a été prise en compte pour les procédures en évacuation.

Les pièces des dossiers concernés ont d'ores et déjà été restituées aux parties. Les écritures de ces dernières ne contiennent pas toujours les éléments permettant de calculer rétroactivement la valeur litigieuse. Un certain nombre des demandes introduites pendant la période de référence apparaissent ainsi avec une valeur litigieuse indéterminée, notamment lorsque la procédure n'a pas fait l'objet d'une décision au fond.

Je vous informe par ailleurs, s'agissant de la typologie des procédures (cf. infra point 2.2), que les statistiques 2009 sont en l'état provisoires. Elles doivent encore être validées avant publication dans le compte-rendu d'activité 2009 du pouvoir judiciaire.

Je vous prie de croire, Madame la présidente, à l'assurance de ma parfaite considération.


Patrick Becker
Secrétaire général adjoint

1. VALEURS LITIGIEUSES

1.1. Critères de fixation de la valeur litigieuse

La Juridiction des baux et loyers a calculé les valeurs litigieuses selon les critères énoncés ci-dessous, en application des articles 91 et 92 du Code de procédure civile, interprétés conformément aux principes développés en application de l'article 51 LTF.

1.1.1. Validations de hausses de loyer

S'agissant de baux reconductibles tacitement, c'est-à-dire de baux de durée indéterminée, le litige porte sur la différence entre le loyer actuel annualisé et le loyer dont la hausse est contestée annualisée. Comme cette divergence va se perpétuer d'année en année et que le contrat est conclu pour une durée indéterminée, il faut multiplier ce montant par vingt pour déterminer la valeur litigieuse (art. 51 al. 4 LTF¹; 4A_267/2009 du 7 août 2009 citant l'ATF 121 III 397 consid. 1 p. 399).

S'agissant de baux de durée déterminée, la valeur litigieuse déterminante est établie en fonction de la hausse contestée fixée à partir de la date où son entrée en vigueur est sollicitée et calculée jusqu'à la fin du bail (capitalisation selon l'art. 51 al. 4 LTF; 4A_479/2008 du 21 janvier 2009).

1.1.2. Demandes de baisse de loyer

S'agissant de baux reconductibles tacitement, c'est-à-dire de baux de durée indéterminée, la valeur litigieuse correspond à la différence de loyer annualisé demandée multipliée par vingt (art. 51 al. 1 let. a² et al. 4 LTF; 4A_43/2009 du 1er avril 2009 citant les ATF 121 III 397 consid. 1 p. 399 118 II 422 consid. 1 p. 424).

Si le bail est de durée déterminée, la valeur litigieuse déterminante est établie en fonction de la réduction requise, calculée jusqu'à la fin du bail (capitalisation selon l'art. 51 al. 4 LTF).

1.1.3. Contestations du loyer initial

S'agissant de baux reconductibles tacitement, c'est-à-dire de baux de durée indéterminée, la valeur litigieuse déterminante doit être établie en fonction des baisses requises, fixées annuellement et multipliées par vingt (art. 51 al. 1 let. a et al. 4 LTF).

Si le bail est de durée déterminée (ou résilié pour une date précise), la valeur litigieuse déterminante est établie en fonction de la baisse requise, calculée jusqu'à la fin du bail (capitalisation selon l'art. 51 al. 4 LTF; ATF 4A_353/2009 du 3 novembre 2009, ATF 4A_341/2009 du 6 octobre 2009, ATF 4A_384/2009 du 27 octobre 2009 (idem lorsque la contestation est faite plus tard, par exemple en cas de nullité de l'avis de fixation).

¹ "Les revenus et les prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent. Si leur durée est indéterminée ou illimitée, le capital est formé par le montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt, ou, s'il s'agit de rentes viagères, par la valeur actuelle du capital correspondant à la rente."

² "La valeur litigieuse est déterminée [...] en cas de recours contre une décision finale, par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente [...]"

1.1.4. Demandes en réduction de loyer à raison de défauts

La valeur litigieuse se calcule en multipliant le pourcentage de réduction de loyer demandé par le nombre de mois durant lesquels il est demandé (4C.97/2003 du 28 octobre 2003). Lorsque la réduction est demandée pour une durée indéterminée, par exemple "jusqu'à ce que les travaux soient entrepris", il y a lieu d'appliquer l'art. 51 al. 4 LTF (anciennement art. 36 al. 5 OJ) et de calculer la valeur litigieuses en fonction du pourcentage de réduction de loyer, fixé annuellement et multiplié par vingt (ATF 4C.387/2004 du 17 mars 2005).

Si le locataire réclame une réduction périodique limitée à certains mois de l'année, la valeur litigieuse est calculée en multipliant le pourcentage de réduction par le nombre de mois durant lesquels la réduction est demandée pour une année, puis en capitalisant ce montant sur 20 ans (ATF 4C.387/2004 du 17 mars 2005). Exemple : Réduction de 10 % demandée sur un loyer mensuel de CHF 2'000.- pour les mois de juin à septembre => valeur litigieuse = $10\% \times 2'000 \times 4 \text{ (mois)} \times 20 \text{ (ans)}$.

Si le bail est de durée déterminée (ou résilié pour une date précise), la valeur litigieuse déterminante est établie en fonction de la réduction requise, fixée annuellement et calculée jusqu'à la fin du bail (capitalisation selon l'art. 51 al. 4 LTF).

A la valeur litigieuse des conclusions en réduction du loyer peut s'ajouter celle des conclusions en exécution des travaux. En l'état des dossiers retenus, celle-ci n'a pas pu être déterminée. Selon les travaux requis (réfection des parquets, remplacement du chauffage, changement tapisserie, ...), le montant peut être important.

1.1.5. Contestations des congés, demandes de prolongation de bail et demandes en évacuation

La valeur de l'action en prolongation de bail correspond en principe au montant des loyers de la période de prolongation requise (ATF 4C.201/2003 du 28 juin 2006 cité à l'art. 89, disposition correspondant à l'art. 92 de l'avant-projet de CPC "Revenus et prestations périodiques", cf. Message relatif au code de procédure civile suisse du 28 juin 2006³).

Il n'a toutefois pas été possible, au vu des pièces figurant au dossier, de calculer rétroactivement la valeur litigieuse des demandes de prolongation de bail introduites pendant la période de référence. Pour ces deux dossiers, comme pour les contestations de congé et les demandes en évacuation, la valeur litigieuse prise en compte dans les tableaux ci-dessous correspond au montant du loyer annuel.

³ Art. 89 Principe

"L'art. 1 règle le cas central de la valeur litigieuse résultant directement des conclusions (demande en paiement d'une somme d'argent notamment). Déférant aux vœux exprimés en procédure de consultation, il dispose explicitement qu'elle ne comprend ni les intérêts ni les frais de la procédure en cours ni les frais de publication du jugement ni les conclusions subsidiaires. Les intérêts incluent les intérêts légaux, les intérêts contractuels et les intérêts du dommage réclamés accessoirement au capital. La valeur des conclusions dont l'objet n'est pas une somme d'argent est déterminée objectivement (al. 2). Lorsqu'elle n'est pas la même pour les deux parties (valeur d'un droit de passage pour le fond dominant et pour le fond servant) la plus élevée est en principe déterminante. Si les parties ne s'entendent pas ou si la valeur indiquée est manifestement erronée, elle est fixée par le tribunal. La pratique, abondante sur le sujet, conservera sa valeur. Ainsi, la valeur de l'action en prolongation de bail correspond au montant des loyers de la période de prolongation requise."

1.2. Statistiques

1.2.1. Statistiques globales

237 demandes ont été prises en compte pendant les périodes de référence.

Valeurs litigieuses	Nombre de procédures
1 - 9'999	69
10'000 - 29'999	81
30'000 - 49'999	24
50'000 - 99'999	13
100'000 - 149'999	14
150'000 - 199'999	5
200'000 - 299'999	5
300'000 - 399'999	4
400'000 - 499'999	1
500'000 - 599'999	2
600'000 - 699'999	2
700'000 et plus	2
Indéterminable (pièces restituées aux parties)	15

1.2.2. Demandes de baisse de loyer, validation de hausses de loyer ou contestation du loyer initial

42 demandes ont été enregistrées pendant les trois mois de référence.

Valeurs litigieuses	Nombre de procédures
1 - 9'999	3
10'000 - 29'999	3
30'000 - 49'999	5
50'000 - 99'999	6
100'000 - 149'999	10
150'000 - 199'999	4
200'000 - 299'999	3
300'000 - 399'999	3
400'000 - 499'999	1
500'000 - 599'999	1
600'000 - 699'999	2
700'000 et plus	0
Indéterminable (pièces restituées aux parties)	1

1.2.3. Demandes en réduction de loyer à raison de défauts, requêtes en validation de consignation du loyer et demandes en exécution de travaux

20 demandes ont été prises en compte pendant les trois mois de référence.

Valeurs litigieuses	Nombre de procédures
1 - 9'999	3
10'000 - 29'999	3
30'000 - 49'999	3
50'000 - 99'999	2
100'000 - 149'999	4
150'000 - 199'999	1
200'000 - 299'999	1
300'000 - 399'999	0
400'000 - 499'999	0
500'000 - 599'999	1
600'000 - 699'999	0
700'000 et plus	2
Indéterminable (pièces restituées aux parties)	0

1.2.4. Demandes en paiement, requêtes en mainlevée, demandes en libération de dettes, requêtes de mesures provisionnelles

52 demandes ou requêtes ont été prises en comptes pendant les trois mois de référence.

Valeurs litigieuses	Nombre de procédures
1 - 9'999	27
10'000 - 29'999	13
30'000 - 49'999	6
50'000 - 99'999	4
100'000 - 149'999	0
150'000 - 199'999	0
200'000 - 299'999	1
300'000 - 399'999	1
400'000 - 499'999	0
500'000 - 599'999	0
600'000 - 699'999	0
700'000 et plus	0
Indéterminable (pièces restituées aux parties)	0

1.2.5. Contestation du congé ordinaire, contestation du congé extraordinaire et demande de prolongation de bail

43 demandes ont été prises en compte pendant les trois mois de référence. Attention calcul valeur litigieuse

Valeurs litigieuses (loyers annuels) ¹	Nombre de procédures
1 - 9'999	6
10'000 - 29'999	18
30'000 - 49'999	6
50'000 - 99'999	0
100'000 - 149'999	0
150'000 - 199'999	0
200'000 - 299'999	0
300'000 - 399'999	0
400'000 - 499'999	0
500'000 - 599'999	0
600'000 - 699'999	0
700'000 et plus	0
Indéterminable (pièces restituées aux parties)	13

¹Rappel : il n'a pas été possible de calculer la valeur litigieuse selon les principes applicables, les informations nécessaires ne figurant pas au dossier. Le loyer annualisé a été retenu comme valeur de référence (cf. supra point 1.1.5).

1.2.6. Demandes en évacuation (ordinaire et extraordinaire pour défaut de paiement)

80 demandes ont été prises en compte pendant le mois de référence.

Valeurs litigieuses (loyers annuels) ¹	Nombre de procédures
1 - 9'999	30
10'000 - 29'999	44
30'000 - 49'999	4
50'000 - 99'999	1
100'000 - 149'999	0
150'000 - 199'999	0
200'000 - 299'999	0
300'000 - 399'999	0
400'000 - 499'999	0
500'000 - 599'999	0
600'000 - 699'999	0
700'000 et plus	0
Indéterminable (pièces restituées aux parties)	1

¹Rappel : il n'a pas été possible de calculer la valeur litigieuse selon les principes applicables, les informations nécessaires ne figurant pas au dossier. Le loyer annualisé a été retenu comme valeur de référence (cf. supra point 1.1.5).

2. NOMBRE ET TYPOLOGIE DES PROCEDURES DU TRIBUNAL DES BAUX ET LOYERS

2.1. Pendant la période de référence

Nature des demandes	Nombre
Contestation d'une hausse de loyer ¹	6
Demande de baisse de loyer ¹	15
Contestation du loyer initial ¹	21
Demande en réduction de loyer (défaut) ¹	19
Contestation de congé et demande de prolongation ¹	43
Demande en paiement, requête en mainlevée, action en libération de dette, demande de mesures provisionnelles ¹	52
Demandes en évacuation ²	80

¹Période de référence : 01.09. - 30.11.2007

² Période de référence : 01-30.09.2007

2.2. Pendant les années 2007, 2008 et 2009

Les statistiques de l'année 2009 sont en l'état provisoires et transmises à la Commission ad hoc Justice 2011 pour information. Elles doivent encore être validées avant publication dans le compte-rendu d'activité 2009 du pouvoir judiciaire.

Baux (contestations de congé par le locataire)

	2007	2008	2009
Solde début	278	310	328
Entrées	310	354	225
Total	588	664	553
Sorties	280	337	362
Solde fin	308	327	191
Taux de sorties(S/E)	0.90	0.95	1.60

Loyers (fixations du loyer initial, hausses, baisses)

	2007	2008	2009
Solde début	161	155	107
Entrées	204	158	241
Total	365	313	347
Sorties	210	206	191
Solde fin	155	105	157
Taux de sorties(S/E)	1.03	1.30	0.79

Évacuations (pour défaut de paiement)

	2007	2008	2009
Solde début	180	209	211
Entrées	911	850	904
Total	1'091	1'059	1'115
Sorties	893	834	780
Solde fin	198	224	335
<i>Taux de sorties(S/E)</i>	<i>0.98</i>	<i>0.98</i>	<i>0.86</i>

Oppositions aux jugements d'évacuation (pour défaut de paiement)

	2007	2008	2009
Solde début	17	11	15
Entrées	61	47	61
Total	78	58	76
Sorties	68	43	59
Solde fin	10	15	17
<i>Taux de sorties(S/E)</i>	<i>1.11</i>	<i>0.91</i>	<i>0.96</i>

Divers (recours, demandes en paiement, évacuations ordinaires, consignations...)

	2007	2008	2009
Solde début	544	524	417
Entrées	545	508	406
Total	1'089	1'032	823
Sorties	564	619	508
Solde fin	525	414	315
<i>Taux de sorties(S/E)</i>	<i>1.03</i>	<i>1.22</i>	<i>1.25</i>

3. STATISTIQUES RELATIVES A L'ASSISTANCE JURIDIQUE

Entre le 1^{er} septembre et le 30 novembre 2007, 21 décisions ont été rendues en matière d'assistance juridique dans des procédures pendantes devant le Tribunal des baux et loyers :

- 1 décision d'octroi de l'assistance juridique;
- 12 décisions d'octroi de l'assistance juridique moyennant le versement d'une contribution mensuelle, s'élevant en principe entre 30 et 50 francs;
- 2 décisions prises en fin de procédure, condamnant le bénéficiaire de l'assistance juridique à rembourser les prestations, à concurrence de 60 mensualités au maximum et sous déduction des mensualités d'ores et déjà versées;
- 1 décision déclarant la demande d'assistance irrecevable (pièces manquantes);
- 1 décision de refus de l'assistance juridique au motif que les conditions financières n'étaient pas réunies;
- 2 décisions de révocation de l'assistance juridique pour non paiement des contributions mensuelles;
- 2 décisions refusant l'assistance d'un avocat, celle-ci n'apparaissant pas nécessaire.

A noter que les décisions précitées peuvent évidemment avoir été rendues dans des procédures introduites avant la période de référence.

 RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE Commission de gestion		Propositions de modification de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941, de la loi sur le Tribunal des prud'hommes (L. 10464), du projet de LaCC (PL 10481) et de la loi d'application de la LP (L. 10465)	
PL 10481 (LaCC)	Propositions de modification	Incohérences constatées et observations	
Ad art. 14 al. 3 lit. c (selon numérotation du PL 10481 avant amendements)		La Commission de gestion propose d'étendre le plafond actuellement retenu pour l'émolument de conciliation de fr. 200.- à fr. 1'000.- au minimum.	
Ad art. 15 LaCC (et ad art. 64 LOI et 10 LPA) (selon numérotation du PL 10481 avant amendements)	Art. 15 Assistance juridique 1 ^o Le président du Tribunal civil est l'autorité compétente pour statuer en matière d'assistance juridique. 2 ^o Le président de la Cour de justice est l'autorité compétente pour connaître des recours. 3 ^o Le Conseil d'Etat édicte les dispositions d'exécution fixant notamment les conditions selon lesquelles l'assistance juridique est soumise à un remboursement anticipé, ainsi que les droits du conseil juridique à une indemnisation et au remboursement de ses frais.	La Commission de gestion se réfère au projet de règlement adressé par le pouvoir judiciaire au Conseil d'Etat (annexe 1). La compétence du Conseil d'Etat, actuellement prévue à l'art. 143A LOI doit être réintroduite par l'ajout de cet alinéa 3 s'agissant de l'assistance judiciaire. S'agissant de l'assistance extrajudiciaire, la compétence du Conseil d'Etat est d'ores et déjà prévue à l'art. 65 L. 10462.	
Ad art. 18 LaCC (selon numérotation du PL 10481 avant amendements)	3 ^o Lorsque l'exécution porte sur l'évacuation d'un logement, elle peut, avant de statuer, le cas échéant à l'audience, entendre le service des évacuations de la police ainsi que les services sociaux élitiques ou subventionnés concernés.	La Commission de gestion propose de prévoir dans la loi la faculté, pour le juge de l'exécution, de consulter les services sociaux avant de statuer. Le procureur général recourt actuellement très régulièrement à cette possibilité, qui permet de trouver des solutions socialement et humainement conformes à l'intérêt de l'ensemble des parties. Assistent ainsi à l'audience, outre le service des évacuations du commissariat, le service des prestations complémentaires, la direction du logement, ainsi que l'Hospice général.	
Ad art. 236 al. 2 (modification de la LaLEg) (selon numérotation du PL 10481 avant amendements)	Ad nouvel art. 2 al. 3 LaLEg Ad nouvel art. 38 al. 2 LPav	A l'instar des autres commissions ayant une activité juridictionnelle, l'autorité de conciliation prévue par la LaLEg n'est plus soumise à la nouvelle loi sur les commissions officielles. Il y a lieu de s'interroger sur la nature de ces commissions judiciaires et, partant, sur l'opportunité de nommer le Conseil d'Etat comme autorité de désignation ou, dans le mandat à quatre ans (la législature judiciaire étant de six ans). Il faudra en outre prévoir une base légale permettant l'adoption d'une réglementation relative à la rémunération des membres.	
Ad art. 236 al. 12 (modification de la LPav) (selon numérotation du PL 10481 avant amendements)	Proposition : modifier les art. 36 al. 2 et 37 al. 1 LPav de manière à ce que le secrétaire de la commission de taxation soit assuré par le greffe du Tribunal civil. Proposition : modifier l'art. 9 let. a et b. RPav en	A tenir du nouvel art. 38 al. 2 LPav, la cour civile de la Cour de justice ("chambres" dans le texte actuel) est compétente pour connaître des recours contre les décisions de la Commission de taxation. Or, à tenir des art. 36 al. 2 et 37 al. 1 LPav, c'est également le greffe de la Cour de justice qui assure le secrétariat de la Commission de taxation. Enfin et surtout, à tenir de l'art. 9 let. a RPav, la Commission de taxation est présidée par le président de la Cour de justice ou par un juge de cette juridiction désigné par lui. La Commission de gestion estime en conséquence que la composition de cette instance doit être revue et son secrétariat confié au greffe du Tribunal civil.	

 <p>RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE Commission de gestion</p>	<p>Nouveau PL modifiant la LOJ du 22 novembre 1941</p> <p>Art. 162 Dispositions transitoires</p>	<p>Propositions</p> <p>Art. 162 Dispositions transitoires</p> <p><i>Modification du</i></p> <p>¹⁹ Dans les trois mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente modification, les juges titulaires de la Cour de justice, du Tribunal administratif, du Tribunal cantonal des assurances sociales et de la Commission de surveillance des offices des pauvres et des faillites désignent celles et ceux d'entre eux qui exerceront les fonctions de président et de vice-présidents de la nouvelle juridiction au 1^{er} janvier 2011.</p> <p>²⁰ Cette séance plénière extraordinaire sera présidée par le plus ancien de ses pairs par ordre d'ancienneté dans la magistrature.</p> <p>²¹ Les élections ont lieu au bulletin secret. La majorité absolue des votants au premier tour, à la majorité relative au second tour. En cas d'égalité, le rang est déterminant.</p> <p>²² Les magistrats ainsi désignés :</p> <p>a) sont chargés, sous la direction des présidents en titre des juridictions sus énumérées, de préparer la mise en œuvre de la loi sur l'organisation judiciaire du 9 octobre 2009 (loi 10462). Ils n'exercent pas à ce titre de fonctions juridictionnelles ni hiérarchiques spécifiques entre la date de leur élection et le 1^{er} janvier 2011. Ils ne bénéficient d'aucune indemnité;</p>	<p>prévoyant que les deux magistrats du pouvoir judiciaire siégeant au sein de la commission sont le président du Tribunal civil et un autre magistrat de ce même tribunal, désigné par lui. Le président du Tribunal civil présiderait la commission.</p>	<p>Propositions de modification de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941, de la loi sur le Tribunal des prud'hommes (L 10464), du projet de LaCC (PL 10481) et de la loi d'application de la LP (L 10465)</p>	<p>Si nécessaire, le président et/ou le magistrat du Tribunal civil délégueront un autre magistrat de la juridiction.</p>	<p>Incohérences constatées et observations</p> <p>Election anticipée du président et des vice-présidents de la nouvelle Cour de justice (nouveaux alinéas 19 à 22)</p> <p>La Commission de gestion soumet à la Commission ad hoc Justice 2011 un projet de disposition tendant à modifier la LOJ actuelle pour permettre l'élection anticipée du président de la Cour de justice - et, partant, du CSM - et des vice-présidents de cette même juridiction. Cette disposition transitoire tend à permettre l'élection anticipée des organes du futur Tribunal cantonal, indépendamment de la fusion des trois autorités de recours actuellement en place, ainsi que de la CSO et de la dénomination, soit la Cour de justice, laisse fausement à penser qu'il s'agit d'une autorité existante. En effet, sous cet intitulé connu de longue date naitra à compter du 1^{er} janvier 2011 une nouvelle juridiction, forte d'au moins 31 magistrats et qui doit pouvoir, pour fonctionner immédiatement, se doter de ses organes, soit un président et, à tout le moins, 3 vice-présidents, avant cette échéance.</p> <p>Lors de l'étude du PL 10462, soit la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire, la Commission ad hoc Justice 2011 a donc souhaité réunir les trois juridictions cantonales actuelles en une seule autorité. Cette solution, qui a été entérinée par le parlement, n'a pas reçu de dispositions transitoires permettant aux magistrats devant la composer de se réunir avant le 1^{er} janvier 2011 afin d'anticiper l'élection de ses organes. Or, cette démarche est importante. En effet, compte tenu de ses tâches, la nouvelle juridiction doit pouvoir fonctionner sans attente et, pour ce faire, ses organes doivent être connus au préalable et associés à l'organisation de leur juridiction. Il importe aussi de connaître son président puisqu'il sera de jure le Président du Conseil supérieur de la magistrature et que cette autorité doit pouvoir fonctionner en tout temps. Ainsi, au même titre que le Procureur général, qui verra ses premiers procureurs désignés avant le 1^{er} janvier 2011, la Cour doit pouvoir désigner ses organes avant ladite date.</p> <p>Si la nouvelle juridiction devait d'abord exister temporairement puis désigner ses présidents et vice-présidents, le risque existerait que plusieurs semaines s'écouleraient avant qu'elle ne dispose de l'organisation nécessaire à son fonctionnement, ce qui n'est pas acceptable.</p> <p>La solution transitoire pourrait être simplement l'autorisation donnée par le législateur à tous les juges actuellement en place de se réunir en plénum pour désigner leurs futurs représentants.</p> <p>La Commission ad hoc Justice 2011 a déjà en l'occurrence de se pencher sur deux magistrats que permet le PL 10607, soit celle de l'élection et de l'entrée en fonction de 12 magistrats sur 26</p>
--	---	--	--	---	---	---

ANNEXE 7

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

Note sur le PL 10481 (LaCC; E 1 05)

Comme cela ressort de l'exposé des motifs, ce projet de loi réunit les dispositions d'application du code civil qui relèvent du droit cantonal, ainsi que les quelques règles de procédure qui resteront de la compétence du canton après l'entrée en vigueur du Code de procédure civile. En substance, le projet reprend les dispositions de la LaCC actuelle et y intègre celles de la LPC qui garderont une pertinence après le 1^{er} janvier 2011.

Deux dispositions du projet de loi appellent certains commentaires.

Art. 8 - Récusations

L'art. 8 al. 3 in fine devra être modifié au vu de l'adoption, le 9 octobre 2009, de la nouvelle Loi sur l'organisation judiciaire (LOJ; E 2 05), qui instaure une Cour de justice unique. Il convient dès lors de déterminer quelle sera l'autorité de recours contre les décisions sur récusation d'un juge ou d'un fonctionnaire de la Cour de justice. A cet égard, l'on peut envisager soit la Cour d'appel du pouvoir judiciaire (art. 138 let c LOJ), soit, directement, le Tribunal fédéral (art. 92 al. 1 LTF).

Art. 14 al. 3 let. d - Frais de justice en matière de baux et loyers

Cette disposition met fin à la gratuité des procédures en matière de baux et loyers.

Il s'agit d'une modification majeure. En effet, depuis la loi de 1977 ayant instauré le Tribunal des baux et loyers, le principe de la gratuité prévaut à Genève.

Cette modification est bienvenue pour trois motifs principaux.

Premièrement, les affaires traitées par le Tribunal des baux et loyers sont devenues plus complexes et diversifiées que par le passé. Il est donc justifié que le citoyen contribue aux frais de justice.

Deuxièmement, il convient d'éviter un engorgement de la juridiction. Il ne fait aucun doute que la modification envisagée aura pour effet que les demandeurs quérulents hésiteront à saisir le Tribunal de façon intempestive ou pour des cas "bagatelles".

Troisièmement, il s'agit d'une question d'équité face aux autres procédures payantes. Il existe en effet d'autres domaines dits sensibles, comme le droit de la famille, où les règles usuelles en matière de frais sont appliquées.

Il sied également de rappeler qu'en Suisse, la grande majorité des cantons, soit 24 jusqu'au mois de novembre dernier, prévoit la perception d'un émolument judiciaire en matière de baux et loyers. Le Canton de Vaud vient du reste de renoncer, le 17 novembre 2009, à la gratuité, laquelle prévalait dans ce canton depuis 1983.

du titre en
seance du 3/12/09

NOTICE

Pour la Commission ad hoc Justice 2011

PL 10481 d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile (E 1 05)
PL 10467 sur la profession d'huissier judiciaire (E 6 15)

A titre de préambule, nous avons eu des contacts avec Monsieur Bernard BERTOSSA qui a pris note de nos desiderata et reportés ceux-ci sur les projets de loi

Nous sollicitons quelques rectifications de plume :

PL 10467
Chapitre 1

Art 1

3) Les huissiers sont en outre chargés de tous les actes que la loi leur confie, en particulier des ventes aux enchères mobilières, volontaires ou ordonnées par le juge. Ils officient dans ce cas en tant que commissaire priseur. Leur intervention peut être requise pour la notification des actes judiciaires ou l'exécution des jugements.

Art 2

3) Ils peuvent également, sous leur responsabilité, faire dresser les protêts, faire notifier des actes et citer des témoins par un clerc majeur autorisé par le département des institutions sur le vu d'un certificat délivré par le procureur général

Exposé des motifs :

Pour art 1 :

Il y a souvent confusion avec les personnes qui ont une autorisation de crier lesquels n'ont pas besoin de justifier de connaissances juridiques et pratiques. Ils n'ont pas de brevet.

Pour art 2 :

C'est le département qui donne l'autorisation sur le vu d'un certificat délivré par le procureur général, nous pensons il y a pas lieu d'être citoyen suisse.

PL 10481

Art 18

- 1) L'autorité compétente pour exécuter les jugements peut recourir aux services d'un huissier judiciaire ou d'un notaire
- 2) Elle peut ordonner le recours à la force publique

Art 65

La vente mobilière autorisée ou ordonnée par le juge a lieu par le ministère d'un huissier commis à cet effet.

Exposé des motifs :

Pour art 18 :

La pratique actuelle, c'est la partie la plus diligente qui mandate l'huissier judiciaire pour faire respecter ou exécuter les jugements. L'huissier demande l'aide de la force publique au procureur général que dans les cas où il n'arrive pas à obtenir satisfaction. D'après la nouvelle loi d'application cette compétence sera dévolue au juge d'exécution. L'huissier lui en rendra compte. Les frais d'exécution resteront à la charge des justiciables.

Art. 65 :

Le notaire est mentionné à l'art 70

*distribué au
séance du 3/12/09*

Article concerné :

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Chapitre 1

Art 1

3) Les huissiers sont en outre chargés de tous les actes que la loi leur confie, en particulier des ventes aux enchères mobilières, volontaires ou ordonnées par le juge. Leur intervention peut être requise pour la notification des actes judiciaires ou l'exécution des jugements

Art 2

3) Ils peuvent également, sous leur responsabilité, faire dresser les protêts et citer des témoins par un clerc majeur, citoyen suisse jouissant des droits civils et politiques et autorisé par le département des institutions sur le vu d'un certificat délivré par le procureur général

Art 18

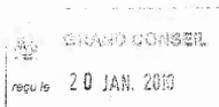
1) L'autorité compétente pour exécuter les jugements peut ordonner le recours à la force publique.
2) Elle peut également recourir aux services d'un huissier judiciaire ou d'un notaire.

Art 65

La vente mobilière autorisée ou ordonnée par le juge a lieu par le ministère d'un notaire ou d'un huissier commis à cet effet.



ASSOCIATION DES JURISTES
PROGRESSISTES



GRAND CONSEIL	
Exemple de	10/02/2010
Président	X
Bureau	X
Archives	X
ad. ver. Justice 2011	

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

Genève, le 19 janvier 2010

Concerne : PL 10481

Projet de loi d'application du Code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile – Frais de justice et dépens dans les procédures à caractère social

Madame la Présidente,

La présente fait suite à l'audition de l'Association des Juristes Progressistes (ci-après : AJP) qui s'est tenue le 2 décembre 2009 par-devant votre Commission.

A titre préalable, notre comité tient à vous remercier vivement d'avoir bien voulu inviter notre association à se prononcer sur le projet susmentionné. Compte tenu des profonds bouleversements qu'entraînera l'entrée en vigueur du nouveau code de procédure civile et ses répercussions sur la pratique judiciaire dans notre canton, il nous est apparu en effet important de pouvoir formuler un certain nombre de remarques.

A/ Remarques préliminaires

Lors d'un procès, les parties sont amenées à payer des frais de justice dont le montant dépend essentiellement du litige en question et/ou de la durée de la procédure (émolument de mise au rôle, frais d'expertise, frais d'avocat(s), dépens à charge de la partie qui succombe, etc.) lesquels peuvent s'avérer très importants et constituer une véritable entrave à l'accès à la justice.

Par ailleurs, dans certains domaines essentiels de la vie courante, notamment en matière de contrat de bail, de contrat de travail et dans le domaine des assurances, il apparaît que le locataire, le salarié et l'assuré ne disposent *de facto* pas des mêmes droits accordés aux propriétaires, aux employeurs et aux assurances et alors même qu'ils impliquent la concrétisation de besoins fondamentaux, tels que celui de se loger et de percevoir des moyens de subsistance (salaire, prestations d'assurances)

Le locataire, le salarié et l'assuré sont ainsi la partie faible au rapport juridique déterminé, dépendant essentiellement des actes entrepris par leur partie cocontractante, lesquels peuvent les plonger dans des situations très critiques (perte de logement, perte d'emploi, absence de moyens de subsistance) Pour leur permettre de défendre valablement leurs droits, le locataire, le salarié et l'assuré n'ont bien souvent pas d'autres alternatives que de saisir les Tribunaux afin de trancher le litige.

Le contrat de bail à loyer immobilier, par exemple, est un contrat d'application extrêmement fréquente, en tant qu'il porte sur un bien de première nécessité (logement ou local commercial), protégé d'ailleurs par certaines dispositions de rang constitutionnel (droit au logement : article 11 paragraphe 1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (RS 0.103.1) ; article 10A de la Constitution de la république et canton de Genève (RS/GE A 2. 00) ; Protection contre les abus en matière de bail à loyer : art. 109 Cst féd (RS 101) S'il va de soi que chacun est libre de conclure certains contrats (vente, assurance, téléphonie mobile, etc), il n'en est pas de même pour se loger. Par ailleurs, le contrat de bail à loyer immobilier est un contrat extrêmement répandu en Suisse, ce pays étant une « nation de locataires », et plus encore à Genève, canton qui compte 83% de locataires (voir Communications statistiques No 36, juillet 2008, OCSTA I, page 3/20).

Ainsi, les articles 271ss CO permettent au locataire, mis devant dans l'obligation de quitter son logement, de saisir la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (première instance des juridictions des baux et loyers) afin de contester la résiliation du bail, en demander l'annulation et, le cas échéant, solliciter une prolongation de bail. La résiliation du bail est une faculté que le bailleur peut utiliser facilement, puisqu'il peut résilier le contrat de bail pour l'échéance contractuelle, et ce moyennant le respect d'un préavis de résiliation de trois mois.

En matière de droit du travail, la loi permet à l'employeur de résilier le contrat qui le lie au salarié moyennant le respect des délais de congé contractuels ou légaux sans justifier toutefois de motifs particuliers. Quant à l'assureur, il peut simplement refuser de prêter, en dépit de ses obligations, laissant ainsi l'assuré atteint dans sa santé sans ressources.

Il convient donc de permettre aux justiciables concernés d'accéder aux Tribunaux sans que les frais qui résultent de la nécessité d'actionner la justice ne deviennent un obstacle insurmontable à la sauvegarde de leurs droits. Ainsi, la loi prévoit actuellement que, pour ce type de litiges, la procédure doit être simple et rapide et que les parties sont dispensées de tout ou partie des frais de justice.

B/ Situation actuelle à Genève

a) En matière de droit du bail et droit du travail

Dans un souci de protection de la partie faible (locataire, salarié, assuré), le droit fédéral impose aux cantons de prévoir, dans une certaine mesure, la gratuité de la procédure permettant ainsi à chacun-e de saisir la juridiction compétente pour faire vérifier la légalité des actes entrepris par le bailleur, l'employeur ou l'assurance. C'est ainsi que la procédure doit être entièrement gratuite devant l'autorité de conciliation des baux et loyers (art. 274d CO) et que les parties n'ont à supporter ni émoluments ni frais judiciaires dans les litiges résultant d'un contrat de travail dont la valeur litigieuse est inférieure à fr. 30'000.- (art. 343 al. 3 CO).

Seule la partie téméraire peut être condamnée à supporter tout ou partie des émoluments et frais judiciaires et à verser à l'autre partie une indemnité à titre de dépens (art. 274d al. 2 *in fine* et art. 343 al. 3 CO).

A Genève, en matière de baux et loyers, il n'est perçu aucun émolument pour les demandes fondées sur l'article 56M de la loi sur l'organisation judiciaire (ci-après : LOJ). Dans ces causes, il n'est alloué aux parties ni dépens, ni émolument, ni indemnité. La partie qui succombe peut toutefois être amenée à verser les débours en première instance et un émolument de fr. 20 - à fr. 300 - en cas d'appel ou d'appel incident. Dans ces causes, les juges peuvent dispenser les parties d'avancer les frais d'expertise (art. 447 LPC). En matière de droit du travail, pour les frais judiciaires, le principe de gratuité est étendu en première instance à tous les litiges, quelque soit la valeur litigieuse, les cas de témérité étant réservés (art. 76 al. 1^{er} et 60 al. 1^{er} LJP). Sous la même réserve de témérité, le droit cantonal exclut l'allocation de dépens à la partie victorieuse tant en première instance qu'en appel et ce quelle que soit la valeur litigieuse (art. 76 al. 1^{er} LJP).

b) En matière de droit des assurances

Dans le même esprit, le droit genevois prévoit, depuis le 1^{er} août 2003, une procédure simple, rapide et gratuite pour tous les litiges concernant les assurances complémentaires à l'assurance-maladie obligatoire et à l'assurance-accident, y compris les assurances soumises à la loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA) proposées par des assureurs privés telle que les assurances perte de gain maladie collective ou individuelle ainsi que les assurances perte de gain accident complémentaires à l'assurance-accident fédérale. Tenant compte de la volonté du législateur cantonal de favoriser l'assuré dans ce type de contentieux, la jurisprudence a également consacré le principe selon lequel l'assuré était dispensé de dépens en faveur de l'assurance, lorsqu'il était débouté de ses conclusions. Notre droit cantonal a ainsi étendu la gratuité et l'absence de dépens à la charge de l'assuré au-delà de ce que prévoit l'actuel droit fédéral.

En effet, depuis l'entrée en vigueur de l'article 56 V al. 1 let. c LOJ le 1^{er} août 2003, le Tribunal cantonal des assurances sociales (TCAS) connaît en instance unique des contestations relatives aux assurances complémentaires à l'assurance sociale prévue par la loi fédérale sur l'assurance-maladie du 18 mars 1994 et à l'assurance-accident obligatoire prévue par la loi fédérale sur l'assurance-accident du 20 mars 1981.

Dans un arrêt du 26 août 2005, le Tribunal des conflits a jugé que compte tenu des objectifs poursuivis par le législateur, le TCAS était fondé à étendre sa compétence à l'ensemble des contestations relatives aux assurances complémentaires que celles-ci soient offertes par une caisse maladie ou un assureur privé. Il relevait que cette réunion de compétence en matière d'assurance complémentaire auprès d'une seule autorité judiciaire était parfaitement conforme à la jurisprudence du Tribunal fédéral qui a déjà jugé que dans le domaine de l'assurance-maladie, le droit fédéral n'impose pas aux cantons d'attribuer le contentieux relevant respectivement du droit privé et du droit public à des juridictions distinctes.

Cette attribution de compétence avait pour conséquence que ces litiges étaient soumis à la procédure prévue par les articles 89 A et ss LPA simple, rapide et gratuite.

Dans le prolongement de ce qui précède, le TCAS a jugé dans un arrêt du 19 juin 2008 que dans le cadre de la procédure prévue par les articles 89 A et s LPA, l'assurance privée n'était pas fondée à prétendre à des dépens même lorsque l'assuré agissait par voie d'action en paiement de prestations prévues dans le cadre d'une assurance complémentaire maladie ou accident soumise à la LCA.

Ainsi, et en l'état actuel du droit cantonal, le principe de la gratuité et de l'absence d'éventuels dépens à la charge de l'assuré est consacré pour tous les litiges relatifs aux assurances complémentaires maladie et accident y compris les assurances soumises à la loi fédérale sur le contrat d'assurance proposées par des assureurs privés telle que les assurances perte de gain maladie collective ou individuelle et les assurances perte de gain accident complémentaire à l'assurance obligatoirement.

C/ Situation selon le nouveau Code de procédure civile (CPC)

Le nouveau Code de procédure civile distingue les frais judiciaires (émolument forfaitaire de conciliation, émolument forfaitaire de décision, frais d'administration des preuves, frais de traduction et frais de représentation de l'enfant (art. 95 al. 2 CPC) et les dépens (débours nécessaires, défraiement d'un représentant professionnel, indemnité équitable pour les démarches effectuées lorsqu'une partie n'a pas de représentant professionnel et que cela se justifie (art. 95 al. 3 CPC). La notion générique de « frais » recouvre les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1^{er} CPC).

Selon l'article 98 CPC, le tribunal peut exiger du demandeur une avance à concurrence de la totalité des frais judiciaires présumés. Par ailleurs, et dans certains cas énumérés par la loi (absence de domicile/siège en Suisse, insolvabilité probable, existence de frais d'une procédure antérieure, etc.), le demandeur est tenu de fournir des sûretés en garantie du paiement des dépens sur requête du défendeur (art. 99 al. 1^{er} CPC).

Au stade de la procédure de conciliation, le CPC interdit toutefois aux cantons de percevoir des frais judiciaires pour un certain nombre de litiges, notamment ceux portant sur des baux à loyer, indépendamment de la valeur litigieuse, ou, sur un contrat de travail, lorsque la valeur litigieuse n'excède pas fr. 30'000.- (art. 113 al. 2 CPC). Les procédures cantonales ne peuvent par ailleurs pas prévoir l'allocation de dépens.

Pour les frais judiciaires résultant des procédures au fond, le CPC reprend essentiellement les mêmes limites, sous réserve des litiges portant sur des baux à loyers et l'allocation de dépens, pour lesquels les cantons restent libres (art. 114 CPC). Toutefois, la partie qui a procédé de façon téméraire ou de mauvaise foi peut être amenée à s'acquitter des frais judiciaires même dans les procédures gratuites (art. 115 CPC). Le CPC ne prévoit aucune règle sur les dispenses de dépens dans les procédures au fond.

En matière d'assurance, le nouveau CPC prévoit que seuls les litiges portant sur des assurances complémentaires à l'assurance-maladie proposées par des caisses-maladie sont exonérés de frais judiciaires (art. 113 al. 2 let f) et 114 let e) CPC) à l'exclusion des complémentaire soins et perte de gain maladie et accident proposées par des assureurs privés.

Le droit fédéral prévoit toutefois expressément que les cantons peuvent prévoir des dispenses de frais plus larges (art. 116 al. 1^{er} CPC). Étant donné que cette disposition vise les frais, elle concerne non seulement les frais judiciaires mais également les dépens (art. 95 al. 1^{er} CPC). Les dispositions spéciales du CPC sur la gratuité (art. 113 et 114 CPC) constituent dès lors un standard minimum, que le législateur cantonal peut étendre tant en ce qui concerne les frais judiciaires que les dépens. Les règles actuelles du droit cantonal sur la gratuité des frais judiciaires et les dépens peuvent donc parfaitement être maintenues ou étendues dans le nouveau droit cantonal d'application du CPC.

D/ Situation selon le Projet de loi d'application du Code civil (nLACC)

a) Remarques générales

Il s'agit maintenant d'examiner la solution prévue par le projet de loi d'application du Code civil (ci-après : nLACC) qui nous a été soumis. La problématique des frais de justice est réglée par l'article 14 du projet.

En substance, cette disposition prévoit que les Juridictions prélèvent des frais et des émoluments forfaitaires en couverture de leurs prestations (art. 14 al. 1^{er} nLACC). Les émoluments forfaitaires sont calculés en fonction de la valeur litigieuse, de l'ampleur et de la difficulté de la cause. Ils sont fixés en général (art. 14 al. 3 nLACC) :

- entre fr. 100.- et fr. 200.- pour l'émolument de conciliation ;
- entre fr. 200.- et fr. 10'000.- pour l'émolument de décision dans les causes soumises à la Juridiction des prud'hommes, lorsque la valeur litigieuse excède fr. 30'000.- ;
- entre fr. 200.- et fr. 10'000.- pour l'émolument de décision dans les causes soumises à la Juridiction des baux et loyers ;
- entre fr. 200.- et fr. 100'000.- pour l'émolument de décision dans les autres causes, notamment pour les assurances complémentaires de soins et de perte de gain proposées par les assurances privées.

Il s'agit là donc d'une remise en cause flagrante et choquante du principe de gratuité largement reconnu actuellement, lequel est pourtant absolument indispensable à la partie faible à un rapport juridique déterminé pour faire valablement valoir ses droits devant les autorités judiciaires. La simple éventualité pour le locataire, le salarié ou l'assuré d'être amené à verser un émolument de décision à l'issue de la procédure ne peut qu'entraver de manière insoutenable l'accès à la justice.

b) Par-devant la Juridiction des baux et loyers

En cas de résiliation du bail de son logement, et compte tenu de la teneur actuelle du projet de l'article 14 nLACC, le locataire disposant de peu de ressources financières serait dans la plupart des cas contraint de renoncer à agir en justice en raison des frais susceptibles d'être mis à sa charge et devrait dès lors faire face à une évacuation de son logement, à charge pour les services sociaux de l'Etat de le reloger.

Il convient également de rappeler que, pour augmenter le loyer d'un logement, le bailleur a l'obligation de notifier la hausse de loyer sur un avis officiel que le locataire peut contester dans un délai de 30 jours. En raison de la remise en cause de la gratuité de la Juridiction des baux et loyers, la plupart des locataires ne contesteront plus certaines hausses de loyer pourtant abusives. Certains locataires ne seront ainsi plus en mesure d'acquitter le loyer majoré, ce qui entraînera nécessairement des résiliations de bail pour défaut de paiement, à charge - une nouvelle fois - pour les services sociaux de l'Etat de s'acquitter des arriérés ou de reloger les intéressés.

Cette situation est d'autant plus regrettable que le CPC ne remet pourtant pas en cause le principe de gratuité des Juridictions des baux et loyers et laisse une marge de manœuvre totale aux cantons pour étendre ou maintenir la gratuité existante ! En conséquence, il ne s'agit pas pour notre association de solliciter des mesures supplémentaires en matière de frais de justice mais simplement de maintenir la situation actuelle afin de permettre à chaque locataire d'être en mesure de saisir sereinement la Juridiction des baux et loyers pour y défendre ses droits.

Le Conseil fédéral ne s'y est d'ailleurs pas trompé : « L'expérience a montré que le risque, important et parfois difficilement chiffrable, d'avoir à supporter les frais judiciaires est de nature à dissuader les locataires surtout (...) de faire valoir leurs droits. Même les meilleures dispositions de protection des locataires restent finalement peu efficaces si leur utilisation est rendue aléatoire par les risques de frais judiciaires » (Message du Conseil fédéral du 15 septembre 1999 relatif à la révision du droit du bail, FF 1999, 9127).

C'est le lieu de souligner qu'il ne faut pas minimiser le rôle que joue la Juridiction des baux et loyers au niveau de la paix sociale, lequel vise à régler et pacifier les nombreux litiges survenant entre les locataires et propriétaires dont les rapports contractuels sont pour la plupart de longue durée.

D'aucuns rétorqueront probablement que le maintien de la gratuité risquerait d'entraîner certains abus, dans la mesure où la procédure que le locataire intéressé doit conduire est gratuite. A cet égard, il sied de relever que le principe de gratuité ne modifie en rien l'issue du conflit.

D'autres s'indigneront également que la gratuité entraînerait une surcharge des tribunaux. Cet argument n'est pas pertinent dans la mesure où les Juridictions ordinaires (Tribunal de première instance, Justice pénale), quand bien même elles ne connaissent pas la gratuité, doivent également faire face à une surcharge de dossiers.

Certains oseront même prétendre que ce sont majoritairement les locataires qui saisissent la Juridiction des baux et loyers, et ce en raison du principe de gratuité. S'il est effectivement vrai que 80% des demandes dont est saisie cette Juridiction sont le fait des locataires, cela résulte essentiellement de la logique même du contrat de bail lequel impose au locataire de contester les actes entrepris par son bailleur (contestation du congé adressé par le propriétaire, contestation d'une hausse de loyer, contestation du décompte de charges, demande en exécution de travaux, demande d'autorisation de sous-location, demande de transfert de bail, demande en libération de sûretés, consignation du loyer, demande de réduction de loyer pour nuisances, demande en diminution de loyer pour baisse du taux hypothécaire, constatation de la restitution anticipée de la chose louée, etc).

Enfin, il n'est pas inutile de rappeler que le principe de gratuité est conforme à la volonté populaire, et ce depuis plusieurs décennies – c'est en effet une initiative populaire de 1977 qui est à l'origine de la gratuité du TBL -, et qu'il a été confirmé il y a peu, à l'occasion de la modification de la Constitution genevoise, par l'adoption d'un article 160f Cst/GE [RS/GE A 2 00] figurant sous le titre « Logement et protection des locataires (.) », en date du 24 septembre 2006 !

c) Par-devant la Juridiction des prud'hommes

La situation relative aux litiges résultant d'un rapport de travail est plus complexe dans la mesure où l'organisation et les modalités de la procédure prud'homme seront désormais régies par quatre lois différentes (CPC, LACC, LOJ et LJP).

Pour rappel, le Grand conseil a récemment adopté la nouvelle LOJ à teneur de laquelle les litiges en matière de droit du travail seront à l'avenir soumis en conciliation et en première instance à la Juridiction des prud'hommes, et, en appel, à la Chambre des prud'hommes de la section civile de la Cour de justice. Cette nouvelle organisation n'est pas sans conséquences sur les règles de procédures puisque la nouvelle LJP (ci-après : nLJP - actuellement examinée par le Grand Conseil) se limitera à régir les procédures de conciliation et de première instance.

En application de l'article 116 al. 1^{er} CPC, lequel laisse aux cantons la possibilité de prévoir des dispenses de frais plus larges que celles prévues aux articles 113 ss CPC, l'article 24 al. 1^{er} nLJP prévoit – en l'état – que la procédure de conciliation est gratuite quelque soit la valeur litigieuse. Il s'agit là d'une dérogation bienvenue au principe posé à l'article 14 al. 3 let b) du projet (nLACC) Concernant les litiges au fond, la procédure devant le Tribunal est également gratuite lorsque la valeur litigieuse est inférieure à fr. 50'000 - (art. 24 al. 2 nLJP) et soumise à un émoulement de décision de fr. 200 - à fr. 10'000 - au-delà (art. 14 al. 3 let c) nLACC) Les dépens ont également été exclus, quelle que soit la valeur litigieuse.

Le droit cantonal prévoit toutefois que la partie ou son représentant qui use de mauvaise foi ou de procédés téméraires est passible d'une réprimande ou d'une amende disciplinaire de fr. 2'000 - au plus, voire de fr. 5'000 - au plus en cas de récidive. Par ailleurs, le Tribunal peut mettre des dépens à sa charge (art. 24 al. 3 nLJP).

Du fait de la séparation de la Chambre des prud'hommes, de la Juridiction des prud'hommes, ces règles de la nouvelle LJP sur la gratuité de la procédure ne s'appliqueront pas en deuxième instance. Pour les litiges de droit du travail, il est donc nécessaire de régler la question des frais judiciaires et des dépens de seconde instance dans la LACC.

Dès lors, pour maintenir l'accès à la justice dans les litiges de droit du travail, il conviendrait de prévoir dans la LACC la gratuité des frais judiciaires indépendamment de la valeur litigieuse en première instance pour les valeurs litigieuses inférieures à CHF 50'000.- en seconde instance, ainsi que l'absence de dépens à tous les degrés d'instance et quelle que soit la valeur litigieuse

d) Dans le domaine du droit des assurances

L'article 114 let. e) CPC dispose qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires pour les litiges portant sur des assurances complémentaires à l'assurance-maladie sociale au sens de la LAMal. Il s'agit uniquement des assurances complémentaires à la LAMal proposées par des caisses maladie, ce que le Message du Conseil fédéral à l'appui de cette loi mentionne expressément

Selon la teneur actuelle de l'article 14 du projet, les litiges en matière d'assurances complémentaires maladie et accident proposés par des assureurs privés seraient soumis à un émolument de Frs 200.- à Frs 100'000.- qui peut être doublé selon les cas

De tels frais de justice sont manifestement prohibitifs compte tenu de la nature de tels litiges.

On relèvera d'ailleurs que la LOJ du 9 octobre 2009 a attribué, à l'instar de la situation qui prévaut actuellement s'agissant du TCAS, à la Chambre des assurances sociales les contestations relatives aux assurances complémentaires à l'assurance maladie obligatoire ainsi que les recours contre les décisions du Tribunal administratif de première instance relatives aux assurances complémentaires à l'assurance-accidents

En ce sens, la nLACC doit assurer une nécessaire cohérence et prévoir une gratuité pour les litiges portant sur toutes les assurances complémentaires maladie et accident dans le sens souhaité, soit par un complément à l'article 14 du projet

L'absence de disposition cantonale consacrant expressément la gratuité aurait pour conséquence de rendre à nouveau onéreuse les procédures concernant notamment les indemnités journalières versées par les assurances perte de gain maladie et complémentaires accident pratiquées par des assureurs privés qui ne répondent pas à la définition de caisses-maladie

Or, comme il en a été question auparavant, le CPC laisse une marge de manœuvre au canton pour maintenir le principe de la gratuité et de l'absence de dépens (art. 116 CPC) et il importe d'en faire usage

Les assurances perte de gain maladie ainsi que, dans une moindre mesure, les assurances complémentaires accident ont une importance pratique considérable. Ces assurances peuvent être conclues par l'employeur sous forme d'assurances collectives en faveur de leurs salariés ou être contractées par des particuliers. Elles permettent d'obtenir le versement d'indemnités journalières en cas de maladie, en règle générale à raison de 80 % du salaire assuré, et en cas d'accident, de compléter les indemnités de l'assurance-accident. Ces assurances sont la plupart du temps proposées par des assureurs privés qui ne pratiquent pas l'assurance maladie de base.

Les contentieux « perte de gain maladie et accident » portent sur des prestations qui sont souvent indispensables pour la survie économique des intéressés. Les indemnités journalières constituent un substitut du salaire ou son prolongement. De ce point de vue, la gratuité s'impose pour des motifs d'égalité de traitement avec la situation qui prévaut en matière de droit du travail. Le salarié ne choisit pas d'être assuré en cas de maladie par le biais d'une assurance perte de gain maladie. Cette décision est du ressort de son employeur qui a d'ailleurs le choix entre conclure une assurance collective LAMal ou LCA. Dans l'hypothèse où l'employeur répond lui-même du paiement du salaire en cas de maladie ou qu'il a conclu une assurance collective LAMal, la procédure serait gratuite (sous réserve d'un seuil dans le premier cas). En revanche, en cas de couverture par le biais d'une assurance LCA, la procédure serait pour le salarié payante.

Par ailleurs, les contentieux dans ce domaine surviennent en règle générale alors que ceux-ci sont fragilisés non seulement dans leur santé mais également dans leurs moyens de subsistance. En outre, l'inégalité des parties est manifeste dans la mesure où le litige oppose un assuré démuné à une compagnie d'assurance qui dispose de ressources considérables, notamment en matière médicale.

Ces inégalités se traduisent trop souvent par des abus de la part des assureurs qui refusent de prêter parfois sans fondement sachant que l'assuré éprouvera, déjà dans la situation actuelle, des difficultés pour faire valoir ses droits. Ces procédures nécessitent en effet le recours à un avocat, à des contre-expertises médicales onéreuses pour remettre en question les avis des médecins-conseils des assureurs, etc.

Si les frais de justice devaient présenter un obstacle supplémentaire pour l'accès à la justice, les assurés émargeraient alors et dans de nombreux cas à la charge de l'Hospice général et donc plus généralement à celle de la collectivité publique cantonale.

On notera encore que cette institution a d'ailleurs souvent un intérêt à ce que ces procédures soient conduites car celles-ci, en cas de succès, lui permettent de bénéficier de rétroactifs de prestations à concurrence de l'aide qu'elle a accordée.

* * *

*

E/ Conclusions

En conclusion, et pour tenir compte des remarques qui ont été formulées ci-dessus, l'AJP propose à votre Commission de modifier la teneur de l'article 14 du projet dans le sens suivant :

Frais et dépens

¹ Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art 95 al 2 CPC) pour la procédure de conciliation dans les cas prévus à l'article 113 al 2 CPC et pour

- a) les litiges portant sur un contrat de travail ou relevant de la loi sur le service de l'emploi
- b) les litiges portant sur les assurances complémentaires à l'assurance-accident au sens de la loi fédérale sur l'assurance-accidents du 20 mars 1981 ainsi que pour les litiges portant sur les assurances de soins et de perte de gain en cas de maladie, d'accident, et d'invalidité contractées auprès d'entreprises d'assurances soumises à la loi sur la surveillance des entreprises d'assurances du 17 décembre 2004

^{1bis} Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art 95 al 2 CPC) dans la procédure au fond dans les cas prévus à l'article 114 CPC et pour

- a) les litiges portant sur un contrat de travail ou relevant de la loi sur le service de l'emploi devant le Tribunal des prud'hommes
- b) les litiges portant sur un contrat de travail ou relevant de la loi sur le service de l'emploi dont la valeur litigieuse n'excède par 50 000 francs devant la Chambre des prud'hommes de la section civile de la Cour de justice
- c) les litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux ou des baux à ferme agricoles
- d) les litiges portant sur les assurances complémentaires à l'assurance-accident au sens de la loi fédérale sur l'assurance-accidents du 20 mars 1981 ainsi que pour les litiges portant sur les assurances de soins et de perte de gain en cas de maladie, d'accident, et d'invalidité contractées auprès d'entreprises d'assurances soumises à la loi sur la surveillance des entreprises d'assurances du 17 décembre 2004.

^{1ter} Il n'est pas alloué de dépens (art 95 al 3 CPC) dans la procédure au fond dans

- a) les litiges relevant de la loi sur l'égalité
- b) les litiges relevant de la loi sur l'égalité pour les handicapés
- c) les litiges relevant de la loi sur la participation
- d) les litiges portant sur un contrat de travail ou relevant de la loi sur le service de l'emploi
- e) les litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux ou des baux à ferme agricoles
- f) les litiges portant sur les assurances complémentaires à l'assurance-maladie sociale au sens de la loi fédérale du 18 mars 1994 sur l'assurance-maladie et à l'assurance-accident au sens de la loi fédérale sur l'assurance-accidents du 20 mars 1981 ainsi que sur les litiges portant sur des assurances de soins et de perte de gain en cas de maladie, d'accident, et d'invalidité contractées auprès d'entreprises d'assurances soumises à la loi sur la surveillance des entreprises d'assurances du 17 décembre 2004

² Dans les procédures dont la gratuité n'est pas prévue par la loi, les juridictions prélèvent des frais et des émoluments forfaitaires en couverture de leurs prestations

³ (supprimer)

⁴ Les émoluments forfaitaires sont calculés en fonction de la valeur litigieuse, de l'ampleur et de la difficulté de la cause. Ils sont fixés en règle générale :

- a) entre 200 F et 5 000 F pour la juridiction gracieuse;
- b) entre 100 F et 200 F pour l'émolument de conciliation
- c) entre 200 F et 10 000 F pour l'émolument de décision dans les causes soumises à la *Chambre des prud'hommes de la section civile de la Cour de justice pour les litiges dont la valeur litigieuse excède 50 000 F*
- d) entre 200 F et 100 000 F pour l'émolument de décision dans les autres causes.

⁵ Si des motifs particuliers le justifient, ces émoluments peuvent être majorés, mais au plus jusqu'au double de leurs montants.

⁶ Le Conseil d'Etat établit et publie un tarif des frais et émoluments perçus pour les opérations conduites devant les juridictions. »

En vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à la présente, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de notre plus haute considération.

Pour l'Association des Juristes Progressistes :

Raphael VAVASSORI

Christian BRUCHEZ

Eric MAUGUE

Michael KAESER



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 reconvoque 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 reconvoque 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*

ORDRE DES AVOCATS
DE GENÈVE**Le Bâtonnier**

Commission ad hoc Justice 2011
Grand Conseil
Case Postale 3970
1211 Genève 3

A l'attention de
Madame Loly Bolay, Présidente

Genève, le 10 février 2010

PL 10481

Madame la Présidente,

A la demande de votre Commission, je m'en viens par la présente vous fournir par écrit les quelques observations qu'avaient formulées – lors de leur audition par-devant votre Commission le mercredi 9 décembre 2009 – Maître Nicolas Jeandin (membre du Conseil) et Maître Matteo Pedrazzini (Président de la Commission de droit civil).

De manière générale, ce projet reprend dans les grandes lignes les actuelles dispositions du Titre XIX de la loi de procédure civile (**art. 481 et ss LPC**), de même que l'actuelle LACC, tout cela dans la mesure où ces dispositions relèvent de l'organisation judiciaire.

Les observations de l'Ordre des Avocats s'étaient en conséquence limitées pour l'essentiel aux articles 8 à 18 du PL 10481 se rapportant aux « *procédures soumises au Code de procédure civile* ».

L'article 9 PL prévoit que les juridictions délibèrent à huis clos. Ce faisant, cette disposition perpétue ce qui prévaut à l'heure actuelle en procédure civile genevoise. Elle est conforme au droit fédéral puisque l'article 54 al. 2 CPC prévoit que le droit cantonal détermine si les délibérations sont publiques.

L'Ordre des Avocats considère l'article 9 PL opportun. D'une part, les délibérations publiques ne sont nullement ancrées dans la tradition genevoise de la procédure. D'autre part, il convient de ne pas sous-estimer l'impact que pourrait avoir la solution contraire en matière d'organisation et de charge de travail imposée aux magistrats.

**ORDRE DES AVOCATS
DE GENÈVE**

L'article 13 al. 1 PL prévoit que la juridiction compétente pour statuer au fond l'est également pour ordonner les mesures provisionnelles. Il y a lieu de relever que cette règle provoquerait un changement important par rapport à ce qui prévaut à l'heure actuelle concernant le Tribunal des prud'hommes, qui n'est jamais compétent pour ordonner de telles mesures (**art. 1 al. 2 lit. d LJP**).

L'article 13 PL a pour conséquence que, désormais, les mesures provisionnelles découlant d'un litige du droit du travail seront ordonnées par la Juridiction des prud'hommes. Or, de telles mesures sont parfois lourdes de conséquences (**on peut penser à l'interdiction de faire concurrence prévue à l'article 340b al. 3 CO**). Dans la mesure où la loi sur l'organisation judiciaire qui sera en vigueur au 1^{er} janvier 2011 ne prévoit pas la professionnalisation de la Juridiction des prud'hommes (**que l'Ordre des Avocats avait appelée de ses vœux**), il faut être conscient que de telles mesures pourront être ordonnées par des juges non professionnels, perspective qui n'apparaît pas sans risque pour les justiciables concernés...

L'article 14 PL concernant les frais de justice prête à de nombreux débats, tout particulièrement s'agissant de la remise en cause du principe de la gratuité qui prévaut dans les grandes lignes à l'heure actuelle par-devant le Tribunal des baux et loyers et la Juridiction des prud'hommes. L'Ordre des Avocats tient pour opportun que, dans les limites permises par le droit fédéral (**art. 113 et 114 CPC**), le législateur cantonal prévoit l'obligation de verser des émoluments d'introduction dans ce type de procédures également.

La pratique démontre que – érigée en principe absolu – la gratuité incite le justiciable à une certaine « *surconsommation* » de la justice, tout en « *dévalorisant* » celle-ci. Les paradigmes qui gouvernent les valeurs de notre société se modifient au point qu'aujourd'hui la gratuité est souvent associée à une certaine déconsidération de la prestation ainsi obtenue. A cela s'ajoute que le justiciable impécunieux conserve la possibilité d'obtenir l'assistance judiciaire, et que sur le plan de la justice sociale, la situation de certains plaideurs oeuvrant par-devant le Tribunal des baux et loyer ou la Juridiction des prud'hommes n'est pas nécessairement plus difficile que celle de certains plaideurs appelés à demander la protection de leurs droits par-devant les juridictions ordinaires (**on peut penser au droit de la famille par exemple**).

Faut-il hausser le seuil de CHF 30'000.– prévu par le droit fédéral en rapport avec la Juridiction des prud'hommes (**art. 14 al. 3 lit. c PL**), ou encore harmoniser ce qui prévaudrait par-devant le Tribunal des baux et loyers avec la solution prévue pour la Juridiction des prud'hommes (**art. 14 al. 3 lit. d PL**) ? La question relève ici pour l'essentiel de savants équilibres politiques qui sortent des compétences de l'Ordre des Avocats...

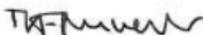
L'article 14 al. 5 PL prévoit que le Conseil d'Etat établit et publie un tarif des frais et émoluments perçus pour les opérations conduites devant les juridictions. Cette disposition est à mettre principalement en rapport avec l'article 96 CPC prévoyant que les cantons fixent le tarif des frais, lesquels comprennent à la fois les frais judiciaires et les dépens (**art. 95 al. 1**). Ces notions devront certainement être clarifiées par la jurisprudence ; quoi qu'il en soit, à teneur du CPC, les dépens comprennent notamment « *le défraiement d'un représentant professionnel* » (**art. 95 al. 3 lit. b CPC**). Une interprétation littérale de ces textes pourrait donner à penser que, contrairement à ce qui prévaut aujourd'hui au regard de la LPC (**art. 181**

al. 3 LPC), la fixation des dépens pourrait ne plus correspondre à une simple indemnité valant participation aux honoraires d'avocat de la partie concernée, mais à la fixation desdits honoraires. Il y a ici une zone d'incertitude sur ce qui constitue un aspect fondamental pour les avocats en particulier, raison pour laquelle il apparaît indispensable que l'Ordre des Avocats soit associé aux processus législatifs et réglementaires de mise en œuvre de l'article 14 al. 5 PL.

* * *

Ce sont là les principales observations que l'Ordre des Avocats entend formuler à l'égard du PL 10481.

Je reste bien naturellement à votre disposition et vous prie trouver ici, Madame la Présidente, l'expression de ma haute considération.



Jean-François Ducrest, Bâtonnier



**Audition de l'UAPG du 9 décembre 2009
devant la Commission *ad hoc* JUSTICE 2011
PL 10481 – Loi d'application du code civil suisse et autres lois
fédérales en matière civile (LACCS – E 1 05)**

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les députés,

Nous faisons suite à notre audition par votre Commission, le 9 décembre 2009.

Notre Union coiffe toutes les associations économiques patronales du canton et de la République de Genève. Elle a pour objectifs statutaires de défendre les intérêts généraux du patronat genevois, notamment en représentant leurs intérêts auprès des pouvoirs publics.

L'audition de l'UAPG s'inscrit dans la refonte globale du système judiciaire cantonal, en prévision de l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2011, de codes de procédures pénale et civile fédéraux.

A cet égard, nous remercions la Commission ad hoc Justice 2011 d'avoir auditionné les représentants de notre Union au sujet notamment du PL connexe 10464-A sur la juridiction des prud'hommes. Nous avons hélas constaté que nos propositions n'avaient pas toutes été suivies, voire parfois même pas discutées, notamment celle relative à l'article 6 alinéa 4 du PL en question, qui oblige les Président du Tribunal à être titulaire d'un brevet d'avocat, exigence selon nous exagérée.

Cela exposé, le PL 10481 (ci-après aussi « PL ») au sujet duquel notre Union a été auditionnée appelle les remarques suivantes :

I Remarque générale

Notre Union prend note que suite à l'entrée en vigueur du Code de procédure civile (CPC) fédérale, l'actuelle loi de procédure civile genevoise – à l'instar des autres lois et codes de procédure civile cantonaux – sera abrogée.

L'actuelle LACCS doit ainsi et en parallèle être modifiée.

Compte tenu des objectifs statutaires de notre Union, nous nous prononcerons exclusivement au sujet des dispositions qui concernent, directement ou indirectement, les partenaires sociaux.

II *Commentaire article par article / loi par loi*

• Art. 10

L'exposé des motifs nous indique que l'art. 10 PL *fait usage de la faculté offerte aux cantons par l'art. 68 CPC d'autoriser la représentation par des mandataires professionnellement qualifiés devant la juridiction (...) des prud'hommes.*

Or, ni l'art. 68 CPC ni l'art. 10 PL ne contiennent **une définition du mandataire professionnellement qualifié**. Nous suggérons donc d'en insérer une, par exemple aux termes de l'article 10 PL.

D'autre part, en ce qui concerne le Tribunal des prud'hommes, nous souhaitons que l'accès des mandataires professionnellement qualifiés soit garanti **tant en 1^{ère} instance** (devant l'autorité de conciliation et le Tribunal) **qu'en appel** (Cour de Justice).

• Loi d'application de la loi fédérale sur l'égalité entre femmes et hommes (LEg. - A 2 50)

Nous peinons à comprendre le maintien de l'autonomie fonctionnelle de l'autorité de conciliation instituée par la LEg.

En effet, d'une part, l'administration de l'autorité de conciliation instituée par la LEg. est rattachée à la juridiction des prud'hommes. D'autre part, cette autorité se compose d'une représentation paritaire d'employeurs et d'employés des secteurs privés et publics (cf. art. 200 al. 2 CPC).

Ce sont donc des motifs de cohérence de l'organisation judiciaire, mais également des motifs pratiques et financiers, qui nous conduisent à plaider sans réserve **en faveur du rattachement de l'autorité de conciliation instituée par la LEg. à la Juridiction des prud'hommes**, au besoin en créant une chambre *ad hoc*.

Les juges prud'hommes, dans une composition respectant les exigences de la LEg. et de l'art. 200 al. 2 CPC, seraient ainsi également compétents pour statuer sur des litiges relevant de l'application de cette loi. Ce rattachement se justifie en outre par le fait dans le cadre de litiges soumis aux juges prud'hommes, ces derniers sont d'ores et déjà appelés à examiner le respect ou la violation de la LEg.

• Loi sur l'inspection et les relations du travail (LIRT – J 1 05)

Nous saluons le fait que l'art. 7 (nouvelle teneur) de la LIRT prévoit que désormais, *le greffe de la chambre (des relations collectives de travail – CRCT) est assuré par celui de la juridiction des prud'hommes.*

En revanche, nous peinons non seulement à comprendre **mais sommes totalement opposés à ce que la Chambre applique, par analogie, la procédure prévue par la loi sur la procédure administrative** (LPA – art. 9 alinéa 4 nouvelle teneur LIRT).

D'une part, nous ne comprenons pas en quoi *les règles prévalant devant la juridiction des prud'hommes (...) ne sont plus compatibles avec le CPC*.¹

En effet, nulle part dans le texte de ce code il n'est mentionné que les litiges collectifs entre employeurs et employés, respectivement entre associations d'employeurs et associations d'employés, ne peuvent être soumis aux règles de la procédure prud'homale.

D'autre part, conformément à son art. 1 (champ d'application), la loi de procédure administrative (LPA) s'applique à la prise de décision par les autorités. Sont réputées autorités au sens de la LPA les autorités administratives ainsi que les juridictions administratives.

Or, la Chambre des relations collectives de travail (CRCT) n'est ni une autorité ni une juridiction administrative.

En effet, la juridiction administrative a pour attribution de juger des litiges requérant l'application du droit administratif².

La CRCT doit continuer à prévenir et concilier les différents d'ordre collectif concernant les conditions de travail, juger les litiges et trancher les différents, conformément à l'article 1 de la Loi la concernant (LCRCT).

Composée de juges prud'hommes, rattachée désormais au greffe de cette juridiction et chargée d'examiner des litiges d'ordre collectif entre employeurs et employés, la CRCT doit ainsi continuer d'appliquer les règles de procédure prévalant actuellement, à savoir la loi sur la juridiction des prud'hommes, par analogie³.

Enfin, nous ne comprenons pas pour quels motifs *les dispositions du code de procédure civile suisse relatives à l'arbitrage ne sont pas applicables* (art. 10 alinéa 3 nouvelle teneur LIRT). Les litiges collectifs entre employeurs et employés ne seraient-ils pas arbitrables ? Cette affirmation nous semble non seulement erronée mais contraire à la lettre et à l'esprit de nombreuses conventions collectives de travail (CCT) qui prévoient expressément la compétence d'un tribunal arbitral pour trancher les litiges d'ordre collectif relatifs à l'interprétation ou à l'application de la CCT.

Au bénéfice des explications qui précèdent, nous vous savons gré de réserver bon accueil aux remarques et suggestions qui précèdent, au besoin en modifiant le texte du PL 10481.

Veuillez croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les députés, à l'assurance de notre considération distinguée.

Pour l'UAPG

Olivia Guyot
Directrice
Département Conseils & Prestations
FER Genève

Nicolas Rufener
Secrétaire général adjoint
Fédération genevoise des
Métiers du Bâtiment

GT/NR 09.12.2009

¹ Cf. exposé des motifs, p.81

² Pierre Moor, Droit administratif, 2^e éd., Berne 1994, vol. I, p.6

³ Art. 9 LCRCT



Communauté genevoise d'action syndicale

Organisation fédérative regroupant l'ensemble des syndicats de la République et canton de Genève
6, rue des Terreaux-du-Temple - 1201 Genève - www.cgas.ch - info@cgas.ch tél +41 (0) 22 731 84 30

Genève le 16 décembre 2009

Commission ad hoc Justice 2011
Madame Loly BOLAY, Présidente
Grand Conseil
Case Postale 3970
1211 Genève 3

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs,

Nous faisons suite à notre audition par votre commission de ce jour relativement aux PL 10462, PL 10464 et PL 10481 dans la mesure où ils concernent la juridiction des Prud'hommes et vous soumettons par la présente un compte-rendu synthétique de notre position en complément à celle transmise le 12 juin 2009, notamment en ce qui concerne le transfert envisagé de la Chambre des relations collectives de travail (CRCT).

La et loi relative à la CRCT décrit parfaitement son rôle dans son art. 1 :

Constitution et tâches

¹ La présente loi institue une Chambre des relations collectives de travail (ci-après la chambre) qui a les compétences suivantes

- a) prévenir concilier, dans la mesure du possible, les différends d'ordre collectif concernant les conditions de travail, y compris l'application de la loi fédérale sur l'égalité, du 24 mars 1995, la chambre remplit la fonction d'office cantonal de conciliation au sens de l'article 30 de la loi fédérale sur les fabriques, du 18 juin 1914,
- b) susciter la conclusion de conventions collectives de travail (art. 356 CO),
- c) édicter des contrats-type de travail d'office ou sur la proposition d'intéressés (art. 359 et 360a CO),¹²
- d) juger les litiges, comme instance judiciaire cantonale unique, dans les limites fixées par la présente loi,
- e) trancher les différends collectifs comme Tribunal arbitral public
- f) statuer, en instance cantonale unique, sur la désignation, la mission et la répartition des coûts de l'organe de contrôle spécial, au sens de l'article 6 de la loi fédérale permettant d'étendre le champ d'application de la convention collective de travail, du 28 septembre 1956,¹³

² La chambre est indépendante de l'administration

Depuis l'entrée en vigueur des accords bilatéraux et l'application des mesures d'accompagnement, les tâches liées à l'application de ces dernières se sont notablement accrues, plus particulièrement comme instance de recours suite à des amendes prononcées par les commissions paritaires

La CGAS approuve la prise de position de M. Pierre Heyer PL 10464-A, page 4. Les 4 juges assesseurs titulaires à la CRCT, aussi bien employeurs que salariés, sont convaincus que le rattachement de cette dernière à la juridiction n'est pas cohérent.

La prise de position initiale du Greffe de la juridiction des prud'hommes a suscité un vif débat au sein de la Commission de gestion de cette juridiction. Cette dernière, s'est exprimée contre ce rattachement. Cela ressort du résumé de l'audition PL 10464-A, page 6, « S'agissant du greffe de la CRCT, M. Jean-Luc Scheidegger (lui-même n'est pas juge à la CRCT) indique qu'il n'est pas favorable à son rattachement au greffe des prud'hommes, sous réserve d'un rattachement purement administratif. » Or, un rattachement purement administratif ne fait pas sens (Exemple : la CRCT devrait alors dépendre du greffe des prud'hommes pour le réseau et les accès informatiques !)

Conclusion : Si le Grand-Conseil entend prioriser le rôle d'arbitre et de gardien de la paix sociale de la CRCT, il faut la laisser où elle est !

Pour la GGAS :
Julien DUBOUCHET et René-Simon MEYER

ASSOCIATION GENEVOISE DE DÉFENSE DES LOCATAIRES

ASLOCA12 RUE DU LAC
CASE POSTALE 6150
1211 GENEVE 6TEL 022 716 18 00
FAX 022 716 18 05E-MAIL: asloca.geneve@asloca.ch
CCP 12-3711-7 - IVA N° 315 971PERMANENCE JURIDIQUE EN CAS D'URGENCE
DU LUNDI AU JEUDI DE 17 À 18 HEURES
LE VENDREDI DE 12H30 À 13H30

GRAND CONSEIL	
15/10/09	Visa: <i>[Signature]</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Députés (100)
<input checked="" type="checkbox"/>	Bureau
<input checked="" type="checkbox"/>	Archives
Commission:	ad hoc Justice 2011
Procès-verbaliste:	
Copie à:	
Divers:	transmis par email

Commission Justice 2011
GRAND CONSEIL
Hôtel de ville
2 rue de l'Hôtel de Ville1204 GENEVE**DEMANDE D'AUDITION**

réf

(à rappeler dans la correspondance svp)

Genève, le 9 octobre 2009

Conc Projet loi 10481 d'application du code civil suisse. Tribunal des baux et loyers

Mesdames et Messieurs les députés,

Notre association a été consultée sur le projet de la loi relative à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers par rapport aux exigences de la loi fédérale sur la procédure civile.

Par contre, notre association n'a pas été consultée au sujet de l'adaptation de la procédure applicable aux causes soumises au Tribunal des baux et loyers. Nous tenons, tout particulièrement, à ce que cette juridiction continue à bénéficier de la gratuité ainsi que de l'absence de formalisme, et à agir d'office selon une procédure adéquate à sa mission.

Or, cette procédure ad hoc, qui figure aux articles 426 à 448 de la loi de procédure civile, a manifestement été oubliée. Ces articles doivent être insérés dans le chapitre II (Procédures) du projet de loi 10481. A défaut, la loi sur la Commission de conciliation pourrait être étendue au Tribunal des baux et loyers en regroupant ainsi toutes ces dispositions spéciales.

Quant aux dispositions de procédure, il faudrait procéder à quelques mises au net des articles précités, notamment quant à certains renvois à la loi de procédure civile actuelle et à la loi sur l'organisation judiciaire.

Vu l'importance de cet objet, nous vous prions de bien vouloir nous entendre et nous vous remercions par avance de la suite donnée à la présente, en vous priant d'agréer, Mesdames et Messieurs les députés, l'expression de nos sentiments distingués.



Pour l'ASLOCA :
Arlette DUCIMETIERE
Présidente



Christian GROBET
Vice-Président

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

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 971M. Laurent MOUTINOT
Conseiller d'Etat
14 rue de l'Hôtel de VillePERMANENCE JURIDIQUE EN CAS D'URGENCE
DU LUNDI AU JEUDI DE 17 À 18 HEURES
LE VENDREDI DE 12H30 À 13H301204 GENEVE

réf

(à rappeler dans la correspondance svp)

Genève, le 9 octobre 2009

Conc. Projet loi 10481 d'application du code civil suisse. Tribunal des baux et loyers

Monsieur le Conseiller d'Etat,

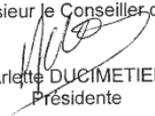
Pour faire suite à notre entretien du 12 mai 2009, nous vous avons évoqué les divers projets de loi portant sur les juridictions des baux et loyers dans le cadre des nouvelles exigences du droit fédéral. C'est ainsi que nous avons évoqué tout particulièrement le projet de la loi relative à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers ainsi que l'article constitutionnel 160 F (référendum obligatoire).

Nous avons également évoqué la gratuité de ladite Commission et du Tribunal des baux et loyers ainsi que les dispositions applicables à cette juridiction. A ce sujet, notre association tient tout particulièrement à ce que cette celle-ci continue à bénéficier de la gratuité ainsi que de l'absence de formalisme et a le pouvoir d'agir d'office selon une procédure adéquate à sa mission.

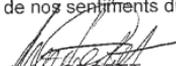
Or, cette procédure ad'hoc, qui figure aux articles 42§ à 448 de la loi de procédure civile, a manifestement été oubliée. Ces articles doivent être insérés dans le chapitre II (Procédures) du projet de loi 10481. A défaut, la loi sur la Commission de conciliation pourrait être étendue au Tribunal des baux et loyers en regroupant ainsi toutes ces dispositions spéciales, selon notre lettre ci-annexée au Grand Conseil.

Quant aux dispositions de procédure, il faudrait procéder à quelques mises au net des articles précités, notamment quant à certains renvois à la loi de procédure civile actuelle et à la loi sur l'organisation judiciaire.

Vu l'importance de cet objet, nous vous prions de bien vouloir nous entendre et nous vous remercions par avance de la suite donnée à la présente, en vous priant d'agréer, Monsieur le Conseiller d'Etat, l'expression de nos sentiments distingués


Arlette DUCOMETIERE
Présidente

Pour l'ASLOCA :


Christian GROBET
Vice-Président

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

TÉL 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 12H50 A 13H30

ref
(à rappeler dans la correspondance svp)

Date	12/01/2010	Objet	SS-CP
Statut	<input checked="" type="checkbox"/>	Dépotes (100)	
Statut	<input checked="" type="checkbox"/>	Bureau	
Statut	<input checked="" type="checkbox"/>	Archives	
ad. nos. sj. 204			
distribué en séance			

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

1204 GENEVE

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.

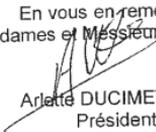
Quant aux locataires, qui se défendent seuls, ainsi que les juges assesseurs, la tâche leur sera très difficile. En ce qui concerne les avocats, ils devront de plus en plus se spécialiser, ce qui va à l'encontre de la démocratisation de la justice, ce d'autant plus s'agissant d'un domaine concernant 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.

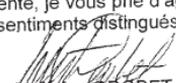
Nous vous remercions de votre intention de nous transmettre ce texte adapté des projets de lois PL 10'468 et PL 10'481 pour que nous puissions communiquer nos observations aux membres de votre Commission.

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

ANNEXE 16

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

ref.
(à rappeler dans la correspondance svp)



GRAND CONSEIL

reçu le 05 MAI 2010

GRAND CONSEIL	
Expédie le: 5/05/2010	Visa: AL-CP
Président	<input checked="" type="checkbox"/> Députés (100)
Commissaires	<input checked="" type="checkbox"/> Bureau
Secrétaire	<input checked="" type="checkbox"/> Archives
Mission: ad hoc Justice 2011	

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

1204 GENEVE

DEMANDE D'AUDITION

Geneve, le 4 mai 2010

Conc: Projet loi 10481 d'application du code civil suisse Tribunal des baux et loyers

Mesdames et Messieurs les députés,

Notre association a été entendue le 16 décembre 2006 concernant l'objet susmentionné, tout particulièrement quant aux dispositions de procédure du Tribunal des baux et loyers. Nous nous référons également à notre lettre du 9 octobre 2009, dont copie en annexe, en demandant que cette juridiction continue à bénéficier de la gratuité et de l'absence de formalisme, selon une procédure adéquate à sa mission et appliquant la maxime d'office.

Les articles 426 à 448 de la loi de procédure civile, applicables au Tribunal des baux et loyers ainsi qu'à la Chambre d'appel des baux et loyers de la Cour de justice, n'ont pas été repris ni dans la nouvelle loi d'organisation judiciaire, ni dans le projet de loi 10481 portant sur la nouvelle loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile, alors que ces dispositions découlent d'une initiative populaire et ont été adoptées par le peuple souverain.

Simultanément à notre lettre du 9 octobre 2009 adressée à votre commission, l'ASLOCA a relancé M. Laurent MOUTINOT, ancien Conseiller d'Etat, par lettre de la même date, dont copie en annexe, en lui demandant à ce que les dispositions de procédure actuelles soient maintenues. Faute d'avoir été consultée lors de l'élaboration du projet de loi 10481 susmentionné, nous avons insisté que le Conseil d'Etat maintienne le statut quo, tout en procédant aux exigences du droit fédéral.

Nous vous remercions, à ce sujet, de nous avoir transmis les propositions que M. Laurent MOUTINOT vous a adressées le 7 décembre 2009, qui nous a entendu et a repris l'essentiel des dispositions de procédure actuelles. Nous avons néanmoins quelques amendements par rapport à ces propositions.

Tout d'abord, nous revendiquons que les règles de procédure du Tribunal des baux loyers et de sa Chambre d'appel devraient être transcrites dans une loi ad'hoc, telle que celle de la Commission des baux et loyers et tout par-

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

- 2 -

tiellement la nouvelle loi 10'464 portant sur la juridiction des Prud'hommes. Dans la mesure où une loi spécifique est applicable à cette juridiction, il devrait en être de même pour le Tribunal des baux et loyers et sa Chambre d'appel.

Quant aux propositions des dispositions de procédure dont votre Commission a été saisie, nous suggérons d'ajouter trois objets importants, qui ont été éludés. Ils sont formulés dans les trois articles ci-dessus.

1. La procédure en matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer

La procédure sommaire est applicable aux requêtes en matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer. Elle écarte en principe, la procédure de conciliation, de sorte que c'est le Tribunal des baux et loyers qui sera dorénavant compétent. Il convient, toutefois, de fixer les modalités de procédure et de reprendre les pratiques actuelles de la Commission de conciliation en recourant à l'appui des représentants d'offices sociaux et d'attribution de logements par rapport à la situation des locataires. A ce propos, nous proposons l'article suivant :

Article 84 M Procédure en matière d'évacuation pour défaut de paiement du 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. 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 ainsi qu'une notice explicative, dont une copie par courrier ordinaire, qui indique au locataire ou au fermier qu'il peut notamment poster ou déposer, au greffe du Tribunal des baux et loyers, une réponse, par écrit, à la requête et aux pièces déposées. Les parties peuvent également s'exprimer verbalement lors de l'audience.
3. Au cours de l'audience, le Tribunal demande au locataire ou au fermier d'indiquer sa situation et propose au propriétaire d'accepter 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.

2. Les mesures provisionnelles

Selon la procédure, les mesures provisionnelles ne sont pas soumises à conciliation. C'est le Tribunal des baux et loyers qui est compétent. Les modalités de la procédure doivent être définies. Quant à la consignation des loyers, les articles 259 g et ss et

288 CO prévoient une conciliation obligatoire, qui doit figurer dans la loi sur la Commission de conciliation en matière de baux. Nous proposons un article à ce sujet :

Article 84 N Mesures provisionnelles

1. Pour les requêtes en mesures provisionnelles, comportant les pièces utiles, en deux exemplaires, le Tribunal des baux et loyers 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 des baux et loyers, une réponse, par écrit, à la requête et aux pièces déposées. Les parties peuvent également s'exprimer verbalement lors de l'audience.

3. Exécution des jugements d'évacuation (la compétence du Procureur général est supprimée)

En ce qui concerne l'exécution des jugements d'évacuation, elle ne sera plus de la compétence du Procureur général en application du CPC. Le plus logique, c'est que le Tribunal d'exécution, au sens de la LPC, soit le Tribunal des baux et loyers assisté de représentants des offices sociaux et d'attribution de logements. Nous proposons donc un article dans le projet de loi 10481 en s'inspirant des dispositions actuelles des articles 473 à 475 et 477 de la loi de procédure civile en ce qui concerne l'exécution des jugements d'évacuation.

Article 84 P 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 des baux et loyers pour prononcer son exécution

4. Le Tribunal des baux et loyers convoque les parties en présence de représentants d'offices sociaux et d'attribution de logements. Après leur audition, il peut, pour

- 4 -

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.

4. Quelques corrections de forme

Article 84C in fine

... articles 84D et 84S.

Article 84F, alinéa 1, 2^{ème} ligne

... accompagné...

Article 84 H, alinéa 2, est incompréhensible

Article 84L, avant dernière ligne et dernière ligne

... l'article **13**, alinéa 2...

... **En ce cas**, l'instruction de la cause **est suspendue**.

Article 84R

Ajouter à la fin de l'article : **« Les juges peuvent dispenser les parties d'avancer les frais d'expertise »** (conformément à l'article 447 LPC actuel).

Nous nous permettons de rappeler notre demande d'être entendus, audition qui avait été convenue une fois que l'ASLOCA ait pris connaissance des deux projets de lois qui ont été adressés à votre commission par M. Laurent MOUTINOT, ce qui nous a permis de les examiner et de vous soumettre les trois articles supplémentaires qui figurent dans notre lettre de ce jour.

Vu l'importance de nos propositions, nous vous prions de bien vouloir nous entendre et nous vous remercions par avance de la suite donnée à la présente, en vous priant d'agréer, Mesdames et Messieurs les députés, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour l'ASLOCA :

Arlette DUCIMETIERE
Présidente

Christian GROBET
Vice-Président



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 svp)Commission Justice 2011
GRAND CONSEIL
Hôtel de ville
2 rue de l'Hôtel de Ville1204 GENEVE

GRAND CONSEIL	
Expedie le <i>30/06/10</i>	Visa: <i>DT</i>
Président	<input checked="" type="checkbox"/> Députés (100)
Commissaires	<input checked="" type="checkbox"/> Bureau
Secrétariat	<input checked="" type="checkbox"/> Archives
Commission	<i>Ad hoc Justice 2011</i>
Procès-verbaliste:	
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
Présidente

[Signature]
Christian GROBET
Vice-Président

Annexe 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 12-5711-7 – TVA N° 315-971

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

PERMANENCE JURIDIQUE EN CAS D'URGENCE
DU LUNDI AU JEUDI DE 17 A 18 HEURES,
LE VENDREDI DE 12H45 A 13H45

1204 GENEVE

PETITION

ref.
(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

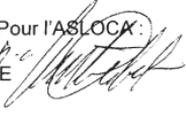
- 2 -

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:

Arlette 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'adjoint 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

- 5 -

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.

- 6 -

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. 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.

- 9 -

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,¹ 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.

- 11 -

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.

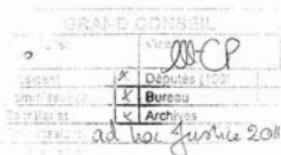
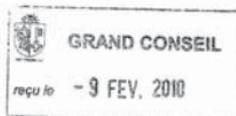
Pour l'ASLOCA :

Arlette DUCIMETIERE
Présidente

Christian GROBET
Vice-Président.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires



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 Loïy BOLAY
Présidente

Genève, le 8 février 2010
Q/1 1/NA1096-09

PL 10481 – Loi d'application du code civil

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Députés,

Nous faisons suite à notre audition par-devant votre commission qui a eu lieu le mercredi 16 décembre 2009 et vous en remercions.

Comme convenu, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous les observations de la Chambre genevoise immobilière en relation avec les modifications légales touchant les propriétaires ou les bailleurs.

1. Article 10 Mandataires professionnellement qualifiés

Nous sommes favorables à la reprise de cette disposition dans le projet de loi qui permet aux mandataires professionnellement qualifiés d'assister ou de représenter leurs clients devant la juridiction des baux et loyers. Il s'agit néanmoins de s'assurer que cette faculté vaut également pour la Chambre d'appel en matière de baux et loyers.

En effet, il nous apparaît opportun que les propriétaires qui ont confié à une régie le soin de gérer leur bien puissent être assistés ou représentés par des membres de cette régie ou par toute autre personne professionnellement qualifiée, sans devoir nécessairement mandater un avocat. La personne au sein de la régie qui suit un différend entre le propriétaire et le locataire connaît généralement parfaitement le dossier et est tout à fait à même d'assister ou de représenter le propriétaire devant cette juridiction.



2. Article 14 Frais de justice

Nous sommes tout à fait favorables à ce que les causes soumises à la juridiction des baux et loyers ne soient plus gratuites et que des émoluments de décision puissent être demandés.

Nous relevons d'une part qu'un certain nombre de requêtes, déposées aussi bien par les locataires que par les bailleurs, sont purement dilatoires et à peine détaillées (pour les locataires, un simple formulaire suffit parfois). Nous pensons que si des émoluments de décision étaient réclamés, certaines de ces demandes dilatoires ne seraient tout simplement pas déposées, ou alors elles donneraient plus facilement lieu à un arrangement à l'amiable au moment de la conciliation.

D'autre part, nous soulignons que cette nouvelle disposition n'apparaît pas favorable au bailleur uniquement, puisque dans les cas de hausses de loyers contestées, c'est au bailleur d'introduire une demande en validation de sa hausse de loyer et c'est ainsi lui qui supporterait une avance de frais et des frais de décision dans le cas où sa hausse ne serait pas jugée valable.

De plus, dans les cas de demandes en paiement pour des loyers impayés ou pour des indemnités pour occupation illicite, nous estimons normal que le locataire ou ex-locataire qui succombe doive également payer des frais de décision. Il en est de même dans toutes les procédures en recouvrement et nous ne voyons pas pourquoi le locataire devrait être traité plus favorablement que tout autre débiteur qui succomberait dans une procédure en paiement.

Il en va de même pour les requêtes en évacuation. Certains locataires ne quittent délibérément pas leur logement ou les locaux commerciaux à la fin de leur bail (ou à la fin d'une procédure relative au congé), en sachant qu'une procédure en évacuation devra encore être introduite par le bailleur et que celle-ci durera au minimum 6 à 8 mois. Si, à l'issue d'une telle procédure, les locataires étaient condamnés à verser un émoulement de décision, cela éviterait à un certain nombre de locataires de profiter de cette situation et de surcharger les tribunaux de procédures inutiles.

A l'heure actuelle, la procédure par-devant la Chambre d'appel en matière de baux et loyer donne lieu à un émoulement de décision de CHF 300. Compte tenu de la durée de la procédure et de la prolongation de bail supplémentaire en résultant dans les faits, nous relevons que cet émoulement devrait être fixé à une somme plus élevée, comme dans toutes les autres causes ordinaires.

En d'autres termes, si nous comprenons que la procédure par devant les baux et loyers peut être moins formaliste que devant les instances ordinaires, nous estimons que rien ne justifie la gratuité de la procédure et qu'il est temps d'y mettre fin

3. Article 184 Publications des transactions immobilières

Au sujet de la publication des transactions immobilières, nous relevons en premier lieu que la référence à l'article 970a, alinéa 2 CC est inexacte, lorsqu'il est stipulé « *outre les informations prévues à l'article 970a, al 2, du code civil, le registre foncier publie...* » en première phrase de l'article 184 alinéa 1, puisque cet article a été modifié au 1^{er} janvier 2005. Le texte de l'article 970a alinéa 2 CC dispose en effet que « *en cas de partage successoral, d'avancement d'hoirie, de contrat de mariage ou de liquidation du régime, la contre-prestation n'est pas publiée* », alors que l'ancien article 970a alinéa 2 CC comportait une énumération de points sur lesquels portait la publication.

Cela étant, en ce qui concerne les publications des transactions immobilières, la Chambre genevoise immobilière a été consultée par le DCTI et s'est déclarée favorable, comme la Chambre des notaires, à la suppression dans la Feuille d'Avis des transactions immobilières, sans être opposée à la publication des transactions, pour une durée de 3 mois, sur le site Internet du Registre foncier.

En effet, les archives de la FAO étant accessibles indéfiniment dans leur version Internet, les données deviennent rapidement inexactes ou périmées d'une part, et, d'autre part, la sphère privée nous paraît violée. Dans un arrêt du 17 juillet 2006 publié aux ATF 132 III 603, le Tribunal fédéral a d'ailleurs relevé que « *la faculté de publier certaines données ne peut avoir pour conséquences que celles-ci seraient ensuite librement accessibles* », ce qui est aujourd'hui le cas par la consultation Internet des archives de la FAO.

Le droit fédéral prévoit que la consultation de certaines données nécessite la justification d'un intérêt digne de protection et laisse aux cantons la faculté de prévoir que les acquisitions de propriété immobilière sont publiées (art. 970a al. 1 CC).

Comme indiqué, nous demandons que les acquisitions immobilières ne soient plus publiées dans la FAO mais sur le site Internet du Registre du commerce, pour une durée de 3 mois.

Aussi, nous proposons les amendements suivants :

Article 101 alinéa 2 : nouvelle teneur

« Sont réservés :

- a) les publications pour lesquelles la législation fédérale prescrit l'insertion dans la Feuille officielle suisse du commerce ;
- b) les publications des transactions immobilières ;
- c) le droit des autorités compétentes d'ordonner de plus amples mesures de publicité. »

Article 101 al. 3 : Abrogé

Article 184 : nouvelle teneur

« 1. Les transactions immobilières sont publiées pendant 3 mois par le conservateur sur le site Internet du registre foncier

2. La publication porte sur le numéro de l'immeuble, le nom des parties à la transaction, la cause de l'acquisition et la contre-prestation exprimée en francs dans l'acte. Si des prestations accessoires ou en nature sont prévues dans le contrat, leur existence est indiquée dans la publication sans autres informations sur leur contenu.

3. La contre-prestation des acquisitions faites par voie de partage successoral, avancement d'hoirie, contrat de mariage ou liquidation de régime matrimonial n'est pas publiée

4. Les requérants fournissent au registre foncier toutes les informations nécessaires à la publication des transactions immobilières »

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.



Anne HILTPOLD
Secrétaire générale adjointe



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 21 juin 2010
Q/I.1/ah

PL 10466

Loi modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Députés,

Nous faisons suite à votre courrier du 10 juin 2010 par lequel vous nous priez de vous faire parvenir nos observations sur le projet visé en marge et vous en remercions.

Nous n'avons pas de remarques particulières à formuler s'agissant des modifications ne touchant que des numéros d'articles d'autres lois auquel il est renvoyé dans la LGL.

Nous nous permettons néanmoins de vous transmettre un amendement consistant à supprimer la possibilité de naissance d'une hypothèque légale sans inscription, telle qu'actuellement prévue à l'article 35 al. 2 LGL.

Attachés à la sécurité des transactions immobilières, nous déplorons l'existence d'une telle hypothèque occulte qui met à néant les effets de publicité des droits et de sécurité des transactions recherchés par le Registre foncier.

Le législateur fédéral vient par ailleurs de mettre un certain nombre de limites aux hypothèques légales de droit cantonal qui impliquent aussi une modification des règles genevoises (FF 2009 p. 7943, modification de l'article 836 CC).

L'amendement proposé est ainsi le suivant :

Article 35 alinéa 2 : nouvelle teneur

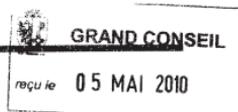
² Les créances de l'Etat de Genève pour inexécution des restrictions de droit public sont au bénéfice d'une hypothèque légale assimilée à celles prévues à l'article 156, alinéa 1, lettre d, chiffre 3, de la loi d'application du code civil et du code des obligations, du Cette hypothèque prend naissance **après son** inscription dès l'exigibilité des créances. Elle suit immédiatement les gages immobiliers conventionnels dont le montant ne doit toutefois pas excéder 80%, respectivement 95% dans les cas d'application de l'article 17, alinéa 3, de la valeur de l'immeuble, à dire d'expert. Elle peut être inscrite au registre foncier à titre déclaratif»

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.


Anne HILTPOLD
Secrétaire générale adjointe

ANNEXE 20

**ORDRE DES AVOCATS
DE GENÈVE**



Le Bâtonnier

Madame Loly Bolay
Présidente
Grand Conseil
Commission ad hoc Justice 2011
2, rue de l'Hôtel-de-Ville
Case postale 3970
1211 Genève 3

GRAND CONSEIL	
Expedié le: 05/05/2010	Visa: M. COP
Président: M. Deputes (100)	
Commissaires: M. Bureau	
Secrétaire: M. Archives	
Commission: ad hoc Justice 2011	
Procès-verbaliste:	
Statut:	
Observations:	distribuée au séance

Genève, le 4 mai 2010
VS/kn/L. Bolay.001

Concerne : PL 10481 - proposition d'amendement du Conseil d'Etat
du 14 avril 2010 relative aux articles 14 et suivants

Madame la Présidente,

Je reviens à notre audition, Me Nicolas Jeandin et moi-même, du 21 avril dernier et vous achemine, comme vous en aviez manifesté le souhait, quelques réflexions écrites.

La problématique des frais est abordée par le législateur fédéral aux articles 95 et suivants CPC. En l'occurrence, c'est plus précisément à la problématique du défraiement d'un représentant professionnel (art. 95 al. 3, lit. b CPC) que se consacrent les articles 15 à 21 de l'amendement du Conseil d'Etat, étant rappelé qu'à teneur de l'article 96 CPC, les cantons fixent le tarif des frais, lesquels comprennent tant les frais judiciaires que les dépens (art. 95 al. 1 Ut. a et b LPC).

Pour l'Ordre des avocats, il est essentiel d'éviter que la fixation par le juge du montant des dépens ne soit assimilée à une fixation définitive du montant des honoraires que l'avocat est en mesure de réclamer à son client. La question du rapport de droit qui lie l'un des plaideurs à son avocat se situe hors de l'objet du litige à trancher, à savoir les conclusions prises par les plaideurs l'un contre l'autre. En d'autres termes, il convient d'éviter que le juge appelé à statuer entre deux plaideurs intervienne directement dans les rapports de droit privé existant entre l'un des plaideurs et son avocat. Il convient en conséquence d'en rester à la vision qui prévaut actuellement à Genève sous l'emprise de la LPC : lorsqu'il

ORDRE DES AVOCATS
DE GENÈVE

fixe les dépens, le juge statue notamment sur le montant de l'indemnité valant participation aux honoraires d'avocat de la partie qui gagne (art. 181 LPC).

Cela étant précisé, la notion de « *défraiement* » utilisée à l'article 95 al. 3 lit b CPC va plus loin que l'indemnité visée à l'article 181 LPC : le juge en charge de fixer les dépens au sens du CPC devra en effet s'efforcer de parvenir à un montant s'approchant le plus possible de ce qu'il considère comme équivalent à une pleine indemnisation des frais d'avocat de la partie concernée.

Ces principes étant posés, l'Ordre des avocats entend émettre les quelques observations qui suivent à propos des articles 15 à 21 du projet d'amendement du Conseil d'Etat :

1. Ce projet s'inspire en grande partie du règlement sur les dépens alloués à la partie adverse et sur l'indemnité pour la représentation d'office dans les causes portées devant le Tribunal fédéral du 31 mars 2006 (RS 173.110.210.3 ; ci-après règlement). Il en va notamment ainsi de l'article 15 al. 1 qui reprend l'article 3 al. 1 du règlement. On peut se demander toutefois si le mot « *honoraires* » ne devrait pas être remplacé par « *défraiement* », ce qui aurait à la fois l'avantage de reprendre la nomenclature utilisée par le CPC et celui d'éviter une confusion, précisément, quant à la nature du montant arrêté par le juge.
2. On relèvera que l'article 2 al. 3 du règlement spécifie qu'il « *ne s'applique pas aux rapports de l'avocat avec la partie représentée* », une précision qui va dans le sens de ce qui précède et qui pourrait être avantageusement reprise dans le PL 10481.
3. La fixation d'un tarif n'est certes pas une tâche aisée. Cela provient principalement du fait que la valeur litigieuse (respectivement l'importance de la cause) n'est qu'un élément parmi d'autres à prendre en considération en vue d'évaluer le défraiement d'un représentant professionnel. On doit saluer la tentative du Conseil d'Etat de proposer une grille de minima et de maxima en fonction de tranches de valeur litigieuse. Il convient toutefois d'être conscient des limites de l'exercice, précisément du fait qu'un large pouvoir d'appréciation doit être laissé au juge en fonction de nombreux critères autres que la valeur litigieuse et qui, par voie de conséquence, ne peuvent être pris en considération sous la forme de normes générales et abstraites que sont des normes législatives. A cela s'ajoute que le Conseil d'Etat s'inspire des tarifs prévus aux articles 4 et 5 du règlement, certes en adaptant les valeurs. Il faut toutefois ne pas perdre de vue que l'activité d'un avocat dans le cadre d'une procédure de recours devant le Tribunal fédéral n'est pas comparable à celle du mandataire chargé de gérer une procédure

ORDRE DES AVOCATS
DE GENÈVE

devant des instances cantonales qui, dans bien des cas, disposent d'un pouvoir de cognition complet. En d'autres termes, l'activité de l'avocat par-devant le Tribunal fédéral se limite en principe à la rédaction d'une écriture (certes techniquement compliquée), tandis que les actes à diligenter en fonction du CPC sont en règle générale plus nombreux et prennent plus de temps.

4. Dans la mesure où les aspects à prendre en compte par le juge en charge de fixer le défraiement d'un représentant professionnel sont multiples et ne peuvent être pris en compte par le biais d'un tarif, ce dernier n'aurait de raison d'être que dans la mesure où il laisse une très grande marge d'appréciation au juge. On peut d'ailleurs se demander si l'article 96 CPC oblige le législateur cantonal à se livrer à un tel exercice. Il faut en effet rappeler que la notion de « *frais* » à laquelle se réfère l'article 96 CPC comprend en réalité les frais judiciaires (émoluments forfaitaires de conciliation et de décision, frais d'administration des preuves, frais de traduction, frais de représentation de l'enfant) et de dépens (débours nécessaires, défraiement, voire indemnité équitable pour une partie agissant sans avocat). Rien ne semble en conséquence obliger les cantons à ce que le tarif visé à l'article 96 CPC couvre l'intégralité des rubriques composant la notion de « *frais* » au sens de l'article 95 CPC. A ce propos, on peut se demander dans quelle mesure la compétence pour fixer le tarif ne devrait pas échoir au Pouvoir judiciaire (par comparaison, l'article 37 du Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 (RS 211.01) attribue cette compétence au Tribunal cantonal). L'Ordre des avocats suggère qu'à défaut d'une telle solution, le tarif ne soit pas fixé par voie législative, mais réglementaire, comme cela prévaut actuellement (v. le règlement fixant le tarif des greffes en matière civile ; E 3 05.10), de façon à conserver toute la souplesse nécessaire à cet exercice.
5. L'article 15 du projet ne devra pas être intitulé dépens mais défraiement. Les dépens sont en effet définis à l'article 95 al. 3 CPC, et comprennent notamment les débours nécessaires (lit. a) et le défraiement (lit. b). En l'occurrence, l'article 15 du projet s'inspire, comme déjà relevé, de l'article 3 du règlement, lequel ne porte que sur « *les honoraires* ». Du reste, les débours nécessaires (art. 95 al. 3 lit. a CPC) font l'objet d'une disposition expresse, à savoir l'article 20 du projet du Conseil d'Etat. Cela montre bien que le champ de l'article 15 du projet ne couvre que le défraiement.
6. L'Ordre des avocats est d'avis qu'un tarif des honoraires, pour autant qu'il y en ait un, devrait s'opérer en fonction d'une valeur maximale fixée en fonction d'un pourcentage de la valeur litigieuse, quitte à opérer par tranche

ORDRE DES AVOCATS
DE GENÈVE

comme le prévoit l'actuel projet A ce titre, plus la valeur litigieuse est faible, plus le risque de disproportion entre les frais d'avocat et les enjeux est donné. Toute fixation d'un tarif doit tenir compte de cette réalité, qui est l'une des composantes à prendre en compte par le justiciable lorsqu'il entend faire appel au juge. De manière plus générale, cette donnée soulève le problème de l'accès à la justice, que le PL 10481 n'a pas, en question, à résoudre. A l'inverse, on peut raisonnablement retenir que plus la valeur litigieuse est élevée, moindre devrait être la proportion y relative du défraiement dont on rappellera qu'il n'est pas fixé simplement en fonction de la valeur litigieuse, mais d'autres critères, tels que visés à l'article 15 al. 1 du projet. En fonction de ces considérations, l'Ordre des avocats propose une grille de tarifs fixés en pourcentage maximum du montant du défraiement qui pourrait être la suivante :

- inférieure à 30 000	:	80%
- 30 000 à 50 000	:	60%
- 50 000 à 100 000	:	55%
- 100 000 à 500 000	:	40%
- 500 000 à 1000 000	:	35%
- 1000 000 à 2 000 000	:	30%
- 2 000 000 à 5 000 000	:	25 %
- supérieure à 5 000 000	:	20%

Il est à relever que l'Ordre des avocats propose une modification des strates par rapport au projet du Département. La valeur de Sfr. 30'000 semble importante puisqu'elle correspond, en matière patrimoniale, aux affaires soumises à la procédure simplifiée (art. 243 al. 1 CPC).

7. La démarche devient impossible lorsque la contestation porte sur des affaires non pécuniaires. C'est pourquoi l'article 15 al. 4 du projet devrait être biffé et on devrait prévoir que pour des contestations portant sur des affaires non pécuniaires, les honoraires sont fixés d'après l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail et le temps employé par l'avocat. Ici aussi, la référence est une fourchette de 600 à 18'000 Sfr. tel que le prévoit le projet. Cette transposition ne nous paraît pas idoine compte tenu du caractère très différent - déjà évoqué - des causes pendantes devant des juridictions cantonales en opposition à celles qui se déroulent devant le Tribunal fédéral.

ORDRE DES AVOCATS
DE GENÈVE

8. On comprend le besoin de faire une distinction de tarifs pour certaines procédures spéciales. L'Ordre des avocats est d'avis que l'on devrait réserver la procédure sommaire dont le champ d'application résulte de l'article 248 CPC (laquelle s'applique également à l'administration des preuves à futur, dès lors que l'article 158 al. 2 CPC renvoie aux mesures provisionnelles, elles-mêmes ressortant de la procédure sommaire). Il pourrait aussi y être incluses les procédures simplifiées prévues à l'article 243 al. 2 CPC, avec la réserve pour les causes soumises à la juridiction des prud'hommes et celles des baux et loyers prévues à l'article 17 du projet, dernière phrase, devant être maintenues. Dans ces cas, on pourrait effectivement retenir un abaissement des limites prévues dans la grille telle que proposée supra, qui pourrait être de l'ordre de 50 à 80 %. En revanche, l'Ordre des avocats ne voit pas de raison d'inclure dans le champ de ces réductions les procédures relatives à l'appel (art. 308 et ss CPC) et au recours (art. 319 et ss CPC). Les tarifs seront automatiquement réduits si ces voies de remise en cause du jugement surviennent en procédure sommaire. Quant aux autres cas, le juge tranchera - rappelons-le - en tenant compte principalement du travail fourni par l'avocat. Enfin, à vouloir fixer une limite différente en appel qu'en première instance, on pourrait aboutir à des complications inutiles, dès lors que l'article 318 al. 3 CPC prévoit que dans certains cas, l'instance d'appel doit se prononcer sur les dépens de première instance et d'appel.
9. L'article 18 du projet devrait être modifié si l'on s'en tient désormais à un tarif sous forme de pourcentage maximum. Seule en effet pourrait poser problème l'hypothèse dans laquelle, au vu des circonstances, le défraiement devrait excéder le maximum. L'Ordre des avocats suggère en conséquence de remplacer les alinéas 1 et 2 par un seul et unique alinéa qui aurait la teneur suivante :
- « Pour les causes ayant nécessité un travail excédant manifestement le cadre du tarif prévu à l'article 16, la juridiction peut fixer un défraiement supérieur. »*
- L'alinéa 2 serait supprimé, remplacé par l'alinéa 3 du projet.
10. L'article 21 al. 2 du projet reprend l'article 105 al. 2 CPC, 2^{ème} phrase, qui donne la possibilité aux parties de produire une note de frais. Tout d'abord, cette possibilité n'est pas une obligation, possibilité étant donnée au juge de statuer sur le défraiement en s'appuyant sur les critères prévus à l'article 15 al. 1 du projet, sans que ceux-ci ne doivent nécessairement ressortir d'une note d'honoraires en bonne et due forme. Il incombera bien évidemment - c'est dans son intérêt - à la partie qui se prévaut de son droit à un

ORDRE DES AVOCATS
DE GENÈVE

défraiement de fournir au juge les éléments nécessaires à statuer. A défaut, le plaideur encourt le risque de ce que le défraiement lui étant octroyé ne couvre que très partiellement le montant des honoraires que lui facturera son mandataire à l'issue de la procédure. Une bonne et fidèle exécution de son mandat par l'avocat veut que celui-ci déploie diligence pour que le juge appelé à statuer sur le défraiement dispose effectivement des éléments nécessaires à le faire de façon convenable. Des problèmes pourront survenir lorsque la production d'une note d'honoraires en bonne et due forme pourrait poser des problèmes liés au secret professionnel. On peut imaginer dans ce cas que certaines rubriques soient décrites de façon générique, ou encore soient caviardées.

* * *

Ce sont là les principales observations que je tenais à faire valoir au nom de l'Ordre des avocats.

Je me tiens personnellement à votre disposition, tout comme Me Nicolas Jeandin, pour apporter d'éventuelles précisions ou compléments de discussion au sujet de ce qui précède.

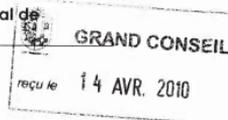
Je vous remercie de votre bienveillante attention et vous prie de trouver ici, Madame la Présidente, l'expression de ma haute considération.

Vincent Spira



ANNEXE 21

Comité unitaire pour la gratuité du Tribunal des baux et loyers, du Tribunal de Prud'hommes et du Tribunal cantonal des assurances sociales



GRAND CONSEIL	
Extrême le: 14/04/2010	Visa: ACP
Président	Députés (100)
Présidents	Bureau
Notariat	Archives
Commission: ad hoc Justice 2011	
Procès-verbaliste:	
Copie à:	
Divers: distribué au réseau	

Courrier prioritaire
Madame
Loly Bolay
Président de la Commission ad hoc
justice 2011
Case postale 3970
1211 Genève 3

Genève, le 13 avril 2010

Madame la Présidente,

Vous trouverez ci-joint copie du courrier que le Comité unitaire pour la gratuité du Tribunal des baux et loyers, du Tribunal de Prud'hommes et du Tribunal cantonal des assurances sociales adresse à l'ensemble des députés du Grand Conseil.

En vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de ma haute considération.

Pour le Comité unitaire :

Christian Dandrès

Comité unitaire pour la gratuité du Tribunal des baux et loyers, du Tribunal de Prud'hommes et du Tribunal cantonal des assurances sociales

Aux députés au Grand Conseil

Genève, le 13 avril 2010

Mesdames et Messieurs les députés,

La commission Justice 2011 dans le cadre du projet de réforme de la Procédure civile fédérale est amenée à travailler sur la Loi d'application du code civil et du code des obligations (PL 10481). Dans le cadre de cet examen, cette commission parlementaire examinera la question des frais et dépens des juridictions des baux et loyers, de prud'hommes ainsi que du Tribunal cantonal des assurances sociales.

Le projet de loi prévoit la suppression de la gratuité des procédures devant les tribunaux susmentionnés. Si le projet devait être adopté en l'état, cela signifierait que les justiciables de ces juridictions devraient payer une avance de frais et risqueraient de se voir condamnés à participer, en cas d'échec de la procédure, aux honoraires d'avocats engagés par leur partie adverse.

Il sied de préciser en premier lieu que le Code de procédure civile fédérale prévoit la possibilité de maintenir la gratuité de ces juridictions, pour les cantons qui le souhaitent. Ce droit a été acquis sur demande des représentants genevois aux Chambres fédérales.

Si le projet de Loi d'application du code civil et du code des obligations devait être entériné sans modification, le Grand Conseil mettrait à mal le principe fondamental d'accessibilité à la justice et de protection de la partie faible au contrat qui existe depuis plusieurs décennies. Cette garantie tend en effet à rétablir une certaine égalité des armes dans des contrats qui se caractérisent par un rapport de hiérarchie marquée.

Un tel choix politique constituerait en outre la remise en cause d'une volonté populaire, puisque que la gratuité de ces tribunaux a été plébiscitée par le peuple genevois. Ce dernier a en effet exprimé son attachement à ce principe lors de votations populaires.

Décidées à empêcher qu'une garantie aussi essentielle que la gratuité des tribunaux des baux et loyers, de prud'hommes et des assurances sociales ne soit remise en cause au détour d'une réforme qui ne l'impose pas, les organisations suivantes ont constitué un comité unitaire destiné à porter un éventuel référendum :

- Association genevoise de défense des locataires (ASLOCA),
- Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS),
- Syndicat des services publics (SSP-VPOD),
- Syndicat interprofessionnel de travailleurs et travailleuses (SIT),
- UNIA,
- Association des juristes progressistes (AJP),
- Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL),
- CARITAS,
- Centre social protestant (CSP),
- Association de défense des retraités (AVIVO),
- Association de la permanence de défenses des patients et des assurés (APAS),
- Parti socialiste genevois (PS),
- Les Verts genevois,
- Parti du travail (PDT),
- Les Communistes,
- Mouvement pour le socialisme (MPS),

Nous sollicitons qu'une délégation du Comité unitaire soit auditionnée à cet effet par la Commission ad hoc justice 2011.

En vous remerciant de votre attention, nous vous prions d'agréer, Mesdames et Messieurs les députés, nos salutations distinguées.

Pour le Comité unitaire pour la gratuité :

Christian Dandrès (PS)

Julien Dubouchet Corthay (SIT)

Christian Grobet (ASLOCA)



Proposition Comité Unitaire

transmis le
23/06/2010, OSPE

Art. 14 Frais de justice

¹ Dans les procédures dont la gratuité n'est pas prévue par la loi, les juridictions prélèvent des frais judiciaires et des émoluments forfaitaires en couverture de leurs prestations.

² Les frais judiciaires correspondent aux coûts effectifs des actes concernés.

³ Les émoluments forfaitaires sont calculés en fonction de la valeur litigieuse, de l'ampleur et de la difficulté de la cause. Ils sont fixés en règle générale :

- a) entre 200 F et 5 000 F pour la juridiction gracieuse ;
- b) entre 100 F et 200 F pour l'émolument de conciliation ;
- c) entre 200 F et 5 000 F pour l'émolument de décision dans les litiges portant sur un contrat de travail ou de la loi sur le service de l'emploi, ainsi que dans les litiges relatifs au contrat de bail à loyer ou au contrat de bail à ferme non agricole au sens des titres VIII et VIIIbis du Code des obligations portant sur une chose immobilière, de même que ceux relatifs à la loi protégeant les garanties fournies par les locataires du 18 avril 1975 ;
- d) entre 200 F et 100 000 F pour l'émolument de décision dans les autres causes.

⁴ Si des motifs particuliers le justifient, ces émoluments peuvent être majorés, mais au plus jusqu'au double de leurs montants.

⁵ Le Conseil d'Etat établit et publie un tarif des frais et émoluments perçus pour les opérations conduites devant les juridictions.

⁶ Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 95 al. 2 CPC) pour la procédure de conciliation dans les cas prévus à l'article 113 al. 2 et pour :

- a) les litiges portant sur un contrat de travail ou relevant de la loi sur le service de l'emploi ;
- b) les litiges relatifs au contrat de bail à loyer ou au contrat de bail à ferme non agricole au sens des titres VIII et VIIIbis du Code des obligations portant sur une chose immobilière, ainsi que ceux relatifs à la loi protégeant les garanties fournies par les locataires du 18 avril 1975 ;
- c) les litiges portant sur les assurances complémentaires à l'assurance -accident au sens de la loi fédérale sur l'assurance-accidents du 20 mars 1981 ainsi que pour les litiges portant sur les assurances de soins et de perte de gain en cas de maladie, d'accident et d'invalidité contractée auprès d'entreprises d'assurances soumises à la loi sur la surveillance des entreprises d'assurances du 17 décembre 2004 ;

⁷ Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 95 al. 2 CPC) dans la procédure au fond dans les cas prévus à l'article 114 CPC et pour :

- a) les litiges portant sur un contrat de travail ou relevant de la loi sur le service de l'emploi dont la valeur litigieuse n'excède pas 300 000 F ;

- b) les litiges relatifs au contrat de bail à loyer ou au contrat de bail à ferme non agricole au sens des titres VIII et VIIIbis du Code des obligations portant sur une chose immobilière dont le loyer annuel n'excède pas 500 000 F, ainsi que ceux relatifs à la loi protégeant les garanties fournies par les locataires du 18 avril 1975 ;
- c) les litiges portant sur les assurances complémentaires à l'assurance-accident au sens de la loi fédérale sur l'assurance-accidents du 20 mars 1981 ainsi que pour les litiges portant sur les assurances perte de gain en cas de maladie, d'accident et d'invalidité contractées auprès d'entreprises d'assurances soumises à la loi sur la surveillance d'entreprises d'assurances du 17 décembre 2004.

⁸ Il n'est pas alloué de dépens aux parties (art. 95 al. 3 CPC) dans la procédure au fond dans :

- a) les litiges relevant de la loi sur l'égalité ;
- b) les litiges relevant de la loi sur l'égalité pour les handicapés ;
- c) les litiges portant sur la participation ;
- d) les litiges portant sur un contrat de travail ou relevant de la loi sur le service de l'emploi ;
- e) les litiges relatifs au contrat de bail à loyer ou au contrat de bail à ferme non agricole au sens des titres VIII et VIIIbis du Code des obligations portant sur une chose immobilière, ainsi que ceux relatifs à la loi protégeant les garanties fournies par les locataires du 18 avril 1975 ;
- f) les litiges portant sur la assurances complémentaires à l'assurance-maladie sociale au sens de la loi fédérale du 18 mars 1994 sur l'assurance-maladie et à l'assurance-accident au sens de la loi fédérale sur l'assurance-accidents du 20 mars 1981 ainsi que sur les litiges portant sur des assurances de soins et de perte de gain en cas de maladie, d'accident et d'invalidité contractées auprès d'entreprises d'assurances soumises à la loi sur la surveillance des entreprises d'assurances du 17 décembre 2004.

Reportage Comité sénatorial

Transmis par le
DSPE 23/06/10

(PL 10481)

I. Procédure en matière d'évacuation pour défaut de paiement :

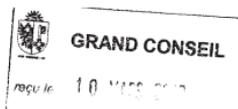
Art. X (nouveau) Procédure en matière d'évacuation pour défaut de paiement

- 1. Pour les requêtes en évacuation de locataires ou de 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. 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 ainsi qu'une notice explicative, dont une copie par courrier ordinaire, qui indique au locataire ou au fermier qu'il peut notamment poster ou déposer, au greffe du Tribunal des baux et loyers, une réponse, par écrit, à la requête et aux pièces déposées. Les parties peuvent également s'exprimer verbalement lors de l'audience.*
- 3. Au cours de l'audience, le Tribunal demande au locataire ou au fermier d'indiquer sa situation et propose au propriétaire d'accepter 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.*

II. Procédure d'exécution des jugements d'évacuation :

Art. X (nouveau) 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 de 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 elles-mêmes ou de la part d'intervenants ou opposants, sont portées devant le tribunal d'exécution en application de l'article 338 CPC.*
- 3. Si la personne condamnée par le jugement n'exécute pas les obligations qui lui sont imposées, le bailleur est autorisé à saisir le Tribunal des baux et loyers pour prononcer son exécution.*
- 4. Le Tribunal des baux et loyers 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.*



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

GRAND CONSEIL	
Expédié le 10/03/2010	Visa MCP
Président /	Députés (100)
Commissaires /	Bureau
Secrétaire /	Archives

act. loc. Justice 2010
distribué au bureau

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

Genève, le 9 mars 2010

Concerne : Amendement au PL 10481

Madame la Présidente,

Vous vous souviendrez que nous nous étions adressés à vous par pli du 3 juillet 2009, alors que la Commission que vous présidez se consacrait à la mise en œuvre d'un projet de nouvelle loi d'organisation judiciaire (E 2.05), loi qui depuis lors a trouvé son aboutissement puisque votée par le Grand Conseil.

L'article 13 al. 1 lit. b LOJ votée a en partie tenu compte de la première de nos deux propositions du 3 juillet 2009, ce qui nous paraît très heureux.

C'est sur la deuxième proposition que nous nous permettons de revenir à vous, bien conscients que votre Commission a sans doute estimé qu'elle ne trouvait pas nécessairement sa place dans une loi d'organisation judiciaire. Il nous paraît en revanche que ladite proposition pourrait être ancrée dans le PL 10481 consacré à la loi d'application du Code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile, dont le chapitre 2 est consacré, en sa section 1, aux procédures soumises au Code de procédure civile (CPC).

Dans ce cadre, il nous paraîtrait opportun de prévoir l'obligation pour une autorité de conciliation de veiller à ce qu'une information sur la médiation soit dispensée aux parties, tout comme d'insister sur la possibilité que le juge en charge d'une procédure au fond conserve la faculté d'inviter les parties à faire usage de la médiation, dès lors que cette alternative lui paraît envisageable.

Il est important de rappeler que la médiation, mode alternatif de résolution des litiges dont l'efficacité n'est désormais plus à démontrer, est ancrée par le législateur fédéral dans le code de procédure civile (art. 213 à 218 CPC), ce qui a pour corollaire l'obligation pour le législateur cantonal en charge d'appliquer cette loi fédérale, d'en assurer un ancrage concret auprès des acteurs de la vie judiciaire. C'est aussi le lieu de mentionner que le Conseil fédéral, dans son message du 28 juin 2006 relatif au CPC (cf. p. 20), a considéré que "le règlement amiable a la priorité".

On relèvera que le législateur fédéral ne s'est pas contenté d'instaurer des normes législatives cadres, tels que les articles 213 à 218 CPC concernant la médiation, mais qu'il a entendu souligner l'importance que doit revêtir cette institution. Il est à cet égard significatif de relever

que l'article 297 al. 2 CPC prévoit que, dans les procédures de droit matrimonial ayant pour objet les relations entre enfants et parents, le Tribunal "peut exhorter les parents à tenter une médiation" (art. 297 al. 2 CPC).

Ainsi, le législateur cantonal en charge d'appliquer le CPC se situe dans cette perspective en insistant d'une part sur l'importance qu'il y a à sensibiliser les parties à ce mode alternatif de résolution des litiges au stade de conciliation (lorsque celle-ci a lieu), d'autre part d'inviter le Tribunal à ne jamais perdre de vue cette perspective au gré de l'évolution d'une procédure pendante.

Une disposition de ce type à Genève semble d'autant plus opportune que notre canton a joué jusqu'ici un véritable rôle de pionnier vis-à-vis de la médiation (on rappellera que les articles 71A à 71j LPC sont les seules dispositions de droit cantonal actuellement en vigueur sur le sujet), et qu'il serait dommage de ne pas poursuivre dans cette optique qui, au demeurant, se situe dans une perspective complémentaire tout à fait indiquée eu égard à la place qu'occupe Genève vis-à-vis de cet autre mode alternatif de résolution des litiges qu'est l'arbitrage.

Il sera au demeurant rappelé que la médiation fonctionne tout aussi bien pour des litiges de nature commerciale (la Chambre de commerce de l'industrie et des services de Genève a édicté ses propres règles en matière de médiation commerciale) que pour des litiges à caractère familial ou social. Il sera également rappelé qu'une médiation aboutie permet aux parties de résoudre leur conflit d'une façon souvent beaucoup plus profitable aux uns et aux autres que la solution judiciaire et que son coût est dans la plupart des cas nettement inférieur à celui d'une procédure judiciaire.

C'est pour cette raison que nous suggérons l'adjonction dans le projet de loi cité en marge d'un article 12bis (ou alors d'un nouvel article 13 emportant décalage de la numérotation) qui serait intitulé "Médiation" et dont la teneur serait la suivante :

" ¹ L'autorité de conciliation veille à ce qu'une information sur la médiation soit dispensée aux parties.

² Le Tribunal peut en tout temps inciter les parties à tenter une médiation. "

Il convient de souligner que l'idée selon laquelle, même en cours d'un litige ouvert par devant le juge du fond, le magistrat peut suggérer aux parties la mise sur pied d'une solution transactionnelle, est ancrée à l'article 124 al. 3 CPC selon lequel "le Tribunal peut en tout état de cause tenter une conciliation des parties". Rien ne s'oppose en conséquence à ce que le droit cantonal édicte une norme incitative identique à l'égard de la médiation.

Nous restons naturellement à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires, et en particulier volontiers en vue d'être auditionnés, dès lors que cela vous paraîtrait utile.

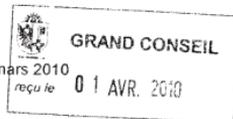
Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente de la Commission Justice 2011, l'expression de notre haute considération.

Christophe Imhoos
Pour le GC RAD GE
Coordinateur volet civil
Animateur du Groupe de Travail Conciliation





REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE



Genève, le 30 mars 2010

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

Présidence



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

Amendement au PL 10462-A / Affaires sociales

Madame la Présidente,

J'ai l'honneur de vous informer de ce qui suit :

Lors des dernières séances de la section des affaires sociales de la commission de conciliation, plusieurs des membres se sont demandé si et comment ses activités tendant à faciliter le maintien des locataires dans le logement ou le relogement suite à une évacuation fondée sur l'art. 257d CO allaient se poursuivre à partir du 1^{er} janvier 2011.

Il a alors été convenu entre les membres de la SAS de procéder à un échange informel d'idées au cours de deux réunions qui se sont tenues les 5 février et 5 mars 2010. Elles ont abouti au projet d'amendement de l'art. 88 LOJ dont vous trouverez le texte et les commentaires en annexe.

Ces documents, fruits d'un consensus qui n'engage bien évidemment pas les institutions concernées, ont été communiqués, pour information, aux milieux intéressés, à savoir le Rassemblement pour une politique sociale du logement, l'Asloca, à CGI et à CGI-Conseil.

Il nous a paru opportun de vous en faire parvenir un exemplaire.

Ce texte ne modifie pas la proposition d'amendement qui vous avait été remise en mars 2009 tendant à maintenir la désignation des magistrats conciliateurs par le Conseil d'Etat et à restaurer l'indépendance budgétaire de notre institution.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de notre haute considération.

Jean MIRIMANOFF
Président

Annexes ment.

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>

PL 10462-A

LOJ (E 2 05)

Affaires sociales

Projet d'amendement à l'art. 88 LOJ adopté le 8 octobre 2009

Section 2 Tribunal des baux et loyers

Art. 88 Composition

¹ Le Tribunal des baux et loyers siège dans la composition d'un juge, qui le préside, d'un juge assesseur représentant les groupements de locataires et d'un juge assesseur représentant les bailleurs. (*inchangé*)

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 situation analogue, les juges proposent aux parties de conclure un accord de rattrapage de l'arriéré ou de mise à l'épreuve.

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 même 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 tout autre organisme analogue.

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.

Commentaires

Des membres de l'actuelle section des affaires sociales ont échangé de manière informelle pour tenter de trouver des solutions tendant à la fois à préserver les acquis sociaux et à être en conformité avec les dispositions du nouveau CPC.

Le présent projet d'article 88 LOJ est destiné à suppléer le fait que la CBL ne sera plus compétente pour traiter des évacuations pour défaut de paiement de loyer (art. 257d CO), cette compétence étant attribuée par le CPC au TBL dès le 1^{er} janvier 2011 (Les cas clairs sont soumis à la procédure sommaire, cf. art. 257 al. 1 lit. b CPC, qui ne donne pas lieu à la conciliation préalable obligatoire, cf. art. 198 lit. a CPC).

Par ailleurs, le CPC a pour effet de rendre caduc l'art. 339 LPC (renvoi à la commission des cas sociaux).

Il est dès lors apparu souhaitable d'introduire et d'adapter dans la LOJ un système qui a fait ses preuves dans le passé.

Grâce notamment à l'intervention d'acteurs sociaux, des accords réalistes de rattrapage du paiement des arriérés ou des délais de mise à l'épreuve pour les paiements futurs sont toujours possibles. Le présent amendement a pour objectif d'une part de maintenir le logement chaque fois que c'est possible et d'autre part d'amortir plus facilement, et plus rapidement l'arriéré dû au bailleur que ce n'est le cas actuellement avec le double passage devant la CBL et le TBL.

Ad alinéa 2

La présidence des audiences d'évacuation pour défaut de paiement du loyer par le président ou le vice-président du Tribunal de première instance est de nature à garantir une vision plus attentive et plus humaine des situations socialement pénibles visées dans cet alinéa, qui constitue une grande partie de ces affaires.

Par ailleurs, comme par le passé, il est prévu de maintenir la présence de représentants spécialisés dans le domaine social provenant aujourd'hui de Caritas et du Centre social protestant.

La proposition de conclure un accord de rattrapage ou de mise à l'épreuve pour le futur a le caractère d'une injonction, qui n'est cependant pas contraignante pour les parties.

Ad alinéa 3

L'injonction faite au locataire (et à son conseil) de se rendre au centre d'action sociale de son quartier ou auprès de tout autre organisme analogue vise, par une préparation sérieuse des dossiers avec l'aide technique desdits services avant l'audience, à favoriser l'établissement d'accords réalisables.

Ad alinéa 4

L'expérience enseigne que l'envoi de plis simples est souvent plus efficace que celle de plis recommandés qui ne sont pas retirés dans ces situations, car il favorise la venue des locataires aux audiences et, partant, facilite le processus visant à leur maintien dans leur logement.

Par rapport à la situation actuelle qui prévoit le double passage à la CBL, puis au TBL, des requêtes en évacuation fondées sur l'art. 257d CO, notre projet ne représente aucun coût supplémentaire.

*

Adresse du tribunal :

Cas clairs¹
Art. 257 CPC

Demandeur	Défendeur
Nom ou raison sociale :	Nom ou raison sociale :
Prénom :	Prénom :
Rue :	Rue :
NPA ; lieu :	NPA ; lieu :
Date de naissance :	Date de naissance :
Lieu d'origine / nationalité :	Lieu d'origine / nationalité :
Profession :	Profession :
N° de téléphone :	N° de téléphone :
Traduction nécessaire ? <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	Traduction nécessaire ? <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
Langue :	Langue :

Représentant	Représentant
Nom :	Nom :
Prénom :	Prénom :
Rue :	Rue :
NPA ; lieu :	NPA ; lieu :
N° de téléphone :	N° de téléphone :

Conclusions² :

Valeur litigieuse³ :

Motivation⁴ :

Annexes⁵ :

- procuration en cas de représentation
- autres titres invoqués comme moyens de preuve :

Date	Signature
-------------	------------------

¹ Le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque **l'état de fait n'est pas litigieux** ou est **susceptible d'être immédiatement prouvé** et que la **situation juridique est claire** (art. 257, al. 1, CPC). Cette procédure remplace la procédure ordinaire ou la procédure simplifiée. Si elle ne peut pas être appliquée, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête. Le demandeur peut agir par la voie de la procédure ordinaire.

La demande peut être adressée au tribunal sous forme d'un document papier ou électronique. Si les actes et les annexes sont adressés sur papier, un exemplaire doit être transmis au tribunal et un à chaque partie adverse. Les documents adressés sous forme électronique doivent être certifiés par la signature électronique reconnue de l'expéditeur (art. 130 et 131 CPC).

² La demande doit contenir les conclusions : que veut le demandeur du défendeur ? Par ex., dans une demande d'expulsion d'un locataire :

1. Le demandeur requiert que le défendeur soit condamné à quitter le logement situé à , vide et irrévocablement propre, dans les 10 jours suivant l'entrée en force de la décision, et de remettre les clefs au demandeur.
2. Si le défendeur ne quitte pas ledit logement dans les 10 jours suivant l'entrée en force de la décision, le demandeur sera habilité à recourir à l'aide de la police aux frais de la partie adverse.
3. Les frais et dépens sont mis à la charge du défendeur.

³ La valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. Les intérêts et les frais de la procédure en cours ou d'une éventuelle publication de la décision et, le cas échéant, la valeur résultant des conclusions subsidiaires ne sont pas pris en compte. Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 CPC).

Les revenus et prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent. Si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation multiplié par vingt; s'il s'agit de rentes viagères, le montant du capital correspond à sa valeur actualisée (art. 92 CPC).

⁴ Indiquer, de manière compréhensible et ordonnée, les raisons principales pour lesquelles les prétentions du demandeur devraient lui être accordées. Les moyens de preuve correspondants (notamment des titres) sont indiqués pour chaque fait.

⁵ Les annexes doivent être numérotées et leur liste doit être jointe.

Date de dépôt : 3 août 2010

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M^{me} Loly Bolay

Mesdames et
Messieurs les députés,

Préambule

Depuis le début des travaux de la Commission ad hoc justice 2011, en février 2008, concernant la mise en conformité du droit genevois aux dispositions de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral relatives au droit à l'accès au juge au sens de l'article 29a de la Constitution fédérale, du code de procédure pénale et de la procédure pénale applicable aux mineurs, ainsi que du code de procédure civile, appelée communément, procédure fédérale unifiée, c'est la 2^{ème} fois que le parti socialiste dépose un rapport de minorité.

Le premier, rédigé par M^{me} Emery-Torracinta, concernait la loi sur l'organisation judiciaire (LOJ) et plus particulièrement, les dispositions relatives à l'organisation du Ministère public.

Il faut rappeler que cette unification des procédures laisse très peu de marge de manœuvre aux cantons. S'agissant de la procédure civile, le législateur fédéral a laissé aux cantons le soin de régler, d'une part le choix de la langue, et d'autre part les frais de procédure.

Il faut également relever qu'actuellement, c'est le plus souvent la section des affaires sociales de la CCBL (Commission de conciliation en matière de baux et loyers) qui examine la situation du locataire, lorsqu'il s'agit de traiter une évacuation pour défaut de paiement. Ensuite, c'est au Procureur général que revient la compétence de l'exécution du jugement. Lors de l'audience, ce dernier est assisté de représentants des services sociaux et de l'Office du logement, afin de chercher toute solution utile en faveur du locataire.

Or, à partir du 1^{er} janvier 2011 et de l'entrée en vigueur de la nouvelle procédure civile, il n'est plus prévu de conciliation en cas de procédure sommaire (art. 198 CPC), ce qui s'applique également en matière d'évacuation pour défaut de paiement.

En effet, après l'introduction de la demande, c'est le Tribunal des baux et loyers qui rendra un jugement d'évacuation sans passage devant la Commission de conciliation.

Toutefois, la commission a volontairement modifié certaines dispositions, qui visent à atténuer la portée de l'art. 198 CPC, comme par exemple, les nouveaux aménagements de l'art. 26 du PL 10481 qui prévoit à ses alinéas :

¹ Que lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution dans les cas d'évacuation d'un logement fondés sur les articles 257d et 282 CO, le Tribunal des baux et loyers peut entreprendre toute démarche utile de conciliation.

² Qu'il peut notamment, avec l'accord des parties, les reconvoquer en présence d'un représentant du département chargé du logement et d'un représentant des services sociaux.

De même, il a été prévu à l'article 88 du PL 10462 que le Tribunal des baux et loyers siège dans la composition d'un juge qui le préside, d'un juge assesseur représentant les groupements de locataires et d'un juge assesseur représentant les bailleurs.

Art. 15 al. 3 du PL 10481

A l'art. 15 al. 3 il est prévu un émolument de justice pour les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, d'une valeur située dans une fourchette entre 200 F et 10'000 F.

Par ailleurs, si des motifs particuliers le justifient, l'émolument peut être majoré mais au plus jusqu'au double de son montant (art. 15 alinéa 4 de ce projet de loi).

Dans l'exposé des motifs du projet de loi précité, sous la section réservée aux commentaires article par article, il est indiqué que le projet de loi 10481 laisse la place à un tarif nuancé, spécialement en matière de baux et loyers.

Il est à relever aussi que pour ce qui est de la procédure de conciliation, il n'y a jamais de dépens en conciliation (art. 113 al. 1 CPC), et pas de frais perçus ni devant l'autorité de conciliation en matière de baux et loyers, ni en matière prud'homale, lorsque la valeur litigieuse n'excède pas 30 000 F (article 113 al. 2 CPC).

Le code de procédure civile prévoit aussi la dispense de frais dans la procédure au fond (art. 114 CPC). Il est par ailleurs important de souligner que l'art. 116 al. 1 CPC laisse les cantons libres de prévoir des dispenses de frais plus larges.

Par conséquent, il y a lieu de s'interroger sur d'une part les nouvelles dispositions contenues dans le PL 10481, visant la suppression de la gratuité, et d'autre part, les conséquences de celle-ci.

Cette question a été au centre des discussions de la Commission ad hoc justice 2011, car elle est sans doute la clé de voute de cette réforme qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2011

Pour mémoire, la situation actuelle veut qu'en matière de baux et loyers, la gratuité est totale en première instance (à l'exception d'un possible émoulement de 300 F au maximum en appel). Autrement dit pas de frais judiciaire ni de dépens.

Ainsi l'art. 447 « Débours émoulements et indemnités » de la loi de procédure civile stipule :

¹ Devant le tribunal, il n'est perçu aucun émoulement pour les demandes fondées sur l'article 56A de la loi sur l'organisation judiciaire.

² Pour les causes non soumises à émoulement en vertu de l'alinéa 1, il n'est alloué aux parties ni dépens, ni émoulement, ni indemnité. Les débours avancés par le greffe peuvent toutefois être mis à la charge de la partie qui succombe. En cas d'appel ou d'appel incident, un émoulement de 20 à 300 F peut être mis à la charge de la partie qui succombe. Dans ces causes, les juges peuvent dispenser les parties d'avancer les frais d'expertise.

Cette situation est analogue pour le moins en première instance à celle qui prévaut au Tribunal des prud'hommes. En appel dans cette juridiction, des frais sont perçus à partir d'une valeur litigieuse de 30 000 F.

Audition des Juristes progressistes et de l'Asloca

Pour les Juristes progressistes

Le locataire, le salarié et l'assuré sont ainsi la partie faible au rapport juridique déterminé, dépendant essentiellement des actes entrepris par leur partie contractante, lesquels peuvent les plonger dans des situations très critiques (perte de logement, perte d'emploi, absence de moyens de subsistance). Pour leur permettre de défendre valablement leurs droits, le locataire, le salarié et l'assuré n'ont bien souvent pas d'autres alternatives que de saisir les Tribunaux afin de trancher le litige.

Le contrat de bail à loyer immobilier, insistent-ils *est un contrat d'application extrêmement fréquent, en tant qu'il porte sur un bien de première nécessité (logement ou local commercial).*

Enfin ajoutent-ils, en matière de droit du travail, la loi permet à l'employeur de résilier le contrat qui le lie au salarié moyennant le respect des délais de congé contractuels ou légaux sans justifier toutefois de motifs particuliers.

Il convient donc de permettre aux justiciables concernés d'accéder aux Tribunaux sans que les frais qui résultent de la nécessité d'actionner la justice ne deviennent un obstacle insurmontable à la sauvegarde de leurs droits. Ainsi, la loi prévoit actuellement que, pour ce type de litiges, la procédure doit être simple et rapide et que les parties sont dispensées de tout ou partie des frais de justice.

C'est pourquoi, les juristes progressistes demandent à ce que soit maintenue la gratuité totale pour les premières et deuxième instances des baux et loyers. S'agissant de la juridiction des prud'hommes, ils proposent la gratuité totale en première instance, et en appel, la gratuité en deçà d'une valeur litigieuse de 50'000 F.

Pour l'Asloca

L'association des locataires rappelle en premier lieu, que le contrat de bail à loyer immobilier est un contrat d'application extrêmement fréquent, en tant qu'il porte sur un bien de première nécessité protégé d'ailleurs par certaines dispositions de rang constitutionnel.

Ainsi poursuivent les représentants de l'Asloca, le contrat de bail à loyer immobilier est un contrat très répandu en Suisse, nation de locataires, et plus encore à Genève canton qui compte 83% de ces derniers.

Pour l'Asloca, le régime prévu par l'article 15 alinéa 3 du projet de loi précité, consacrerait ainsi un renversement complet de la situation actuelle, hormis le cas particulier de l'émolument d'appel.

Ainsi si la gratuité est supprimée, si l'accès à la justice n'est plus facilité pour le locataire qui désire faire contrôler la légalité d'une situation, la question des conséquences sociales se pose en premier lieu.

Il s'ensuivra ajoutent-ils, une grave péjoration de la situation des locataires dans le canton, avec pour conséquence une spirale à la hausse des loyers.

Sans oublier, ajoute l'association des locataires, que le fardeau de la contestation sera supporté par le locataire, auquel il appartiendra de prendre conseil et de saisir l'autorité de conciliation, voire par la suite le juge.

Enfin l'Asloca ne demande pas la gratuité totale, mais souhaite le maintien du système actuel, à savoir une gratuité complète au niveau du Tribunal des baux et loyers et un émolument au niveau de la Cour d'appel

Débat en commission

La question de la suppression de la gratuité a longuement été débattue au sein de la commission.

Cette question éminemment politique interpelle les commissaires. Certains se demandent si dans le cas qui nous occupe, baux et loyers et prud'hommes, la justice doit demeurer gratuite pour tout le monde.

A titre d'exemple, un député (L) rappelle la procédure de protection de l'union conjugale qui coûte des centaines de francs d'émoluments, alors qu'une procédure aux baux et loyers avec des sommes importantes en jeu, est gratuite. Il ajoute, qu'il faudrait une certaine égalité de traitement pour les causes précitées, à savoir la gratuité pour la majorité des cas et le paiement d'un modeste émolument pur ceux qui sortent de la norme et dont la valeur litigieuse est élevée.

Une députée (Ve) se dit déstabilisée, suite aux auditions respectivement des juristes progressistes et de l'Asloca, elle se demande si le CE entend revenir avec un amendement afin de corriger cette disposition.

D'autres rappellent le contexte de pénurie qui prévaut à Genève et où trouver un logement à un prix abordable devient un véritable parcours du combattant. Dans ce contexte, ils s'inquiètent de voir disparaître un acquis social qui perdure depuis des lustres, ils craignent par ailleurs que la suppression de la gratuité empêche ceux qui ont des revenus modestes, ou qui ont de la peine à joindre les deux bouts, à aller en justice pour des raisons pécuniaires.

En supprimant la gratuité, estiment ces derniers, la garantie de l'accès à la justice ne sera plus possible pour des gens de catégorie modeste.

Négociations avec le Comité Unitaire

Regroupant diverses associations de locataires, partis politiques et syndicats, le comité unitaire a rencontré à plusieurs reprises la cheffe du département, M^{me} Isabelle Rochat.

Dans un communiqué de presse, ces derniers soulignent l'importance de garder le principe de la gratuité qui existe depuis le XIX^e siècle pour le Tribunal des prud'hommes, respectivement depuis l'initiative populaire adoptée par le peuple en 1977 pour le Tribunal des baux et loyers.

Pour le comité unitaire, la disposition qui vise à intégrer la suppression de la gratuité est totalement inéquitable et injuste, car elle sanctionnerait la population en fonction de l'objet du procès et non des revenus des parties.

C'est lors de la séance du 23 juin dernier devant la Commission ad hoc justice 2011, que la cheffe du département nous apprend, et c'est une première, que le comité unitaire s'est prononcé sur le principe de la suppression de la gratuité.

Nonobstant M^{me} Rochat, nous informe que les discussions se sont focalisées autour d'une valeur litigieuse qui reste à déterminer.

En effet, les amendements proposés par l'ensemble des forces de gauche, portent sur une valeur *litigieuse de 300 000 F en ce qui concerne la juridiction des prud'hommes*.

S'agissant des litiges relatifs aux baux et loyers, le comité unitaire propose d'intégrer dans les dispositions, non pas la valeur litigieuse habituellement déterminée selon les règles du Tribunal Fédéral, mais une valeur litigieuse correspondant au loyer annuel payé pour une chose immobilière (plus de 500 000 F).

Vote de la commission

Au cours du 3^{ème} débat l'auteur du présent rapport de minorité a présenté les amendements suivants :

Art. 15, al. 3 let c) et d)

- c) entre 200 F et 10 000 F pour l'émolument de décision dans les causes soumises **à la juridiction des prud'hommes**, lorsque la valeur litigieuse excède **100 000 F devant le Tribunal des prud'hommes**, et **50 000 F devant la chambre des prud'hommes de la Cour de justice**;

Vote

Pour :	3 (2 Ve, 1 S)
Contre :	6 (1 UDC, 1 PDC, 2 L, 1 MCG, 1 R)
Abstention :	-

- d) entre 200 F et 10 000 F pour l'émolument de décision dans les causes soumises à **la juridiction des baux et loyers**, lorsque le contrat à bail à loyer ou le contrat à bail à ferme non agricole au sens des titres VIII et VIIIbis du Code des obligations porte sur **une chose immobilière dont le loyer annuel excède 200 000 F** ;

Vote

Pour :	1 (1 S)
Contre :	7 (1 UDC, 1 PDC, 2 L, 1 MCG, 1 Ve, 1 R)
Abstention :	1 (1 Ve)

Un député (L) souligne son scepticisme concernant l'amendement du groupe socialiste s'agissant des baux et loyers, car selon lui, cela revient à prévoir la gratuité si le montant n'excède pas un certain montant de loyer annuel. Une telle solution n'est d'ailleurs choisie dans aucun domaine du droit, précise-t-il, en revanche, la valeur litigieuse détermine toujours si la personne concernée doit payer et, le cas échéant, quel montant. Cette proposition discutable d'amendement, poursuit-il, conduit à ce que l'on doive payer pour de petites affaires ou ne pas payer pour de grands montants en jeu.

En revanche, précise-t-il, et s'agissant de l'amendement sur les prud'hommes, en cas d'accord et en l'absence de contestation, notamment du comité unitaire, le groupe libéral se ralliera en plénière ; il estime toutefois qu'il est trop tôt pour faire des concessions. Il ajoute, qu'il faut laisser une marge de manœuvre pour permettre la négociation, entre le département et les organisations engagées au sein du comité unitaire.

La commissaire (S) rappelle qu'une valeur litigieuse de 50 000 F, par exemple, est trop basse en droit du bail, domaine où la valeur litigieuse se calcule le plus souvent sur la différence de loyer sur 20 ans (selon les règles fixées par le Tribunal Fédéral).

50 000 F, ajoute-t-elle, représentent une contestation de hausse de loyer ou une différence du loyer initial de 208 F par mois, ou un congé pour un loyer mensuel de 1388 F.

De plus estime-t-elle, la valeur litigieuse est compliquée et techniquement difficile à expliquer, alors que la valeur annuelle de loyer est davantage

compréhensible par tout un chacun. De plus 200 000 F de valeur annuelle du loyer, couvrent les petites PMI et PME.

Un député (L) propose les amendements suivants :

Art. 15, alinéa 3

entre 200 F et 10 000 F pour l'émolument de décision dans les causes soumises à la **juridiction des prud'hommes**, lorsque la valeur litigieuse excède **50 000 F devant le Tribunal des prud'hommes, et 30 000 F devant la chambre des prud'hommes de la Cour de justice;**

Vote

Pour :	5 (1 PDC, 1 R, 2 L, 1 UDC)
Contre :	3 (1 S, 1 Ve, 1 MCG)
Abstention :	-

La lettre c est a est adoptée.

d) entre 200 F et 10 000 F pour l'émolument de décision dans les causes soumises à la **juridiction des baux et loyers, lorsque la valeur litigieuse excède 100'000 F;**

Vote

Pour :	7 (1 Ve, 1 PDC, 1 R, 2 L, 1 UDC, 1 MCG)
Contre :	1 (1 S)
Abstention :	-

Vote du PL 10481

Pour :	6 (1 UDC, 1 PDC, 2 L, 1 MCG, 1 R)
Contre :	2 (1 S, 1 Ve)
Abstention :	1 (1 Ve)

Conclusion

Au moment où ces lignes sont écrites, la négociation entre le département de M^{me} Rochat et le comité unitaire se poursuit.

Pour le surplus, je tiens à préciser, et répondant à une question d'un commissaire (L), que les amendements proposés par le groupe socialiste, n'engagent en rien le comité unitaire.

En conclusion, les socialistes ne peuvent accepter le projet de loi tel que ressortit des travaux de la commission, en effet, les disposition ainsi votées péjorent encore davantage la situation des locataires à Genève, car pour les socialistes, la perversité du système est qu'une personne à revenus modestes contestant une hausse de loyer de 500 F à 1000 F par mois, serait tenue de s'acquitter de l'émolument judiciaire et pourrait devoir participer aux frais d'avocat de son bailleur, alors qu'à contrario, une personne aisée et contestant une hausse de 6000 F à 6020 F par mois pourra bénéficier de la gratuité.

C'est la raison pour laquelle Mesdames et Messieurs les députés, le groupe socialiste vous demande par conséquent de soutenir le présent rapport de minorité.