



Signataires : Cyril Aellen, Alberto Velasco, Pierre Conne, Beatriz de Candolle, Alexis Barbey, Nicole Valiquier Grecuccio, Pierre Nicollier, Glenna Baillon-Lopez, Jean Romain, Adrien Genecand

Date de dépôt : 15 août 2022

Projet de loi

modifiant la loi sur l'organisation judiciaire (LOJ) (E 2 05) *(Pour une justice des baux et loyers efficiente et spécialisée)*

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

Art. 1 Modifications

La loi sur l'organisation judiciaire, du 26 septembre 2010, est modifiée comme suit :

Art. 1, lettre b (nouvelle teneur)

b) le Tribunal civil, comprenant :

- 1° la Section civile, composée du Tribunal de première instance,
- 2° la Section des baux et loyers, comprenant le Tribunal des baux et loyers et la commission de conciliation en matière de baux et loyers ;

Art. 84 Allocation des postes (nouvelle teneur)

¹ Siégeant en séance plénière, le Tribunal civil alloue aux différentes sections qui le composent les postes de juges titulaires nécessaires à leur fonctionnement.

² Les juges titulaires sont affectés à l'une des deux sections composant le Tribunal civil et ne peuvent siéger simultanément dans l'autre.

Art. 2 **Entrée en vigueur**

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

En date du 19 novembre 2021, le plenum du Tribunal civil a décidé d'une restructuration. Selon la majorité du plenum, ce besoin de restructuration serait justifié par une disparité des charges au sein du Tribunal civil (TC), essentiellement pour les magistrats ayant une pleine charge Tribunal de première instance (TPI) fond, par opposition à ceux qui ont des spécificités dans leur charge (conciliations TPI, faillites et concordats, Tribunal des baux et loyers (TBL) et commission de conciliation en matière de baux et loyers (CBL)). En outre, il est à relever que le TC a essayé en vain d'obtenir des postes supplémentaires de magistrats et de juristes depuis 2016.

La réorganisation implique que tous les magistrats du TC auront une charge TPI identique ($\frac{2}{3}$ de charge TPI fond) à laquelle s'ajoute une charge spécifique à hauteur d'un tiers de charge.

Cette réorganisation a pour conséquence, pour les baux et loyers, l'abandon de ce qui avait été décidé en 2011, soit une section spécifique avec des magistrats spécialisés dans la matière, qui partagent leur charge entre la conciliation (CBL) et les instances au fond (TBL).

Pourtant, cette organisation, garantie lors de la réforme de 2011, a permis une cohésion dans la mise en œuvre de la jurisprudence, une véritable spécialisation des juges œuvrant dans le domaine des baux et loyer, un taux de conciliation des litiges très largement au-dessus de celui qui prévaut au Tribunal de première instance, et ce grâce à la spécialisation des magistrats affectés à la juridiction des baux, et donc une efficacité de la filière des baux et loyers qu'il convient de préserver dans l'intérêt de toutes les parties, bailleurs comme locataires.

Informés a posteriori, les milieux intéressés (représentants des locataires et des bailleurs désignant les juges assesseurs paritaires) sont ainsi défavorables à cette réforme. Ils sont attachés aux échanges avec la filière des baux et loyers dans l'intérêt du justiciable, de la justice et de l'efficacité des tribunaux. Cette réforme a pour conséquence une dilution des compétences, un abandon de la spécialisation en la matière et une perte d'efficacité. Cette

dilution de la juridiction des baux et loyers au sein du TC n'est pas conforme à la lettre et à l'esprit de la loi, Genève étant un des premiers cantons à s'être dotés de juridictions et normes en matière de bail à loyer. En définitive, pour remédier à certains problèmes d'un côté, la solution choisie a pour effet de niveler le tout par le bas.

De plus, le système actuel avec cinq juges spécialisés (anciennement six) a fait ses preuves et donne pleine satisfaction. Il n'y aura pas le même niveau d'efficacité et de pratique lorsque la charge sera répartie sur plus de personnes et qu'elle ne représentera plus qu'un petit pourcentage de leur activité de juges titulaires.

L'approche des baux et loyers est très différente du point de vue de la procédure de ce qui est en vigueur au Tribunal de première instance. Les deux juridictions n'ont pas la même dynamique. Il y a aujourd'hui une très bonne synergie entre les magistrats, les justiciables et avocats aux baux et loyers. C'est un système qui fonctionne relativement bien malgré des lenteurs. Il est à craindre que la réforme telle que prévue entravera le bon fonctionnement connu jusqu'ici.

La réorganisation aurait également pour conséquence qu'à l'avenir des juges différents seront en charge de la conciliation et du fond. S'il est vrai qu'en 2011, les milieux intéressés craignaient que conciliation et fond soient assurés par les mêmes juges, ils admettent aujourd'hui que le système mis en place au sein de la juridiction des baux et loyers a fait ses preuves. Les milieux intéressés ont pu constater que le fait qu'un magistrat ait l'expérience du fond avait pour conséquence d'assurer une meilleure prestation et compréhension des dossiers en conciliation. En plus de la dilution des compétences, l'apport de 2011 avec la conciliation faite par les juges du fond TBL serait perdu par la réorganisation alors que Genève atteint aujourd'hui un des meilleurs taux de conciliation de Suisse, dans un des cantons où la situation du logement est la plus tendue, ce qui est à relever et à protéger.

Historiquement, la volonté d'avoir une filière baux et loyers spécialisée remonte à Genève à 1977 avec le vote des citoyens pour créer cette juridiction. Genève a été le deuxième canton après Bâle en 1933 à se doter en 1936 d'une commission de conciliation paritaire. En 2011, à l'occasion de l'introduction du CPC, de nombreuses discussions ont eu lieu au sujet de l'intégration de la CBL au TC. La crainte était de perdre la spécialisation des magistrats. C'est la raison pour laquelle des sections spécifiques baux et loyers ont été créées. Il avait alors été donné l'assurance aux milieux intéressés que la spécialisation des magistrats serait préservée. Force et de constater que les craintes de ces milieux étaient fondées.

Bien que ces éléments aient été avancés auprès du TC et soient partagés par une minorité des juges titulaires, la majorité du plenum a décidé de ne pas en tenir compte, en dehors de tout débat démocratique et pour des considérations d'organisation interne.

Par conséquent, afin de préserver le fonctionnement efficient de la filière des baux et loyers à l'intérieur du TC, et ainsi permettre des rééquilibrages de ressources mais sans dilution des compétences, les auteurs du présent projet de loi proposent de formaliser l'organisation actuelle du TC de la manière suivante.

Art. 1 : Juridictions

Il est précisé que le TC est composé de deux sections distinctes, celle civile, composée du TPI et celle des baux et loyers, composée du TBL et de la CBL.

Art. 84 : Dotation

Le TC garde toute compétence pour déterminer la répartition des juges titulaires entre la section civile et la section des baux et loyers. Cependant, il est précisé qu'un juge titulaire ne peut être affecté qu'à une seule des deux sections.

Cette solution permet au TC de répartir les juges entre les deux sections en fonction des besoins et de la charge de travail, mais garantit la spécialisation des juges titulaires et le fait qu'ils partagent leur charge entre la conciliation et le fond. Dans l'hypothèse où le TC devait avoir besoin de renfort, et que la dotation du TBL le permette, un juge du TBL pourrait ainsi lui être dévolu comme ce fut le cas dernièrement, la juridiction est passée de six magistrats à cinq, un poste ayant été transféré au bénéfice du TPI.

Conséquences financières

Charges et couvertures financières / économies attendues

Le présent projet de loi n'a aucune conséquence financière, si ce n'est celle de maintenir une justice efficiente et, partant, une meilleure allocation des deniers publics.

Au vu des explications qui précèdent, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les député-e-s, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.