

Motion Jean-Michel Dolivo et consorts - Les locataires ne doivent plus perdre tous leurs droits dès lors qu'ils n'ont pas pu être présents à une audience de la Commission de conciliation !

Texte déposé

Selon le nouveau Code de procédure civile suisse (CPC), les locataires doivent toujours être présents à l'audience de conciliation, à moins d'être malades, âgés ou domiciliés dans un autre canton — ce qui sera rarement le cas lorsque le litige porte sur un appartement ! Les propriétaires, eux, bénéficient d'une facilité de se faire représenter, inscrite dans le CPC (article 204, alinéa 3, lettre c, CPC). Ils peuvent se faire représenter par le gérant de l'immeuble. Comme si cette inégalité n'était pas suffisante, le Parlement fédéral a décidé que, si le locataire ne se présente pas en personne à l'audience, alors on considérera qu'il renonce à sa demande et l'affaire est rayée du rôle. Et ce même si son avocat ou un-e représentant-e de l'ASLOCA est présent !

Ce qui est gravissime, c'est que cette décision procédurale peut entraîner la perte définitive des droits du locataire !

En effet, de nombreux droits du locataire se périment par 30 jours, ce qui signifie qu'ils sont perdus si le locataire ne saisit pas la Commission de conciliation dans ce délai très bref : il s'agit du droit de contester le loyer initial dans les 30 jours dès la remise des clefs, du droit de contester une augmentation de loyer ou une autre modification du bail, de contester un congé, de demander une prolongation de bail 60 jours avant l'expiration d'un bail de durée déterminée.

Si la première affaire est rayée du rôle, le locataire ne peut pas recommencer ; ses droits sont définitivement perdus. On peut du reste se demander si cette réglementation est conforme à la Convention européenne des droits de l'homme (CEDH) qui garantit le droit à un procès équitable.

Dès lors, pour atténuer modestement les conséquences très graves de ces dispositions du CPC, le Grand Conseil genevois a modifié la loi cantonale genevoise sur la Commission de conciliation, prévoyant que, si le locataire n'est pas présent, mais qu'il est représenté par un mandataire, alors la procédure continue quand même. Cette modification est très limitée, vu les compétences très restreintes des cantons en cette matière. En effet, si le locataire n'est pas représenté, son affaire est rayée du rôle, et ce conformément au Code de procédure civile.

Les députés soussigné-e-s demandent une modification de la loi vaudoise sur la juridiction en matière de bail, dont la teneur serait la suivante :

« Lorsque le locataire ou le bailleur est représenté au sens de l'article 68 du Code de procédure civile suisse, mais ne comparait pas en personne, la procédure poursuit son cours en application des articles 208 et suivants du Code de procédure civile suisse. La commission peut néanmoins convoquer une nouvelle audience de comparution personnelle. Les dispositions sur le défaut (article 206 du Code de procédure civile suisse) sont applicables au détriment de la partie non représentée qui ne comparait pas en personne. L'article 204, alinéa 3, du Code de procédure civile suisse est réservé. »

Lausanne, le 6 novembre 2012.

*(Signé) Jean-Michel Dolivo
et 28 cosignataires*

Développement

M. Jean-Michel Dolivo : — Selon le nouveau Code de procédure civile suisse (CPC), les locataires doivent toujours être présents à l'audience de conciliation, à moins d'être malades, âgés ou domiciliés dans un autre canton. Les propriétaires, eux, bénéficient d'une facilité de se faire représenter, inscrite dans le CPC. Ils peuvent se faire représenter par le gérant de l'immeuble. Comme si cette inégalité n'était pas suffisante, le Parlement fédéral a décidé que, si le locataire ne se présente pas en personne à

l'audience, alors on considérera qu'il renonce à sa demande et l'affaire sera rayée du rôle. Et cela, même si son avocat ou un-e représentant-e de l'ASLOCA est présent !

Ce qui est gravissime, c'est que cette décision procédurale peut entraîner la perte définitive des droits du locataire. En effet, de nombreux droits du locataire se périment par trente jours, ce qui signifie qu'ils sont perdus si le locataire ne saisit pas la Commission de conciliation dans ce délai très bref. Quels sont ses droits ? Il s'agit du droit de contester le loyer initial dans les trente jours dès la remise des clefs, du droit de contester une augmentation de loyer ou une autre modification du bail, de contester un congé, de demander une prolongation de bail.

Si la première affaire est rayée du rôle, le locataire ne peut pas recommencer ; ses droits sont définitivement perdus. Dès lors, pour atténuer, certes très modestement, les conséquences très graves de ces dispositions du CPC, le Grand Conseil genevois a modifié la loi cantonale genevoise sur la Commission de conciliation, prévoyant que, si le locataire n'est pas présent, mais qu'il est représenté par un mandataire, la procédure continue. Cette modification est très limitée, vu les compétences restreintes des cantons en cette matière. En effet, si le locataire n'est pas du tout représenté, ni par un avocat ni par un mandataire, son affaire sera rayée du rôle, et cela conformément au CPC.

Les députés soussigné-e-s demandent une modification de la loi vaudoise sur la juridiction en matière de bail, que j'ai reprise très largement de la nouvelle législation genevoise et qui permet d'adoucir cette inégalité de procédure qui a des conséquences graves pour les locataires.

La motion, cosignée par au moins 20 députés, est renvoyée à l'examen d'une commission.