



---

## **Votation cantonale du 26 septembre 2010**

- 1** *Modification de la Constitution*  
**Prolongation de la durée  
des mandats communaux**
- 2** *Référendum*  
**Nouveau droit du bail**

Le 26 septembre 2010, les citoyennes et citoyens vaudois sont appelés à se prononcer sur deux objets cantonaux.

Le premier est une modification de la Constitution cantonale visant à autoriser une prolongation jusqu'à six mois des mandats communaux dans les communes qui s'apprêtent à fusionner. Cette disposition vise à éviter de devoir organiser des

élections pour des mandats qui ne dureraient pas plus de six mois. Elle a été approuvée à l'unanimité par le Grand Conseil.

Le second objet est une nouvelle loi sur la juridiction en matière de bail. Cette loi vise à adapter le droit vaudois à l'unification du code de procédure civile au niveau national. Le référendum a été demandé par un comité opposé à l'une des nouveautés de la loi introduisant un émolument pour les frais judiciaires. Le comité référendaire, qui reflète l'avis exprimé par une minorité du Grand Conseil, veut maintenir la gratuité du recours au Tribunal des baux.

## 1 Modification de la Constitution

### Prolongation des mandats des autorités communales en cas de fusion

*La question à laquelle vous aurez à répondre:*

Acceptez-vous la modification de l'article 151 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (prolongation du mandat des autorités communales dans certains cas de fusions de communes)?

Les fusions de communes connaissent un essor important depuis l'année 2009. Quatre fusions de communes ont été acceptées en 2009 et huit autres les 7 mars et 13 juin 2010 par les corps électoraux des communes concernées. Ces douze nouvelles communes existeront dès le 1<sup>er</sup> juillet 2011, soit au début de la nouvelle législature communale 2011-2016. Les élections des autorités de ces nouvelles communes se dérouleront au printemps 2011, à l'instar des autres communes vaudoises.

La modification constitutionnelle soumise au peuple vise à résoudre le problème posé par les communes dont la fusion deviendra effective juste après la fin de la législature. Elle autorise la prolongation, pour six mois au plus, des mandats des conseillers communaux et municipaux en fonction dans les communes avant la fusion, afin d'éviter des élections pour des mandats qui ne dureraient pas plus de six mois. Elle a été approuvée à l'unanimité par le Grand Conseil.

**Information : pp. 4-6**

**Texte soumis au vote : p. 7**

## 2 Référendum

### Loi sur la juridiction en matière de bail

*La question à laquelle vous aurez à répondre:*

Acceptez-vous la loi du 16 décembre 2009 sur la juridiction en matière de bail?

Le nouveau code de procédure civile suisse (CPC), qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011, entraînera une unification de la procédure civile sur le plan national, alors que jusqu'à présent, chaque canton avait la sienne. De ce fait, l'actuelle loi sur le Tribunal des baux devait être revue, car elle contient des règles de procédure qui n'auront plus cours dès le début de l'année prochaine.

La nouvelle loi ne contient que peu de changements sur le plan organisationnel. La principale nouveauté a trait aux frais de justice. Le CPC impose en effet la gratuité de certaines procédures, mais pas en matière de bail. Le Grand Conseil a introduit dans la loi le principe d'une participation des requérants à la moitié des frais de justice. C'est essentiellement contre cette disposition que l'Association suisse des locataires, section Vaud, a lancé le référendum.

**Information : pp. 8-11**

**Texte soumis au vote : pp. 12-15**

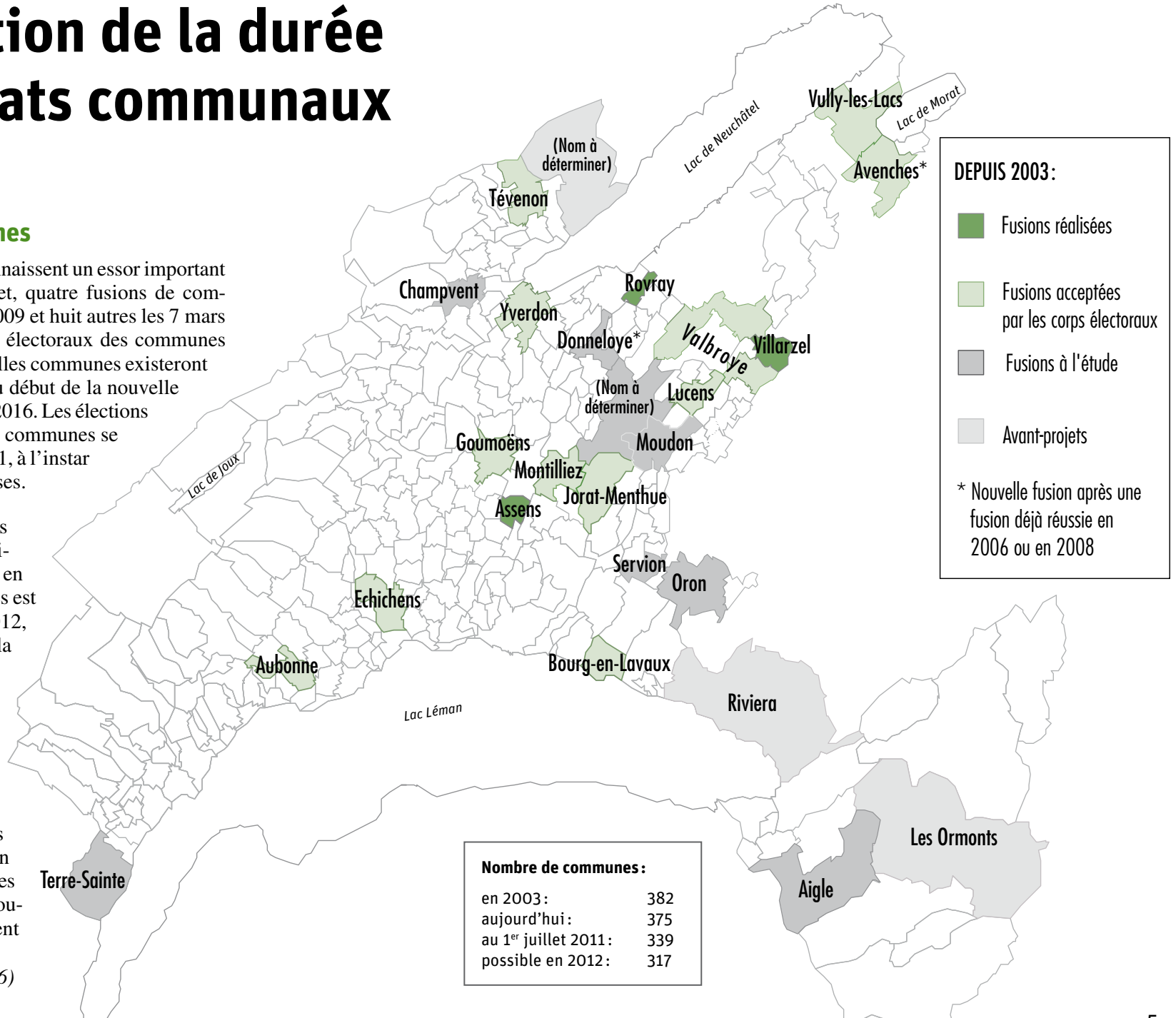
# Prolongation de la durée des mandats communaux

## Le but: faciliter les fusions de communes

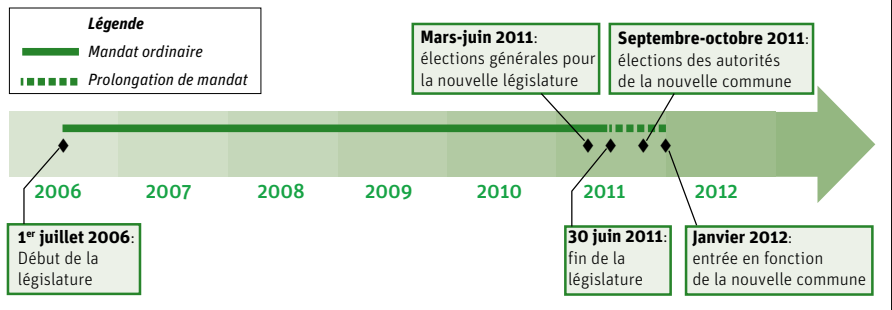
Les fusions de communes connaissent un essor important depuis l'année 2009. En effet, quatre fusions de communes ont été acceptées en 2009 et huit autres les 7 mars et 13 juin 2010 par les corps électoraux des communes concernées. Ces douze nouvelles communes existeront dès le 1er juillet 2011, soit au début de la nouvelle législature communale 2011-2016. Les élections des autorités de ces nouvelles communes se dérouleront au printemps 2011, à l'instar des autres communes vaudoises.

Toutefois, pour six fusions actuellement en cours et impliquant 28 communes, l'entrée en force des nouvelles communes est prévue pour le 1er janvier 2012, soit six mois après la fin de la législature 2006-2011. Dans le cadre juridique actuel, les autorités des communes concernées pourraient n'être élues, à la suite des élections générales du printemps 2011, que pour une durée de six mois; de nouvelles élections devraient avoir lieu en automne 2011 pour désigner les membres des autorités de la nouvelle commune qui siègeraient dès le 1er janvier 2012.

*(suite à la page 6)*



### Prolongation du mandat des élus communaux (exemple)



*But de la modification constitutionnelle: la durée des mandats des membres des conseils communaux et des municipalités des communes concernées peut être prolongée sans élection jusqu'à l'entrée en vigueur de la fusion, lorsque celle-ci intervient dans les six mois qui suivent la fin de la législature.*

La révision de la loi sur les fusions de communes, votée par le Grand Conseil le 16 mars 2010, a permis d'aborder cette problématique des fusions qui entreraient en vigueur peu de temps après la fin d'une législature.

### Portée de la modification de l'article 151 de la Constitution

Il est apparu nécessaire de créer une possibilité légale de prolonger d'une durée de six mois au maximum, après la fin de la législature, les mandats des autorités des communes concernées afin que ces dernières puissent siéger jusqu'à l'entrée en souveraineté de la nouvelle commune. Toutefois, pour créer cette possibilité, une modification de la Constitution est nécessaire.

Ainsi, le Grand Conseil a décidé d'ajouter un alinéa 5 à l'article 151 afin d'introduire formellement un

mandat constitutionnel pour permettre de prolonger celui des autorités des communes concernées si la fusion entre en vigueur dans les six mois au maximum après la fin de la législature. Ce nouvel alinéa permet d'introduire dans la loi sur les fusions de communes une disposition spécifique sur les modalités de mise en œuvre. Dès lors, aucune autorité ne peut, en dehors du cadre légal proposé, décider de prolonger la législature.

Il s'agit d'un moyen exceptionnel visant à faciliter la transition des anciennes communes à la nouvelle commune résultant de la fusion. Cette modification constitutionnelle permettra à de nombreuses communes confrontées actuellement à cette problématique, ou qui pourraient l'être dans les années à venir, d'éviter de devoir organiser et financer des élections pour une durée limitée alors que le processus de fusion est arrivé à terme.

## Le texte soumis au vote

### Modification de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003:

#### Art. 151. – Principes

1. Sans changement.
2. Sans changement.
3. Sans changement.
4. Sans changement.
5. (nouveau) En dérogation aux articles 144 et 148 de la Constitution, la durée des mandats des membres du conseil communal et des municipalités des communes concernées peut être prolongée sans élection jusqu'à l'entrée en vigueur d'une fusion de communes lorsque celle-ci intervient dans les six mois qui suivent la fin de ces mandats.

### Positions des formations politiques représentées par un groupe au Grand Conseil

Parti socialiste  OUI	PLR Les Radicaux OUI	Union démocratique du centre  OUI	Les Verts  OUI	PLR Les Libéraux OUI	Alliance du centre (PDC, UDF, Riviera libre et Vert'libéraux) OUI	A gauche toute! (POP & Gauche en mouvement et solidaritéS) OUI
-----------------------------	----------------------------	---	----------------------	----------------------------	---	--

# Loi sur la juridiction en matière de bail

## Unification de la procédure civile en Suisse

Le nouveau code de procédure civile suisse (CPC), qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011, entraînera une unification de la procédure civile sur le plan national, alors que jusqu'à présent, chaque canton avait la sienne. De ce fait, l'actuelle loi sur le Tribunal des baux doit être revue, car elle contient des règles de procédure qui n'auront plus cours dès le début de l'année prochaine.

Cette révision a eu lieu dans le cadre d'un vaste programme de réformes, baptisé Codex\_2010, dans le cadre duquel l'ensemble de la législation vaudoise a été adapté au nouveau CPC.

## Maintien du Tribunal des baux

Pour ce qui concerne la juridiction en matière de bail, les cantons demeurant compétents en matière d'organisation

judiciaire, le législateur a choisi de maintenir l'institution du Tribunal des baux, juridiction spécialisée en matière de baux à loyer portant sur des immeubles, compétente pour l'ensemble du territoire cantonal. De même, les commissions de conciliation présidées par les préfets sont maintenues.

La nouvelle loi ne contient donc que peu de changements sur le plan organisationnel. La principale nouveauté a trait aux frais de justice. Le CPC impose en effet la gratuité de certaines procédures, mais pas en matière de bail (art. 113 et 114). Il laisse en revanche les cantons libres de prévoir des dispenses de frais plus larges (art. 116).

## Fixation du tarif des frais judiciaires

Le Grand Conseil a dès lors fait usage de la possibilité de réduire les frais judiciaires liés aux procédures en matière de baux d'habitation. La

nouvelle loi prévoit en effet à son article 12 un émolument maximum correspondant à la moitié du tarif ordinaire des frais judiciaires en matière civile. Ainsi limités, les émoluments n'empêcheront pas l'accès au Tribunal des baux pour les locataires désireux de faire valoir leurs droits, d'autant plus que l'assistance judiciaire pourra être requise par les parties ne disposant pas de moyens nécessaires. Le législateur a en revanche renoncé à la possibilité d'allouer des dépens aux parties dans la cadre des litiges en matière de baux, sauf en cas d'abus manifestes.

Il convient de relever que le canton de Vaud s'aligne ainsi sur la majorité des cantons voisins, où la procédure en matière de baux n'est pas gratuite. Ainsi, Berne, Neuchâtel, le Valais et le Jura prévoient tous des émoluments modérés. Fribourg prévoit quant à lui une dispense de frais, mais l'allocation de dépens à la partie qui obtient gain de cause. Seul Genève prévoit la gratuité totale de la procédure.

## Le vote du Grand Conseil

Les débats au Grand Conseil ont été marqués par une contestation de l'émolument prévu à l'article 12, une minorité des députés souhaitant maintenir le principe de la gratuité du recours au Tribunal des baux. Au vote final, la loi a été acceptée par 65 voix contre 48 avec 6 abstentions.

## Terminologie

### Frais judiciaires

Les frais judiciaires comprennent un émolument (montant forfaitaire) pour le fonctionnement du tribunal, ainsi que divers autres frais liés au procès (par exemple frais d'expertise ou indemnités aux témoins). Ils sont avancés par le demandeur et en principe mis à la charge de la partie qui perd le procès.

### Dépens:

Les dépens sont le montant alloué à une partie pour ses frais de défense. Ce montant est également mis à la charge de la partie qui perd le procès, qui doit alors le verser à celui qui a obtenu gain de cause.

## Avis du comité référendaire

### Pas de protection efficace sans gratuité

En 1981, suite à une initiative de l'Asloca-Vaud, le peuple vaudois plébiscitait la création d'un Tribunal des baux gratuit. Sa constitution est un progrès social.

En 30 ans, ce tribunal a clairement fait ses preuves. Compte tenu de la position dominante des bailleurs, il n'y a pas de protection efficace sans gratuité.

La suppression de la gratuité du Tribunal des baux serait lourde de conséquences:

- Elle restreindrait très sérieusement l'accès au tribunal de toute une catégorie de Vaudois-es. De nombreuses personnes renonceraient à entamer une procédure en raison de leur situation financière. Les personnes à revenu modeste seraient les plus pénalisées. Les frais de justice seraient ainsi dissuasifs et créeraient de fait une justice à deux vitesses. La justice doit rester accessible à tous, surtout dans un domaine aussi essentiel et vital que le logement.
- Elle bafouerait des principes fondamentaux, constitutifs de notre société. Les principes d'égalité de traitement, d'équité, de solidarité et de justice sociale seraient sérieusement battus en brèche.
- Elle ouvrirait la porte à de nombreux abus. L'accès à la justice étant réduit, les bailleurs ne se sentiraient plus freinés par la menace d'une action en justice. La situation des locataires, la partie déjà faible au contrat de bail, s'en trouverait encore plus fragilisée et dégradée.

Enfin, il faut relever et souligner que:

- La surcharge du Tribunal des baux n'est pas due à la gratuité de la procédure mais à la pénurie de logements et aux abus de certains bailleurs.
- Le recours à l'assistance judiciaire n'est pas une solution alternative, notamment parce qu'elle est remboursable.
- Le Tribunal des baux n'est pas le seul tribunal gratuit du canton.
- La suppression de la gratuité serait sans effet sur les coûts de la justice. Les frais de justice perçus serviraient principalement à payer le personnel administratif supplémentaire nécessaire.

**Le Tribunal des baux doit rester gratuit. Aussi le comité référendaire vous recommande-t-il de voter NON.**

## Avis du Conseil d'Etat

### Une loi plus équitable pour tous

Qui doit supporter les coûts de la justice? Le contribuable ou celui qui a violé la loi? Telle est la question qui vous est posée. En effet, la loi votée par le Grand Conseil instaure le principe que celui qui viole la loi, ou son contrat de bail, assume une partie des frais de justice générés par son comportement. Il n'est ni admissible ni cohérent de faire supporter au contribuable le comportement fautif du propriétaire ou du locataire.

Le texte légal qui vous est soumis prévoit que celui qui aura violé la loi devra s'acquitter d'une partie des frais de justice. Ainsi, celui qui est dans son bon droit et qui obtient gain de cause – qu'il s'agisse du propriétaire ou du locataire – n'assumera aucun frais. Ce système présentera en outre l'avantage de désengorger une juridiction par trop sollicitée en incitant les utilisateurs à mieux réfléchir aux risques d'une initiative procédurale éventuellement téméraire. Aujourd'hui, deux cantons connaissent une surcharge du tribunal des baux: précisément les deux cantons qui ne mettent aucun frais de justice à la charge de la partie qui perd son procès.

La réforme proposée ne limite pas l'accès à la Justice. La Constitution vaudoise garantit en effet l'assistance judiciaire à toute personne dépourvue de ressources suffisantes. Cette garantie vaut également dans le cadre de litiges relevant du droit du bail, pour lesquels le juge a même la possibilité, si les circonstances le justifient, de renoncer à percevoir une avance de frais. Enfin, il sied de relever que la procédure de conciliation devant la Commission préfectorale, du même coup revalorisée, demeurera absolument gratuite.

En résumé, la réforme proposée ne pénalise en aucune manière le locataire, et cela quels que soient ses moyens; elle ne favorise pas davantage le propriétaire, à la charge duquel seront mis les frais du procès qu'il perdra. Enfin, elle est le gage de la décongestion du Tribunal des baux et, partant, d'un fonctionnement accéléré et optimisé de cette juridiction.

**Pour ces raisons, le Conseil d'Etat vous invite à voter «oui» à la loi sur la juridiction en matière de bail.**



## Le texte soumis au vote

### LOI sur la juridiction en matière de bail

du 16 décembre 2009

#### Chapitre I Champ d'application et compétence

##### Art. 1 Objet

- <sup>1</sup> La présente loi s'applique aux contestations relatives aux baux à loyers portant sur des choses immobilières, quelle que soit la valeur litigieuse.
- <sup>2</sup> Elle est également applicable en matière de baux à ferme non agricoles.
- <sup>3</sup> Elle ne s'applique en revanche ni aux procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer, ni aux procédures qui relèvent des autorités chargées de l'application dans le Canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, notamment des mainlevées d'opposition.

##### Art. 2 Compétence

- <sup>1</sup> Les contestations mentionnées à l'article 1, alinéas 1 et 2 relèvent de la compétence exclusive du Tribunal des baux.
- <sup>2</sup> La tentative de conciliation a lieu devant les commissions préfectorales de conciliation ou les commissions de conciliation et commissions paritaires instituées ou reconnues par le droit fédéral ou cantonal.

#### Chapitre II Tribunal des baux

##### Art. 3 Sièges du Tribunal des baux

- <sup>1</sup> Le Tribunal des baux exerce son activité dans tout le canton. Son siège est fixé par le Tribunal cantonal.
- <sup>2</sup> Il tient audience dans l'arrondissement où est située la chose louée. Lorsque cette dernière se trouve hors du canton, il tient audience dans l'arrondissement où le défendeur a son domicile, sa résidence habituelle ou un établissement ; à défaut, il siège à Lausanne.
- <sup>3</sup> Il peut être dérogé à l'alinéa qui précède avec l'accord des parties.

##### Art. 4 Organisation du Tribunal des baux

- <sup>1</sup> Le Tribunal des baux est composé :
  - a. d'un ou plusieurs présidents et, au besoin, d'un ou plusieurs vice-présidents, qui sont au bénéfice d'une formation juridique complète ;
  - b. de juges assesseurs représentatifs des milieux de propriétaires et des organisations de locataires ;
  - c. d'experts ;
  - d. d'un greffier et, le cas échéant, d'un ou plusieurs greffiers substitués, ainsi que de collaborateurs de greffe.
- <sup>2</sup> Sur préavis du Tribunal cantonal, le Conseil d'Etat fixe le nombre des présidents, vice-présidents, juges assesseurs, greffiers substitués et collaborateurs de greffe.
- <sup>3</sup> Le ou les présidents, vice-présidents et juges assesseurs sont magistrats judiciaires au sens de la loi sur l'organisation judiciaire.
- <sup>4</sup> Le président a le même traitement qu'un président de tribunal d'arrondissement.

##### Art. 5 Nomination des présidents et des assesseurs du Tribunal des baux

- <sup>1</sup> Les membres du tribunal sont nommés par le Tribunal cantonal. Pour la nomination des membres du tribunal désignés sous lettres b) et c) de l'article 4, le Tribunal cantonal consulte préalablement les organisations de propriétaires et de locataires.

##### Art. 6 Constitution du Tribunal des baux

- <sup>1</sup> Le Tribunal des baux est constitué par un président ou vice-président et deux assesseurs dont l'un représente les propriétaires, l'autre les locataires.
- <sup>2</sup> Le président ou vice président choisit si possible les assesseurs parmi ceux qui sont domiciliés ou qui travaillent dans l'arrondissement où le tribunal tient audience.
- <sup>3</sup> Il peut, avec l'accord des parties, renoncer au concours des assesseurs lorsque la cause ne lui paraît pas présenter de difficultés particulières.
- <sup>4</sup> En tout temps, le tribunal peut s'adjoindre le concours d'un ou plusieurs experts, qui participent à l'instruction, aux débats et aux délibérations du tribunal, avec voix consultative.
- <sup>5</sup> En principe, la composition de la cour est communiquée aux parties au moins 30 jours avant l'audience.

### Chapitre III Commissions de conciliation

#### Art. 7 Commission préfectorale de conciliation en matière de baux

##### a) Composition

- <sup>1</sup> Dans chaque district est constituée une Commission de conciliation en matière de baux, formée du préfet qui fonctionne comme président et de deux assesseurs, dont l'un représente les locataires, l'autre les propriétaires.
- <sup>2</sup> Le préfet qui fonctionne comme président de la commission dispose d'une formation juridique complète ou d'une formation spécifique en matière de droit du bail.
- <sup>3</sup> Les assesseurs sont nommés sur proposition des organisations de propriétaires et de locataires par le Conseil d'Etat qui en dresse la liste pour chaque district au début de chaque législature. Les assesseurs sont domiciliés ou travaillent dans le district.
- <sup>4</sup> Peuvent en outre être reconnus comme autorités de conciliation les organes paritaires prévus dans des conventions cadres en matière de baux à loyer ou dans des conventions semblables, pour autant qu'elles soient formées conformément à l'article 200, alinéa 1 CPC.

#### Art. 8 b) Convocation des assesseurs

- <sup>1</sup> Le préfet convoque les assesseurs, en règle générale à tour de rôle.
- <sup>2</sup> Ils prennent connaissance du dossier au minimum 48 heures à l'avance.

#### Art. 9 Arbitrage

- <sup>1</sup> Par convention, les parties peuvent reconnaître la commission de conciliation comme tribunal arbitral. La commission est tenue d'assumer cette charge.

#### Art. 10 Autres tâches des commissions

- <sup>1</sup> Les commissions de conciliation sont également chargées de conseiller les parties dans toute question relative aux baux à loyer ou aux baux à ferme non agricoles de choses immobilières (art. 201 CPC).
- <sup>2</sup> Si la commission est saisie d'une requête de conciliation alors qu'une procédure d'expulsion est déjà engagée, elle transmet la requête à l'autorité compétente.

### Chapitre IV Représentation professionnelle

#### Art. 11 Assistance et représentation

- <sup>1</sup> Les agents d'affaires brevetés et les personnes dûment autorisées par une organisation représentative de locataires ou de bailleurs préalablement autorisée par le Tribunal cantonal peuvent assister ou représenter professionnellement les parties devant le Tribunal des baux et les commissions de conciliation.

### Chapitre V Frais

#### Art. 12 Frais

- <sup>1</sup> Le Tribunal cantonal fixe le tarif des frais judiciaires du Tribunal des baux. En matière de baux d'habitation, il correspond au maximum à la moitié du tarif ordinaire des frais judiciaires en matière civile.
- <sup>2</sup> Il n'est pas alloué de dépens, sauf si une partie agit de façon téméraire ou complique inutilement le procès. Dans ce cas, elle peut être astreinte à payer à l'autre partie des dépens fixés conformément au tarif des dépens en matière civile, mais n'excédant pas 1500 francs. S'agissant des baux commerciaux, les dépens sont alloués conformément aux règles ordinaires (art. 104 ss CPC).

### Chapitre VI Dispositions finales et transitoires

#### Art. 13

- <sup>1</sup> Pour les préfets en fonction lors de l'entrée en vigueur de la présente loi, l'article 7, alinéa 2 deviendra contraignant 5 ans après l'entrée en vigueur de la loi.




#### Art. 14 Abrogations

- <sup>1</sup> La loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux est abrogée.
- <sup>2</sup> La loi du 12 mai 1982 fixant la procédure dans les contestations relatives aux baux à loyer immobiliers et aux baux à ferme non agricoles est abrogée.

#### Art. 15 Exécution et entrée en vigueur

- <sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte conformément à l'article 84, alinéa 1, lettre a de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.

#### Positions des formations politiques représentées par un groupe au Grand Conseil

Parti socialiste 	Union démocratique du centre 	Les Verts 	Alliance du centre (PDC, UDF, Riviera libre et Vert'libéraux)	A gauche toute! (POP & Gauche en mouvement et solidaritéS)
NON	OUI	NON	OUI	NON



**Le Grand Conseil et le Conseil d'Etat  
recommandent au peuple vaudois de voter**

**OUI**      **à la modification de la Constitution  
permettant de prolonger  
la durée des mandats communaux**

**et**

**OUI**      **à la loi sur la juridiction en matière de bail**