



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

COMMUNIQUE DE PRESSE

Genève, le 25 juin 2013

Le Tribunal fédéral confirme la volonté du législateur : favoriser la conciliation

Le 25 novembre 2012, le Grand Conseil de la république et canton de Genève avait modifié la loi organisant la commission de conciliation en matière de baux et loyers (LCCBL) dont l'article 4A prévoyait que lorsque le locataire ou le bailleur ne comparaissait pas en personne mais était représenté, la procédure suivait son cours. Cette disposition est annulée par le Tribunal fédéral.

C'est sous la forme d'un recours de droit public rédigé par Me Christian Luscher que cette disposition a été attaquée par la Chambre genevoise immobilière et par Christophe Aumeunier agissant à titre personnel. En effet, ce dernier, également député, avait spécifiquement attiré l'attention au cours des débats parlementaires sur le fait que cette disposition serait contraire au droit supérieur.

C'est unanimement que les juges de la Ire Cour de droit civil ont relevé, en substance, que la Constitution fédérale confie la compétence à la Confédération d'édicter les règles de la procédure civile. Ils ont ensuite constaté que les articles 204ss CPC règlent exhaustivement la procédure de conciliation. Ce faisant, il ne reste plus de place pour le droit cantonal qui, en l'espèce ne peut, en aucune manière compléter le droit fédéral puisqu'il dit le contraire.

Il faut dès lors retenir que les parties doivent comparaître personnellement à l'audience de conciliation en matière de baux et loyers. Elles peuvent se faire représenter si elles sont domiciliées hors du canton ou à l'étranger ou pour cause de maladie, de grand âge ou encore justes motifs. Le bailleur peut toutefois se faire représenter par le régisseur de l'immeuble s'il dispose du pouvoir de transiger. C'est ainsi qu'il faut lire, selon le Tribunal fédéral (TF) les dispositions du CPC qui reposent sur des travaux parlementaires clairs. A cet endroit, le TF approuve la logique de la loi qui veut mettre en présence les parties afin de favoriser la conciliation. Il n'est pas étrange que le bailleur puisse se faire représenter par le gérant de l'immeuble qui connaît l'objet loué, la nature du litige et avec lequel, bien souvent, le locataire a uniquement eu à faire.





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Il est au surplus relevé que les parties peuvent se faire excuser pour de justes motifs avant l'audience et en demander le déplacement. Elles peuvent également demander la restitution du défaut, à savoir l'évocation, à posteriori, de justes motifs ou même une négligence légère. En définitive, seule la négligence grave du demandeur (volonté de ne pas comparaître) est sanctionnée par le retrait de sa demande. Lorsque l'on est défendeur, la cause est alors déclarée non conciliée ce qui permet de poursuivre la procédure.

Ainsi, le droit fédéral s'impose et force est de constater qu'il favorise la conciliation ce qui est à la faveur des bailleurs et des locataires.

Contacts :

Christophe Aumeunier, Secrétaire général : tél. 079 668 53 75

La CGI en bref...

La CGI est présidée par M. Cyril Aellen.

Son secrétaire général est M. Christophe Aumeunier.

Active depuis 93 ans, la CGI compte 6'600 membres, propriétaires immobiliers.

Association sans but lucratif, la CGI

- s'engage pour la promotion et la défense de la propriété ;
- représente les propriétaires auprès des autorités ;
- propose des solutions à tous les problèmes se rapportant à l'immobilier.

Elle a aussi pour but de favoriser l'accession à la propriété et accueille en son sein les futurs propriétaires.

www.cgionline.ch