
Séminaire d'automne des professionnels de l'immobilier 2010

Nouvelle procédure civile suisse

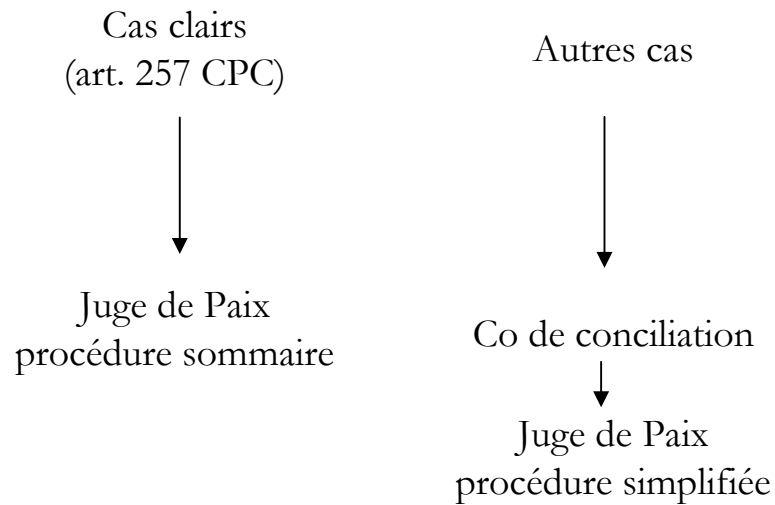
Philippe CONOD

Avocat – Dr en droit

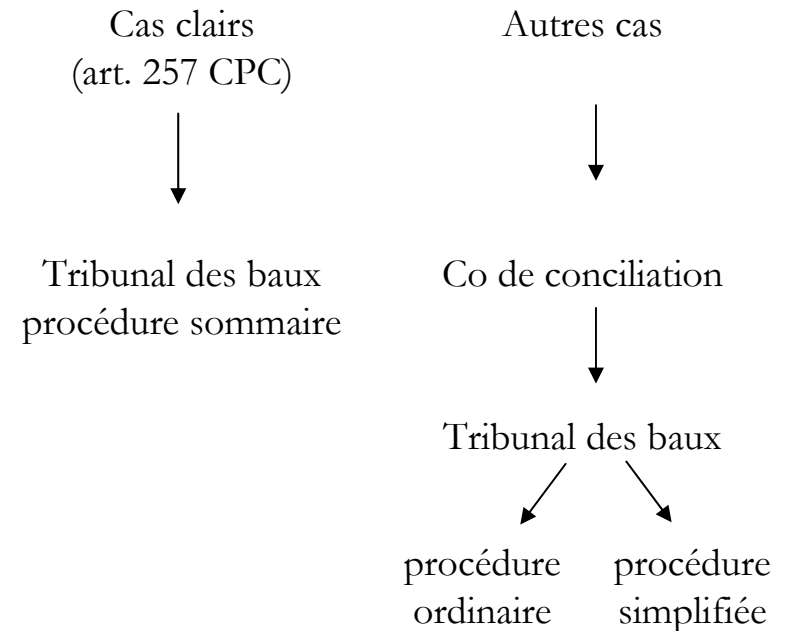
Chargé de cours à l'Université de Neuchâtel

I.- Commission de conciliation / Juge de Paix / Tribunal des baux

- A. Résiliation pour défaut de paiement du loyer ou du fermage (art. 5 ch. 30 CDPJ)



- B. Autres litiges baux à loyer ou à ferme non agricoles (art. 1 et 2 LJB)



II.- Boîte à outils

■ A. Consignation (art. 259g et h CO)

Procédure qui permet au locataire de consigner les loyers à échoir lorsqu'il exige réparation, par le bailleur, d'un défaut de la chose louée et/ou une réduction de son loyer.

Le locataire peut :

- réclamer des travaux
- demander une réduction de son loyer.
- demander des dommages et intérêts.

■ B. Art. 243 Champ d'application

al 1. La procédure simplifiée s'applique aux affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas fr. 30'000.--.

al. 2. Elle s'applique quelque soit la valeur litigieuse :

... lit c. aux litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitation et de locaux commerciaux et sur des baux à fermes 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.

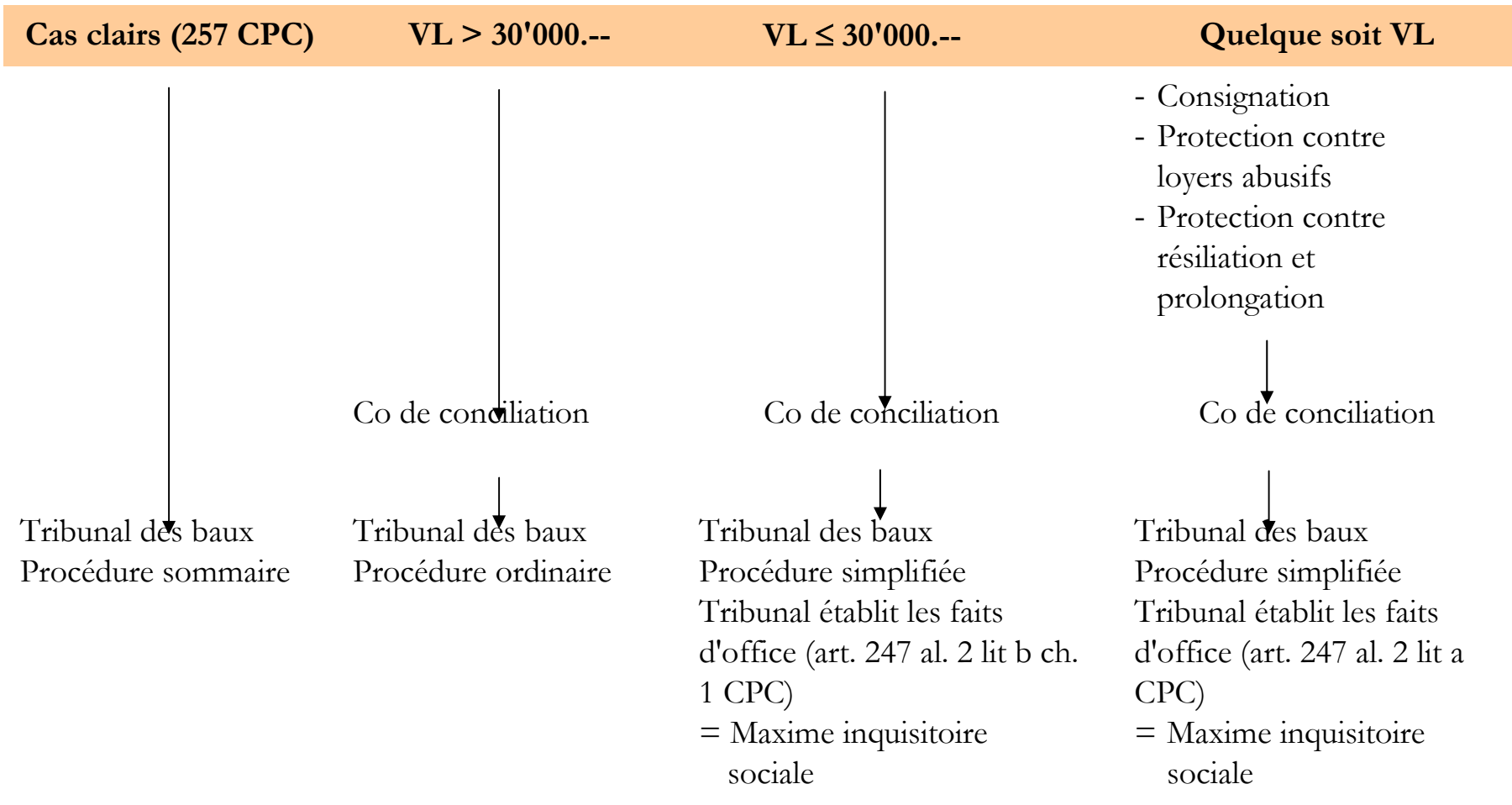
■ C. Protection dans les cas clairs (art. 257 CPC)

- Etat de fait pas litigieux ou susceptible d'être immédiatement prouvé.
- Situation juridique claire.
- Le demandeur doit apporter la preuve du bienfondé de ses prétentions.
- La vraisemblance ne suffit pas.

III.- Tribunal des baux



Compétences (art. 243 al. 1 et al. 2 lit c CPC)



Procédure sommaire

- Art. 252 ss CPC
 - La procédure est introduite par une requête qui peut être transmise sous forme de document papier ou électronique. Le document doit être signé.
 - Dans les cas simples ou urgents, la requête peut être dictée au procès-verbal du Tribunal.
 - Si la requête n'est pas manifestement irrecevable ou infondée, le Tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit.
 - En principe, le seul mode de preuve admis est la pièce par titre. D'autres moyens de preuve sont admissibles si leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure ou si le but de la procédure l'exige. Dans ces procédures, le Tribunal établit les faits d'office.
 - Enfin, le Tribunal peut renoncer aux débats et statuer sur pièces. Il n'y a dès lors pas nécessairement tenue d'une audience.

Procédure simplifiée

➤ Demande

- Pas l'obligation d'être motivée. Si elle l'est, délai imparti à partie adverse pour déposer une réponse qui peut comprendre des conclusions reconventionnelles
 - La demande doit contenir :
 - La désignation des parties
 - Les conclusions
 - La description de l'objet du litige et, si nécessaire, l'indication de la valeur litigieuse
 - La date et la signature
 - Eventuellement second échange d'écritures et audience d'instruction.
 - Administration des preuves
 - Audience de jugement
- Annexes :
 - Procuration
 - Autorisation de procéder
 - ou
 - Déclaration de renonciation à la procédure de conciliation.
 - Titres disponibles.

Procédure ordinaire

➤ Demande

■ Forme et contenu :

- ❑ Désignation des parties et, cas échéant, de leur représentant
- ❑ Conclusion
- ❑ Indication de la valeur litigieuse
- ❑ Allégation de faits
- ❑ Indication pour chaque allégation de moyens de preuve
- ❑ Motivation juridique facultative
- ❑ Date et signature

■ Annexes à la demande :

- ❑ Autorisation de procéder ou la déclaration de renonciation à la procédure de conciliation
- ❑ Procuration du représentant
- ❑ Titres disponibles invoqués comme moyens de preuve
- ❑ Bordereau des preuves invoqués

➤ Réponse

■ Forme et contenu :

- ❑ Déterminations sur allégations
- ❑ Allégations
- ❑ Motivation facultative

■ Annexes à la réponse :

- ❑ Procuration du représentant
- ❑ Titres disponibles invoqués comme moyens de preuve
- ❑ Bordereau des preuves invoqués

Le Tribunal peut ordonner un second échange d'écritures

➤ **Audience d’instruction / Premières plaidoiries *art. 226 à 228***

■ Art. 226 CPC → Débats d’instruction

1. Le Tribunal peut ordonner des débats d’instruction en tout état de cause.
2. Les débats d’instruction servent à déterminer de manière informel l’objet du litige, à compléter l’état de faits, à trouver un accord entre les parties et à préparer les débats principaux.
3. Le Tribunal peut administrer des preuves.
4. Premières plaidoiries

➤ Preuves



- Titres

- Expertise

- Témoins

- Inspection locale

- Renseignements écrits

Le Tribunal peut requérir des renseignements écrits de services officiels. Il peut requérir des renseignements écrits de personnes dont la comparution à titre de témoins ne semble pas nécessaire.

- Art. 194 CPC - Interrogatoire des parties

- Le Tribunal peut auditionner les deux parties ou l'une d'entre elles sur les faits de la cause.
- Les parties sont exhortées à répondre conformément à la vérité ; le Tribunal les rend attentives au fait qu'en cas de mensonge délibéré, elles peuvent être punies d'une amende disciplinaire de fr. 2'000.– ou plus, et en cas de récidive de fr. 5'000.– ou plus.

- Art 192 CPC - Déposition des parties

- Le Tribunal peut d'office, sous menace de sanctions pénales, contraindre les deux parties ou l'une d'entre elles à faire une déposition.
- Les parties sont exhortées, au préalable, à répondre conformément à la vérité ; le Tribunal les rend attentive aux conséquences d'une fausse déclaration.

➤ **Plaidoiries finales / Audience de jugement**

- ❑ Les parties peuvent se prononcer sur le résultat de l'administration des preuves et sur la cause.
- ❑ Réplique
- ❑ Duplique
- ❑ Les parties peuvent renoncer d'un commun accord aux plaidoiries orales et déposer des plaidoiries écrites.
- ❑ Les parties peuvent d'un commun accord renoncer aux débats principaux.

IV.- Tribunal des baux / Exemples

Importantes inondations dans l'immeuble. Négligence du propriétaire.
Gros travaux de réfection.

■ Locataire A :

- a) consigne son loyer.
- b) demande des travaux de réfection.
- c) demande une réduction de 50% sur son loyer de fr. 1'000.-- mensuel.
- d) demande des dommages et intérêts de fr. 50'000.-- pour manque à gagner sur 6 mois.

a) + b) + c) → procédure simplifiée

♠ d) → procédure simplifiée ou procédure ordinaire ???



■ Locataire B :

- a) consigne son loyer.
- b) fait les travaux de réfection lui-même et en demande le remboursement au bailleur par fr. 35'000.--.
- c) demande une réduction de loyer de 50% sur son loyer mensuel de fr. 5'000.--, sur 6 mois, soit fr. 15'000.--.

b) → procédure ordinaire.

c) → procédure simplifiée.

■ Locataire C :

- a) consigne son loyer.
- b) demande une réduction de loyer de 50% sur son loyer mensuel de fr. 2'000.--, sur 6 mois, soit VL fr. 6'000.--.
- c) demande des dommages et intérêts de fr. 25'000.-- pour manque à gagner.

b) + c) → procédure simplifiée.

Règle



- ♠ Art. 90 CPC = pas de jonction par le demandeur de ses prétentions si procédures différentes.

Solution ?

Art. 125 CPC.

Le Tribunal peut ordonner la jonction.

V.- Juge de Paix

Compétences

Expulser le locataire ou le fermier dont le bail a été résilié faute de paiement du loyer ou du fermage (art. 5 ch. 30 CDPJ).

- ♣ Le locataire peut mais n'a pas l'obligation de saisir la Commission de conciliation, dans les 30 jours dès réception du congé, s'il estime que les conditions justifiant le congé extraordinaire ne sont pas remplies (notion de **congé inefficace**). Il peut se limiter à contester le congé, devant le Juge de l'expulsion.

Procédure

Protection dans les cas clairs → procédure sommaire.

Autres cas → procédure simplifiée mais passage obligé devant la Commission de conciliation.

Exemples

Loyers de décembre 2009 et janvier 2010 pas payés. Avis comminatoire avec délai de paiement au 31 mars 2010 et menace de résiliation. Loyers toujours impayés, résiliation le 15 avril 2010 pour le 31 mai 2010.

- a) Requête déposée le 1^{er} juin par le bailleur en procédure sommaire qui invoque la protection dans les cas clairs. Protection dans les cas clairs applicable (art. 257 CPC).
- b) Requête adressée le 1^{er} juin au Juge de Paix par le bailleur qui invoque la protection dans les cas clairs. Le locataire a contesté le congé auprès de la Commission de conciliation. Vu la requête au Juge de Paix, la Commission de conciliation doit transmettre son dossier au Juge de Paix (art. 10 al. 2 LJB). Devant le Juge de paix, le locataire produit un certain nombre de pièces attestant qu'il a invoqué la compensation dans le délai comminatoire et qu'il est au bénéfice de prétentions contre son bailleur en remboursement des travaux de réfection qu'il a effectués dans l'immeuble par fr. 30'000.--.

-
- La protection dans les cas clairs ne peut s'appliquer et renvoi du dossier à la Commission de conciliation puisque celle-ci avait déjà été saisie par le locataire en contestation du congé. La Commission de conciliation fera ou non une proposition de jugement sur la validité du congé et délivrera une autorisation de procéder pour les conclusions en paiement.
 - Juge de Paix compétent pour statuer sur l'expulsion.
 - Tribunal des baux compétent pour statuer sur les conclusions en paiement prises par le locataire.
-
- ♠ Le Juge de Paix devrait surseoir à statuer jusqu'à jugement rendu par le Tribunal des baux.

c) Idem que le b) mais le locataire n'a pas contesté le congé devant la Commission de conciliation et s'est limité à invoquer ses moyens devant le Juge de paix.

La protection dans les cas clairs ne s'applique pas et requête du bailleur irrecevable.

Le bailleur doit saisir la Commission de conciliation.

Je vous remercie de votre attention.

