

Comité de soutien à la loi sur le Tribunal des baux

Case postale 5607 - 1002 Lausanne

Tél. 021 341 41 41 - Fax 021 341 41 46 - www.tribunaldesbaux.ch - info@tribunaldesbaux.ch - CCP 10-757683-3

Oui à un Tribunal des baux juste et accessible

Argumentaire

Le Grand Conseil vaudois a adopté, le 16 décembre 2009, une réforme visant à améliorer le fonctionnement du Tribunal des baux. Cette réforme est soumise à votation populaire le 26 septembre prochain. Tout incite à l'accepter.

Aujourd'hui, ce sont les contribuables qui paient la totalité des coûts d'un procès occasionné par un propriétaire ou un locataire qui enfreint la loi. Ce n'est pas normal. Avec la réforme, celui dont le comportement est condamné par le Tribunal des baux participera aux frais de justice.

Une réforme équitable

On ne voit pas pourquoi le contribuable devrait assumer seul les frais d'un procès résultant du comportement injustifié d'un propriétaire ou d'un locataire. La nouvelle loi sur le Tribunal des baux introduit donc le versement d'un modeste émolument pour celui qui est condamné par le Tribunal des baux. Ce système est équitable:

- **Celui qui gagne le procès n'aura rien à payer au Tribunal des baux.**
- **La facture sera moins lourde à payer pour l'Etat, donc pour les contribuables.**

Avec cette réforme, le Tribunal des baux s'alignera sur le fonctionnement habituel de la justice. Un émolument est en effet mis à la charge de la partie qui perd un procès dans des domaines au moins aussi sensibles que le logement.

Exemples de litiges civils où celui qui perd son procès paie des frais de justice:

- divorce
- recherche de paternité
- succession
- troubles du voisinage
- droit des consommateurs
- violation des droits de la personnalité
- action d'un étudiant à l'encontre de ses parents pour financer ses études, etc.

La nouvelle loi sur le Tribunal des baux réserve cependant un traitement de faveur aux procédures en matière de bail à loyer d'habitation par rapport aux autres causes relevant de la justice civile. **L'importance sociale du logement est prise en compte:** l'émolument devra correspondre au maximum à la moitié des frais judiciaires ordinaires en matière civile.

Le canton de Vaud est aujourd'hui le seul, avec Genève, à garantir la gratuité totale et automatique des procédures en matière de bail à loyer d'habitation. Cette exception ne se justifie pas. Dans tous les autres cantons, y compris à Zurich, à Berne ou à Bâle, les procédures en matière de bail d'habitation ne sont pas totalement gratuites. Cela n'empêche pas les locataires et les propriétaires de tous ces cantons de faire valoir efficacement leurs droits.

Le Tribunal des baux sera déchargé

Le Tribunal des baux est aujourd'hui surchargé. Chaque année, il y a plus d'un demi-millier de dossiers qui restent en suspens (542 en 2009). Or, il se trouve que plus de 70% des requêtes actuelles se révèlent inutiles:

- soit parce qu'elles sont déposées hors délai,
- soit parce qu'elles sont retirées en cours de procédure,
- soit parce qu'elles sont liquidées par des conciliations qui auraient pu avoir lieu avant.

Plus de 70% des requêtes actuelles se révèlent inutiles			
	2007	2008	2009
Causes enregistrées	888	1084	999
dont causes bail d'habitation	711	725	768
Affaires liquidées	1100	954	1117
Causes conciliées à l'audience	288	255	330 (29.5%)
Causes liquidées par décision ne statuant pas sur le fond ¹	493	390	462 (41.4%)

¹ déposées hors délai, retirées en cours de procédure. Source: Secrétariat général de l'Ordre judiciaire

Avec la nouvelle loi, **la volonté des bailleurs et des locataires de se mettre d'accord en commission de conciliation sera renforcée.**

Le Tribunal des baux sera déchargé des causes sans réelle portée ou introduites à des fins purement dilatoires, pour faire traîner les choses.

Le Tribunal des baux sera ainsi davantage disponible pour ceux qui en ont vraiment besoin. Il pourra se concentrer sur les dossiers qui soulèvent des questions de principe ou dont l'enjeu financier a un minimum de consistance, pour le bien des locataires comme des propriétaires.

Les locataires et les propriétaires modestes resteront protégés

1. Il faut tout d'abord conserver à l'esprit que le locataire ou le propriétaire qui a déposé à juste titre une requête auprès du Tribunal des baux et qui gagne son procès n'aura pas de frais de justice à payer.
2. Avant de saisir le Tribunal des baux, le locataire ou le propriétaire doit s'adresser à la commission de conciliation. Cette commission de conciliation est et restera totalement gratuite.
3. Lorsque la conciliation n'aboutit pas et que l'affaire est portée devant le Tribunal des baux, le locataire ou le propriétaire modeste pourra être dispensé de l'avance de frais, conformément à l'article 98 du code suisse de procédure civile.
4. L'émolument à payer par le locataire ou le propriétaire qui perd le procès sera modique, en général quelques dizaines de francs.
5. Le locataire ou le propriétaire qui n'aurait pas les moyens financiers de défendre sa cause obtiendra l'assistance judiciaire.

L'accès à l'assistance judiciaire

Avec le nouveau code suisse de procédure civile, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2011, la compétence d'octroyer l'assistance judiciaire appartiendra au juge. Une personne a droit à l'assistance judiciaire aux conditions suivantes:

- si elle ne dispose pas des ressources suffisantes;
- si sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès.

Pour fixer le montant de l'assistance judiciaire, le juge mettra en relation les coûts du procès et la situation financière du justiciable (revenus, fortune, endettement, etc.).

Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenu de la rembourser s'il revient à meilleure fortune et qu'il est dès lors en mesure de le faire (mais cette obligation est prescrite dix ans après la fin du procès).

En résumé, on peut faire les constats suivants:

- Les propriétaires et les locataires qui obtiennent gain de cause n'auront rien à payer au tribunal. Ils bénéficieront de la gratuité du Tribunal des baux.
- Celui qui devra payer un émolument, au demeurant modeste, c'est le propriétaire ou le locataire qui est dans son tort et qui en a les moyens.
- Le locataire ou le propriétaire qui a tort, mais dont les moyens sont modestes, bénéficiera de l'assistance judiciaire.

Il n'y a donc rien d'antisocial dans la réforme proposée. C'est simplement le juste prix de la justice.

La situation sur le marché du logement

On entend souvent dire que les loyers ont augmenté de plus de 10% en trois ans sur l'arc lémanique. C'est inexact. Ce chiffre s'appuie sur l'indice Homegate qui ne prend en compte que les logements nouvellement mis sur le marché pendant cette période. Les locataires installés dans leur logement depuis trois ans n'ont pas subi une hausse de loyer de 10% pendant ce laps de temps!

Selon un sondage que la CVI et l'USPI Vaud ont fait réaliser en janvier 2009 auprès d'un échantillon représentatif de locataires vaudois :

- **65%, pratiquement les deux tiers, n'ont pas subi de hausse de loyers pendant les cinq ans précédant l'enquête.**
- Seuls 21% ont subi une hausse de loyers pendant les douze mois précédant l'enquête et 13% pendant les deux à cinq ans précédant l'enquête. Le taux hypothécaire de référence a en effet augmenté en 2008. Mais il a de nouveau baissé depuis 2009, ce qui limite les augmentations de loyers.

Selon le même sondage, **94% des locataires n'ont jamais subi de résiliation de bail.** Seuls 2% des locataires ont subi une résiliation du bail pendant l'année précédant l'enquête et 4% pendant les 6 à 10 ans précédant l'enquête.

Enfin, **92% des locataires se déclarent très ou assez satisfaits de leurs conditions de logement.** 3% des locataires jugent que leur loyer est très bas, 16% qu'il est plutôt bas, 57% le qualifient de correct, 19% estiment qu'il est plutôt élevé, 5% qu'il est beaucoup trop élevé.