

Paudex, le 11 février 2010

USPI INFO n° 03/2010

Jurisprudence: pouvoir de décision de l'autorité de conciliation

L'année dernière, le Tribunal fédéral a jugé que lorsque l'une au moins des parties au contrat de bail saisit valablement le juge, la décision de l'autorité de conciliation est caduque, de sorte que l'autre partie est en principe libre, dans les limites fixées par le droit de procédure applicable, de conclure sur l'objet du litige et de former une demande reconventionnelle (voir USPI INFO no 05/2009, ATF 135 III 253).

Qu'en est-il dans les cas où l'autorité de conciliation n'est pas habilitée à rendre une décision et ne peut, faute de conciliation, que constater l'échec de la tentative de conciliation ? Dans un nouvel arrêt du 13 janvier 2010, lui aussi destiné à la publication, le TF est d'avis que les choses se présentent alors différemment. En effet, la question de ne pas désavantager la partie qui fait preuve d'esprit de conciliation en acceptant une décision de l'autorité de conciliation ne se pose pas. Les parties ne sont pas mises devant le choix de renoncer à poursuivre leurs prétentions dans l'espoir que la partie adverse en fasse de même en acceptant, elle aussi, la solution de compromis proposée par l'autorité de conciliation. A défaut d'une telle proposition, l'alternative pour chaque partie est simplement de procéder dans le délai ou de renoncer. Il n'y a dès lors pas motif de lier leurs prétentions les unes aux autres et de permettre à la partie, qui a dans un premier temps abandonné sa prétention, de revenir sur cette renonciation simplement parce que l'autre partie n'a pas abandonné la sienne.

Pour le TF, cela se justifie d'autant moins que par rapport à l'acceptation de la décision de l'autorité de conciliation qui entre en force, la portée d'une renonciation à aborder le juge pour une hausse de loyer est moindre. Dans ce cas de figure, une nouvelle hausse fondée sur les mêmes motifs peut en effet être notifiée pour le terme suivant déjà.

Dans le cas d'espèce, une affaire genevoise, la commission de conciliation avait été saisie d'une demande de hausse et d'une demande de baisse du loyer. La cause avait été déclarée non conciliée le 2 octobre 2008 et ce n'est que le 5 décembre 2008 que le bailleur avait fait valoir sa prétention de hausse devant le Tribunal. A ce moment-là, le délai de trente jours dès la communication de l'échec de la tentative de conciliation était largement échu.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Olivier Rau