

Paudex, le 24 mars 2009

USPI INFO n° 5/2009**Jurisprudence: résiliation et portée de la "décision" de l'autorité de conciliation**

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Dans un arrêt du 6 février 2009, destiné à la publication aux ATF, le Tribunal fédéral vient d'annuler un jugement genevois dans l'affaire de la résiliation d'un bail d'habitation.

Il ressort notamment de cet arrêt que lorsqu'une seule des parties saisit le juge, la décision de l'autorité de conciliation ne devient pas définitive également à l'égard de l'autre partie, en sorte que celle-ci conserve la faculté de soumettre au juge ses propres conclusions, dans le cadre de la réponse à la demande ou en formant une demande reconventionnelle, pour autant que la procédure applicable le lui permette.

En effet, la mission principale de l'autorité de conciliation reste d'amener les parties à régler leur différend à l'amiable, même si les compétences de l'autorité ont été élargies (possibilité de rendre une décision dans certains cas): l'autorité de conciliation n'a pas pour autant été transformée en juge de première instance et sa décision est en réalité une ultime tentative de parvenir à un arrangement. Lorsque l'une au moins des parties saisit le juge en temps utile, on doit en déduire que cette ultime proposition conciliatoire n'a pas rencontré le consentement de tous les plaideurs et que la conciliation a par conséquent définitivement échoué. La "décision" de l'autorité de conciliation est ainsi mise à néant et l'autre partie est alors en principe libre, dans les limites tracées par le droit de procédure applicable, de conclure sur l'objet du litige et de former une demande reconventionnelle. Il serait contraire à l'esprit d'une conciliation de désavantager une partie dans la suite de la procédure judiciaire pour le motif qu'elle s'est montrée plus conciliante que l'autre.

Le soussigné reste à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire dont vous pourriez avoir besoin.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

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

Le secrétaire



Olivier Rau

Référence de l'arrêt: 4A_519/2008