

## ■ Nouveau coup dur pour l'Asloca

# Le Tribunal fédéral annule une disposition genevoise

**F**in novembre 2012, la Loi organisant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (LCCBL) était modifiée, suite à une votation cantonale dans laquelle une majorité avait suivi les thèses de l'Asloca. L'article 4A de la loi prévoyait désormais que lorsque le locataire ou le bailleur ne comparait pas en personne, mais était représenté, la procédure suivait de toute façon son cours. Autrement dit, le plaignant



T.P. GRANDJORGÉ

► **Christophe Aumeunier (CGI).**



► **Christian Lüscher, rédacteur du recours victorieux.**

n'ayant pas besoin de se présenter, c'était une voie royale pour les avocats aslocistes. Mais le Tribunal fédéral, donnant raison à Christophe Aumeunier, secrétaire général de la Chambre immobilière qui avait interjeté



► **Le Tribunal fédéral a tranché contre l'Asloca.**

recours de droit public, vient de briser ce rêve prometteur.

A la radio Rouge FM, M<sup>e</sup> Christian Dandrès, omniprésent avocat de l'Asloca, ironisait en novembre dernier sur les chances du député PLR et secrétaire de la CGI Christophe Aumeunier de voir son éventuel recours donner le moindre résultat. «Je suis très confiant», expliquait le juriste, estimant que la situation genevoise justifiait qu'un locataire se plaignant de son bailleur n'ait pas à se donner la peine de défendre lui-même son point de vue. Christophe Aumeunier, député, avocat également et visiblement plus fin juriste que son adversaire, avait pourtant spécifiquement attiré l'attention, au cours des débats parlementaires consacrés à cette révision de la loi, sur le fait que cette disposition était contraire au droit supérieur.

## Unanimité

C'est unanimement que les juges de la 1<sup>ère</sup> Cour de droit civil du TF ont relevé, en substance, que la Constitution fédérale confiait la compétence à la Confédération d'édicter les règles de la procédure civile. Ils ont ensuite constaté que les articles 204ss du Code de procédure civile (CPC) réglaient 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» ou contredire le droit fédéral.

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, si ce dernier dispose du pouvoir de transiger. C'est ainsi qu'il faut lire, selon le Tribunal fédéral, les dispositions du CPC qui reposent sur des travaux parlementaires fédéraux 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.

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, a posteriori, de justes motifs ou même d'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 en faveur des bailleurs et des locataires. Mais sans doute pas de certains de leurs défenseurs professionnels autoproclamés... ■

Vincent Naville

Gros plan

## Gagnants et perdants

Comme le fait remarquer le député PLR Jacques Béné, «cette décision du Tribunal fédéral renforce la conciliation, qu'il faut encourager». Du côté des perdants dans cette affaire, on trouve outre l'Asloca, les partis de gauche du Grand Conseil (PS, Verts) farouchement partisans de la révision, ainsi que l'UDC et le MCG, une fois encore alliés objectifs de la gauche. Jacques Béné poursuit: «Les locataires représentés par l'Asloca ou par un avocat, respectivement les bailleurs représentés par la Chambre immobilière ou par un avocat, auraient pu systématiquement renoncer à se présenter devant la Commission de conciliation, puisqu'ils ne couraient aucun risque que le défaut soit prononcé à leur rencontre. Le résultat, c'est que la conciliation n'aurait plus été possible. Or, de manière générale et surtout en matière de baux et loyers, c'est en dialoguant avec des personnes bien présentes que le juge conciliateur peut amener les parties à trouver une solution consensuelle». C'est sous la forme d'un recours de droit public rédigé par Me Christian Lüscher que cette disposition a été attaquée par la Chambre genevoise immobilière et par Christophe Aumeunier, agissant à titre personnel.