

LOI
fixant la procédure dans les contestations relatives aux
baux à loyer immobiliers et aux baux à ferme non agrico-
les
(LPCBL)

du 12 mai 1982 (*état: 01.04.2004*)

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu les articles 267a à 267f et 290a du Code des obligations (restriction au droit de résilier les baux)^A

vu l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif^B

vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat

décète

Chapitre I Dispositions générales

Art. 1 Champ d'application¹

¹ La présente loi s'applique aux causes relevant des articles 259i, 270 à 270d, 273, 253b, alinéa 1, 288 et 300 du Code des obligations^A (CO), qui prévoient la conciliation obligatoire.

² Elle régit également les autres tâches que le droit fédéral confère aux autorités de conciliation (art. 274a et 301 CO).

Art. 1a Autorités de conciliation¹

¹ Sont autorités de conciliation les commissions définies dans les dispositions ci-après.

Art. 2 Commissions préfectorales de conciliation

¹ Dans chaque district est constituée une Commission de conciliation en matière de baux (ci-après: la commission), formée du préfet, qui fonctionne comme président, et de deux assesseurs; l'un de ceux-ci est choisi parmi les personnes représentatives des milieux de locataires, et l'autre parmi celles qui sont représentatives des milieux de propriétaires et de gérants.

² Les assesseurs sont nommés par le Conseil d'Etat. Celui-ci en dresse la liste pour chaque district au début de chaque législature.

Art. 3 Commissions paritaires ¹

¹ Peuvent en outre être reconnus comme autorités de conciliation les organes paritaires prévus dans des conventions cadres en matière de baux à loyer ou dans des conventions semblables.

² Le Conseil d'Etat fixe les conditions de cette reconnaissance.

Art. 4 Conflit de compétence

¹ La commission prévue à l'article 2 ci-dessus est compétente dans tous les cas, même lorsque le contrat de bail prévoit que les parties pourront faire appel à un organe paritaire de conciliation.

² Une commission paritaire reconnue au sens de l'article 3 ne peut être saisie que par une partie à un contrat de bail qui prévoit expressément sa compétence.

³ Lorsqu'une commission a été régulièrement saisie, l'autre ne peut plus l'être.

Chapitre II Procédure de conciliation obligatoire**Art. 5 Requête ¹**

¹ La commission est saisie par une requête écrite adressée au préfet du district du lieu de situation de l'immeuble.

² Les règles du droit fédéral prévoyant un délai pour le dépôt de la requête de conciliation sont réservées.

Art. 6¹ ...**Art. 7 Effets ¹**

¹ Le dépôt de la requête suspend les effets de la résiliation ou de l'expiration du bail jusqu'à décision définitive et exécutoire.

² L'article 17 de la loi du 29 mai 1973 sur les préfets^A (bons offices) est dès lors inapplicable.

Art. 8 Fixation de l'audience

¹ Le préfet fixe l'audience qui doit avoir lieu dans les quarante jours dès le dépôt de la requête.

Art. 9 Convocation des parties¹

¹ Les parties sont convoquées au moins vingt jours à l'avance par lettre recommandée énonçant :

- a. le but de la citation;
- b. l'invitation à produire toutes les pièces permettant de vérifier leur qualité pour agir et d'apprécier le litige;
- c. l'avis qu'en cas de défaut de requérant, celui-ci est réputé retirer sa requête.

² Lorsque la chose louée sert de logement à la famille et que la contestation porte sur la validité du congé ou la prolongation du bail, le conjoint du locataire est également convoqué; l'alinéa premier lui est applicable.

³ Le préfet peut ordonner la comparution personnelle d'une partie. S'il s'agit d'une personne morale, celle-ci se fera représenter à l'audience par une personne physique qui a connaissance des faits de la cause et pouvoir d'accepter la conciliation.

Art. 10 Convocation des assesseurs

¹ Le préfet convoque les assesseurs, en règle générale à tour de rôle.

² Il leur donne connaissance du dossier 48 heures à l'avance.

Art. 11 Assistance et représentation¹

¹ Seuls les avocats, les agents d'affaires brevetés et les personnes dûment autorisées par une organisation représentative de locataires ou de bailleurs peuvent assister ou représenter habituellement les parties devant la commission.

² Le titulaire d'une procuration spéciale doit en être porteur à l'audience. Cette procuration doit donner pouvoir d'accepter la conciliation.

³ Toutefois, la procuration des personnes autorisées au sens de l'alinéa premier est dispensée de la légalisation.

⁴ Les dispositions du Code de procédure civile^A sont au surplus applicables par analogie à la représentation devant la commission.

Art. 12 Police de l'audience

¹ Le préfet exerce la police de l'audience. Il peut en particulier ordonner le huis clos lorsque l'intérêt des parties l'exige.

Art. 13 Production de pièces, instruction¹

¹ Le préfet et la commission vérifient d'entrée de cause la qualité pour agir des parties.

² D'office ou à la demande d'une partie, ils peuvent exiger la production de toutes pièces utiles à cette vérification ou permettant d'apprécier le litige. En cas d'ajournement de l'audience pour ce motif, celle-ci doit être reprise dans les trente jours au plus tard, sauf accord écrit différent des parties.

³ Il n'y a pas d'expertise; le préfet et la commission peuvent exceptionnellement procéder à une inspection locale lorsqu'une telle mesure est susceptible de favoriser un arrangement.

Art. 14 Conciliation¹

¹ La commission s'efforce d'amener les parties à un accord (art. 274e, al. 1, CO^A).

² Elle peut, après avoir entendu les parties et si elle le juge utile, se retirer pour préparer une proposition de conciliation; celle-ci est présentée aux parties séance tenante.

Art. 15 Suspension de cause

¹ Avec l'accord des parties, la cause peut être suspendue pour nonante jours au plus. Une nouvelle audience sera immédiatement appointée.

² Mention en est faite au procès-verbal.

Art. 16 Défaut du requérant¹

¹ Le requérant qui ne se présente pas est réputé retirer sa requête.

² Toutefois, si le requérant justifie d'un empêchement ou d'une omission excusable et demande le réappointement de l'audience dans les dix jours dès réception du procès-verbal, le préfet réassigne à bref délai.

Art. 17 Défaut de l'intimé ou non-conciliation

¹ Si l'intimé ne se présente pas ou si la conciliation échoue, mention en est faite au procès-verbal.

Art. 18 Procès-verbal¹

¹ Il est tenu un procès-verbal de l'audience de conciliation.

² Le procès-verbal comporte les mentions prévues par la présente loi; il énonce en particulier:

- a. la composition de la commission;
- b. les noms et adresses des parties et, le cas échéant, de leur représentant;

- c. la date et les conclusions de la requête;
- d. la date de l'audience;
- e. les noms et qualité des personnes présentes;
- f. un résumé de l'audience;
- g. les termes de la conciliation intervenue, le constat d'échec de la conciliation, la mention du défaut de l'une ou l'autre partie ou du refus de l'une d'elle de produire une pièce.

³ Il est daté et signé par le préfet et, en cas de conciliation, également par les parties.

Art. 19 Décision prévue par le droit fédéral¹

¹ Dans les cas prévus par les articles 259i, 272c, 273, 288 et 300 CO^A, la commission rend une décision sur les conclusions prises par les parties; lorsqu'elle est saisie d'une requête en annulation du congé et qu'elle la rejette, elle statue en outre d'office sur la prolongation du bail (art. 274e, al. 3, CO).

² La décision, qui reprend les éléments du procès-verbal, est motivée.

Art. 20 Décision d'irrecevabilité¹

¹ Lorsque la requête paraît tardive ou entachée d'une autre irrégularité, la commission prononce sur la recevabilité de celle-ci.

² Lorsque la requête porte sur une contestation de loyer et que celui-ci est fixé par une autorité ou soumis au contrôle de cette dernière (art. 253b, al. 3, CO^A), la commission la transmet d'office à l'autorité compétente.

Art. 21 Notification¹

¹ Le procès-verbal est notifié par écrit aux parties, soit directement et séance tenante, soit à bref délai par pli recommandé.

² Lorsque la commission rend une décision, seule cette dernière est notifiée, par pli recommandé.

³ Le procès-verbal ou la décision fondée sur les articles 19 et 20 mentionnent la faculté pour l'une ou l'autre des parties de porter la cause devant le Tribunal des baux dans un délai de trente jours dès leur notification (art. 259i, al. 2, 273, al. 5, 274f, al. 1, 253b, al. 1, 288 et 300 CO^A).

⁴ En cas de défaut du requérant, ces documents comportent l'indication de la voie et du délai de relief.

Chapitre III Procédure de conciliation facultative et dispositions diverses

Art. 22 Conciliation facultative¹

¹ Lorsque la conciliation est facultative, les dispositions du chapitre précédent sont applicables, sauf les articles 7, alinéa 1, 19, 20 et 21, alinéa 2.

Art. 23 Arbitrage¹

¹ Par convention, les parties peuvent reconnaître la commission de conciliation comme tribunal arbitral. La commission est tenue d'assumer cette charge (art. 274a, al. 1, lit. e, CO^A).

Art. 24 Autres tâches des commissions¹

¹ Les commissions de conciliation sont également chargées de conseiller les parties dans toute question relative aux baux à loyer ou aux baux à ferme non agricoles de choses immobilières (art. 274a, al. 1, lit. a, CO^A).

² Si la commission est saisie d'une requête de conciliation alors qu'une procédure d'expulsion est déjà engagée, elle transmet la requête à l'autorité compétente (art. 274a, al. 1, lit. d, CO).

Art. 25¹ ...

Art. 26¹ ...

Art. 27 Disposition transitoire

¹ Les causes pendantes lors de l'entrée en vigueur de la présente loi restent soumises à l'autorité compétente en vertu des dispositions modifiées ou abrogées.

Art. 28 Abrogation

¹ La loi du 9 décembre 1970 d'application de la loi fédérale du 24 juin 1970 modifiant le Code des obligations est abrogée.

Art. 29 Exécution et entrée en vigueur

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte conformément à l'article 27, chiffre 2, de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.

Entrée en vigueur: 01.01.1983.