

Loi instituant la commission de conciliation en matière de baux et loyers (LCCBL)

Tableau historique

du 4 décembre 1977

(Entrée en vigueur : 31 décembre 1977)

E 3 15

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Chapitre I Organisation et compétence

Art. 1⁽⁴⁾ Définition

Il est institué au sens de l'article 274 a du code des obligations une commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Art. 2 Composition

¹ La commission se compose de magistrats ou d'anciens magistrats du pouvoir judiciaire ainsi que d'assesseurs choisis obligatoirement dans les groupements représentatifs des locataires et des milieux immobiliers, ou dans d'autres organisations défendant des intérêts semblables.⁽⁴⁾

² La commission se divise en sections. Chaque section comprend obligatoirement un magistrat, qui la préside, et un assesseur de chacune des catégories visées à l'alinéa 1. En outre, une des sections s'adjoit 2 membres supplémentaires, spécialistes des questions sociales, pour siéger dans les cas prévus à l'article 8.⁽⁴⁾

Mission et compétence

³ Les magistrats et les assesseurs se suppléent respectivement entre eux.

⁴ Ils sont nommés par le Conseil d'Etat pour une durée de 4 ans, dès le 1^{er} mars de l'année qui suit celle du renouvellement du Grand Conseil et du Conseil d'Etat. Les groupements intéressés et la juridiction concernée sont consultés au préalable.⁽³⁾

⁵ Le règlement fixe le nombre des membres de la commission et l'organisation interne de celle-ci.

Art. 3⁽⁴⁾ Mission et compétence

¹ La commission a pour mission :

- a) de conseiller les parties;
- b) de tenter, en cas de litige, de les amener à un accord;
- c) de rendre les décisions prévues par la loi;
- d) de faire office de tribunal arbitral à la demande des parties.

² Elle fonctionne comme autorité de conciliation pour les procédures qui sont de la compétence du Tribunal des baux et loyers et dans lesquelles une conciliation est obligatoire.

³ En matière de médiation, les dispositions du titre IIIA de la loi de procédure civile, du 10 avril 1987, sont applicables. ⁽⁷⁾

Chapitre II Procédure

Art. 4 Introduction de la demande

¹ La commission est saisie par une demande écrite du bailleur, du preneur, de son conjoint ou de son partenaire enregistré. Toutes les pièces utiles, notamment le bail, sont jointes à la demande.⁽⁸⁾

² Le secrétariat de la commission délivre gratuitement une formule de demande dont l'usage n'est toutefois pas obligatoire.

³ La demande est introduite au jour de son dépôt ou de son envoi au secrétariat de la commission. En matière de restriction du droit de résilier les baux, elle suspend les effets de la résiliation.

Art. 5 Comparution des parties

¹ La commission convoque les parties à bref délai.

² Les parties comparaissent en personne. Elles peuvent toutefois se faire représenter ou assister par leur conjoint, par leur partenaire enregistré, par un ascendant ou un descendant majeur, par un avocat ou par un mandataire professionnellement qualifié. Le bailleur peut se faire également représenter ou assister par son gérant.⁽⁸⁾

³ La commission peut ordonner en tout temps la comparution personnelle des parties. Sur requête de l'une d'elles, elle est tenue de l'ordonner. La commission peut également reconvoquer les parties, si elle estime qu'une telle mesure est de nature à favoriser une conciliation.

⁴ La commission est libre de convoquer une tierce personne.

⁵ Lorsque le demandeur ou les parties ne comparaissent pas, la commission peut les reconvoquer ou déclarer l'affaire non conciliée, sauf dans les cas où elle doit rendre une décision.⁽⁵⁾

⁶ S'agissant des demandes en évacuation consécutives à la résiliation prévue par l'article 257d du code des obligations (retard du locataire), ou en contestation de cette résiliation, la commission peut, à la première audience, reconvoquer les parties en prévoyant, à leur requête, par procès-verbal, d'une part, un délai d'épreuve de plusieurs mois pour le locataire en demeure qui a déjà rattrapé son retard et, d'autre part, le retrait du congé à l'issue de ce délai en cas de succès. Lorsque ces accords ne sont pas respectés, sur recharge du bailleur, le président, après avoir interpellé le locataire, peut délivrer l'autorisation de citer sans reconvoquer les parties.⁽⁹⁾

⁷ En cas de situation financière très difficile du locataire au sens de l'article 8, alinéa 1, la section des conciliations peut aussi favoriser des accords de rattrapage de l'arriéré et appliquer l'article 8, alinéa 3 in fine, par analogie.⁽⁹⁾

Art. 6 Pénalités

¹ Celui qui, sans motif valable, ne répond pas à une convocation de la commission, celui qui ne s'y fait pas représenter, celui enfin qui se conduit de façon inconvenante pendant l'audience, peut être frappé d'une amende pouvant s'élever jusqu'à 500 F.⁽⁹⁾

² Sur opposition formée par écrit dans le délai de 30 jours dès réception de l'amende, la commission peut lever ou réduire celle-ci.

Art. 7 Conciliation

¹ La commission s'efforce d'amener les parties à une transaction.

² Les parties reconvoquées en vue de parvenir à un accord et qui sont parvenues à un tel accord hors audience peuvent solliciter l'homologation de celui-ci. Le président et les membres de la commission peuvent procéder à cette homologation et renoncer à l'audience prévue. En cas d'échec de la négociation, l'autorisation de citer peut être délivrée sur requête commune des parties et il peut être renoncé à l'audience prévue.⁽⁹⁾

³ Si une transaction intervient, le président de la commission en dresse le procès-verbal qui est signé par les membres de la commission et par les parties ou leurs représentants. ⁽⁹⁾

⁴ Les procès-verbaux de la commission sont exécutoires comme les jugements. ⁽⁹⁾

Art. 8⁽⁶⁾ Section des affaires sociales

¹ S'il s'avère, en particulier dans le cadre de l'opposition à une majoration de loyer ou d'une demande en évacuation, que notamment la situation financière très difficile du locataire fait obstacle à une transaction, la commission reconvoque les parties à bref délai afin d'examiner quelles institutions pourraient accorder des prestations au locataire. Elle tente de trouver avec les parties une solution acceptable pour chacune d'entre elles.

² Dans ce cas, la commission siège avec le concours d'un représentant de l'office du logement, d'un représentant de l'Hospice général, et de deux assesseurs choisis obligatoirement dans les groupements représentatifs des locataires et des milieux immobiliers ou dans d'autres organisations défendant des intérêts semblables. Les cinq membres peuvent se faire suppléer.

³ Dans les cas visés à l'alinéa premier, la commission peut entreprendre toute démarche utile, notamment ordonner la comparution personnelle des parties ou l'audition de tierces personnes, et demander la production de toute pièce utile. Elle propose aux parties, notamment, des accords de rattrapage de l'arriéré afin de favoriser d'une part le remboursement intégral du loyer et, d'autre part, le retrait du congé. Lorsque ces accords ne sont pas respectés, le président, après avoir interpellé le locataire, peut, sur recharge du bailleur, délivrer l'autorisation de citer sans reconvoquer les parties.⁽⁹⁾

⁴ La section des affaires sociales peut être saisie directement par le locataire suite à une perte d'emploi, une atteinte à la santé, une rupture familiale ou toute situation analogue ou par le bailleur. Elle peut l'être également par les deux autres sections, celle des conciliations et celle des décisions.

Art. 9⁽⁴⁾ Gratuité

La procédure devant la commission est gratuite dans les limites prévues à l'article 274 d, alinéa 2, du code des obligations.

Art. 10⁽⁴⁾ Décision

- ¹ Si aucune transaction n'intervient, la commission rend une décision dans les cas prévus aux articles 259 (consignation du loyer) et 273 (contestation du congé et prolongation du bail), du code des obligations.
- ² La commission statue sur pièces, après audition des parties ou de leurs mandataires présents. Elle n'est pas tenue de procéder à des mesures probatoires, ni de dresser un procès-verbal.
- ³ La décision est sommairement motivée. Elle mentionne le droit de recours au Tribunal des baux et loyers, prévu à l'article 10A, alinéa 2. En cas de décision accordant une première prolongation conformément à l'article 272 du code des obligations, le dispositif indique encore le délai dans lequel la requête de seconde prolongation doit être déposée auprès de la commission.
- ⁴ En règle générale, la décision est rendue et signifiée séance tenante.
- ⁵ Il n'y a pas de procédure d'opposition pour défaut.
- ⁶ Dans le cas visé à l'alinéa 1, aucune des parties ne peut se prévaloir, dans la suite du procès, de ce qui a été déclaré à l'audience de conciliation, soit par les parties, soit par le magistrat ou les assesseurs. A cet effet, les causes sont attribuées à d'autres magistrats et assesseurs que ceux qui en ont connu en conciliation.⁽⁶⁾

Art. 10A⁽⁴⁾ Action devant le Tribunal des baux et loyers

- ¹ En cas d'échec de la tentative de conciliation dans les cas prévus à l'article 56A de la loi sur l'organisation judiciaire, du 22 novembre 1941, toute partie peut porter le litige, dans les 30 jours, devant le Tribunal des baux et loyers.
- ² De même lorsque la commission rend une décision, la partie qui succombe peut porter le litige, dans les 30 jours, devant le Tribunal des baux et loyers.
- ³ Dans les cas visés à l'alinéa 1, aucune des parties ne peut se prévaloir, dans la suite du procès, de ce qui a été déclaré à l'audience de conciliation, soit par les parties, soit par le juge ou les assesseurs.

Art. 11 Clause abrogatoire

Sont abrogées :

- a) la loi relative à la commission de conciliation en matière de baux d'appartements, du 17 octobre 1936;
- b) la loi relative à la commission de conciliation en matière de baux de locaux commerciaux et artisanaux, du 17 octobre 1936.

RSG	Intitulé	Date d'adoption	Entrée en vigueur
E 3 15	L instituant la commission de conciliation en matière de baux et loyers	04.12.1977	31.12.1977
<i>Modifications :</i> 1. <i>n.t.</i> : référence de la loi (anc. l 5 11) 2. <i>n.t.</i> : 4/1 3. <i>n.t.</i> : 2/1, 2/4 4. <i>n.</i> : 5/5, 10A; <i>n.t.</i> : 1, 2/1-2, 3, 9-10; <i>a.</i> : 12 5. <i>n.t.</i> : 5/5 6. <i>n.</i> : 10/6; <i>n.t.</i> : 8 7. <i>n.</i> : 3/3 8. <i>n.t.</i> : 4/1, 5/2 9. <i>n.</i> : 5/6, 5/7, (<i>d.</i> : 7/2-3 >> 7/3-4) 7/2; <i>n.t.</i> : 6/1, 8/3 phr. 3		15.08.1978 15.10.1987 26.01.1990 26.04.1990 22.04.2004 27.08.2004 28.10.2004 24.01.2008 27.09.2009	15.08.1978 01.01.1988 24.03.1990 01.07.1990 11.11.2004 11.11.2004 01.01.2005 01.07.2008 31.10.2009