

Ordonnance concernant les commissions de conciliation en matière de bail et la consignation du loyer

du 24 juin 2015

Le Gouvernement de la République et Canton du Jura,

vu les articles 253 et suivants du Code des obligations (CO)¹⁾,

vu les articles 197 et suivants du Code de procédure civile (CPC)²⁾,

vu l'ordonnance fédérale du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)³⁾,

vu l'article 22 de la loi du 30 juin 1983 instituant le Tribunal des baux à loyer et à ferme⁴⁾,

arrête :

CHAPITRE PREMIER : Commissions de conciliation

SECTION 1 : Création et composition des commissions de conciliation

Principe

Article premier ¹ Toutes les communes de la République et Canton du Jura doivent disposer d'une commission de conciliation en matière de bail (dénommée ci-après : "commission de conciliation").

² Plusieurs communes peuvent se réunir pour former une commission de conciliation intercommunale. Une ou plusieurs communes peuvent également s'affilier à une commission existante, avec l'accord des autorités concernées. Les conseils communaux peuvent déléguer la création et la gestion d'une commission intercommunale à un syndicat de communes.

Terminologie

Art. 2 Les termes utilisés dans la présente ordonnance pour désigner des personnes s'appliquent indifféremment aux femmes et aux hommes.

Règlement	Art. 3 ¹ Les conseils communaux ou le comité du syndicat établissent un règlement sur la création et l'organisation de la commission de conciliation, ainsi que sur la nomination et l'indemnisation des membres et du secrétaire de la commission. ² Le règlement doit être soumis au Département de la Justice pour approbation.
Composition	Art. 4 Sauf dispositions contraires du règlement, la commission de conciliation se compose d'un président, de deux représentants siégeant paritairement et du secrétaire. En outre, un vice-président, un secrétaire suppléant et des représentants suppléants sont désignés.
Nomination	Art. 5 ¹ Les membres de la commission de conciliation, de même que le secrétaire et le secrétaire suppléant sont nommés par le conseil communal ou par l'organe intercommunal compétent. ² Le président et le vice-président doivent être neutres.
Représentants paritaires	Art. 6 ¹ Les représentants paritaires et leurs suppléants sont choisis à parts égales parmi les personnes ayant été présentées par les associations de bailleurs et de locataires ou d'autres organisations qui défendent des intérêts semblables. ² En cas d'insuffisance de candidatures, ils sont choisis parmi les locataires et les bailleurs de choses immobilières non agricoles. ³ Les représentants paritaires et leurs suppléants doivent être domiciliés dans une commune rattachée à la commission de conciliation et remplir les conditions d'éligibilité fixées à l'article 6, alinéa 2 ou 4, de la loi sur les droits politiques⁵⁾.
Durée des fonctions	Art. 7 Les membres et le secrétaire de la commission sont nommés pour la législature cantonale; ils sont rééligibles.
Fonctions obligatoires et promesse solennelle	Art. 8 ¹ Pour l'obligation d'assumer la tâche de membre d'une commission de conciliation et le refus de nomination, les dispositions de la loi sur les communes⁶⁾ font règle.

² Les membres des commissions de conciliation font la promesse solennelle devant le chef du Département de la Justice.

Communication
des nominations

Art. 9 Les nominations des membres de commissions de conciliation sont communiquées au Département de la Justice.

Publication

Art. 10 Le Département de la Justice publie dans le Journal officiel la composition des commissions de conciliation, ainsi que leur compétence à raison du lieu, au début de chaque législature et en cas de changement.

Surveillance

Art. 11 ¹ Les commissions de conciliation sont placées sous la surveillance du Tribunal des baux à loyer et à ferme auquel elles font un rapport chaque année. Le rapport est également remis au Département de la Justice.

² Semestriellement, les commissions de conciliation établissent, à l'intention du Département de la Justice, une statistique des cas qui leur sont soumis, en indiquant les motifs invoqués et le sort de chaque affaire.

SECTION 2 : Compétences et devoirs des commissions de conciliation

Compétences
a) Principe

Art. 12 ¹ Les commissions de conciliation connaissent de toutes les contestations entre bailleurs et locataires ou fermiers relatives aux baux à loyer et à ferme d'habitations et de locaux commerciaux.

² Elles connaissent notamment, quelle que soit la valeur litigieuse, de tout litige portant sur la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme.

b) Exceptions

Art. 13 Les commissions de conciliation ne sont pas compétentes :

- a) pour statuer sur les infractions pénales liées à un litige de sa compétence et pour trancher les prétentions civiles qui en découlent et font l'objet d'une action civile adhésive;
- b) dans toutes les affaires qui doivent se dérouler selon les règles de la procédure sommaire en vertu des articles 248 et suivants du Code de procédure civile²⁾ ou de l'article 29, alinéa 2, de la loi instituant le Tribunal des baux à loyer et à ferme⁴⁾ (requête à fin d'expulsion de locataires ou de fermiers);

c) pour connaître des litiges relatifs aux baux à ferme agricoles.

Transmission du dossier

Art. 14 Lorsqu'un locataire saisit la commission de conciliation pour contester un congé extraordinaire et qu'une procédure d'expulsion est engagée contre lui, la commission transmet sa requête au président du Tribunal des baux à loyer et à ferme.

Tâches

Art. 15 ¹ Au cours de la procédure de conciliation, les commissions de conciliation doivent s'efforcer d'amener les parties à un accord sur l'ensemble des questions réglées dans le bail (montant du loyer, durée du contrat, congé, etc.).

² Les commissions de conciliation ont l'obligation de renseigner locataires et bailleurs, même indépendamment d'une procédure de contestation, en particulier avant la conclusion d'un contrat de bail. Elles doivent notamment aider locataires et bailleurs à déterminer si un loyer est abusif ou non. Elles peuvent confier à certains membres ou au secrétaire le soin de donner ces renseignements.

³ Elles rendent, sur requête du demandeur, des décisions lorsque la valeur litigieuse de l'affaire est inférieure à 2 000 francs (art. 212 et 238 CPC²⁾).

⁴ Elles peuvent également soumettre aux parties une proposition de jugement dans les litiges visés à l'article 210, alinéa 1, lettres b et c, du Code de procédure civile²⁾.

SECTION 3 : Procédure

Demande de renseignements

Art. 16 Les demandes de renseignements (art. 15, al. 2) peuvent être adressées soit par écrit, soit verbalement, au secrétaire de la commission ou aux membres auxquels la commission a confié le soin de donner des renseignements.

Introduction de la requête de conciliation

Art. 17 La procédure est introduite par la requête de conciliation. Celle-ci peut être déposée dans la forme prévue à l'article 130 du Code de procédure civile²⁾ ou dictée au procès-verbal à l'autorité de conciliation.

Convocation des parties

Art. 18 ¹ Les parties sont convoquées par lettre recommandée énonçant le but de la citation et l'invitation à produire toutes les pièces permettant d'apprécier le litige.

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

Débats **Art. 19** Pour les débats et les délibérations de la commission de conciliation, la présence du président ou du vice-président, d'un représentant des bailleurs, d'un représentant des locataires, ainsi que du secrétaire est nécessaire.

Acquiescement ou désistement **Art. 20** En cas d'acquiescement ou de désistement en dehors d'une audience de conciliation, la partie adverse en est informée par écrit.

Renvoi **Art. 21** Les règles du Code de procédure civile²⁾, en particulier les articles 197 à 212, sont applicables pour le surplus.

SECTION 4 : Frais et financement

Gratuité **Art. 22** La procédure devant la commission de conciliation est gratuite. La partie qui a procédé de façon téméraire ou de mauvaise foi peut cependant être condamnée à supporter tout ou partie des frais de procédure.

Assistance judiciaire **Art. 23** ¹ Le président du Tribunal des baux à loyer et à ferme est compétent pour statuer sur les requêtes d'assistance judiciaire déposées devant la commission de conciliation et pour taxer les dépens.

² Les frais y relatifs sont à la charge de la commune ou des communes dont dépend la commission. Le Tribunal des baux à loyer et à ferme procède aux avances nécessaires et facture les montants dus par les communes.

³ La Recette et Administration de district procède au remboursement de l'assistance judiciaire gratuite, conformément à l'article 12 de la loi d'introduction du Code de procédure civile⁷⁾. Elle restitue les montants recouvrés aux communes concernées, sous déduction des frais de traitement du dossier.

Financement **Art. 24** ¹ Le financement du fonctionnement des commissions de conciliation incombe aux communes.

² Pour les communes rattachées à une même commission de conciliation, les frais qui en résultent sont répartis conformément au règlement.

Locaux

Art. 25 Les communes sont tenues de mettre gratuitement à disposition les locaux appropriés pour tenir les séances.

CHAPITRE II : Consignation du loyer

Offices de
consignation

Art. 26 Les Recettes et Administrations de district sont désignées comme offices de consignation auprès desquels le locataire peut consigner le loyer, conformément à l'article 259g du Code des obligations¹⁾.

Formules de
consignation

Art. 27 ¹ Le locataire qui entend consigner son loyer s'adresse à la Recette et Administration du district du lieu de situation de l'immeuble qui lui fait remplir et signer une formule indiquant :

- a) le nom et l'adresse du locataire (ainsi que ceux de son mandataire éventuel);
- b) le genre et l'emplacement des locaux loués;
- c) le nom et l'adresse du bailleur (ainsi que ceux de son mandataire éventuel);
- d) le montant du loyer convenu, son échéance, ainsi que le lieu où il devrait normalement être payé;
- e) la part du loyer que le locataire entend consigner.

² La Recette et Administration de district conserve le document ainsi établi; elle en remet une copie au locataire qui la joindra à la requête qu'il doit adresser à la commission de conciliation pour faire valoir ses droits conformément à l'article 259h du Code des obligations¹⁾.

Versements

Art. 28 ¹ Le premier loyer consigné est versé à la Recette et Administration de district au moment de l'établissement du document mentionné à l'article 27.

² Les versements suivants peuvent être effectués au moyen du bulletin de versement remis par la Recette et Administration de district.

Communications **Art. 29** La Recette et Administration de district communique en tout temps, sur demande, au bailleur, au locataire, à la commission de conciliation et au tribunal les informations en sa possession relatives à la consignation opérée par le locataire.

CHAPITRE III : Dispositions finales

Abrogation du droit en vigueur **Art. 30** L'ordonnance du 9 juillet 1991 concernant les commissions de conciliation en matière de bail et la consignation du loyer est abrogée.

Entrée en vigueur **Art. 31** La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} septembre 2015.

Delémont, le 24 juin 2015

AU NOM DU GOUVERNEMENT DE LA
REPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

Le président : Michel Thentz
Le chancelier : Jean-Christophe Kübler

- 1) RS 220
- 2) RS 272
- 3) RS 221.213.11
- 4) RSJU 182.35
- 5) RSJU 161.1
- 6) RSJU 190.11
- 7) RSJU 271.1

