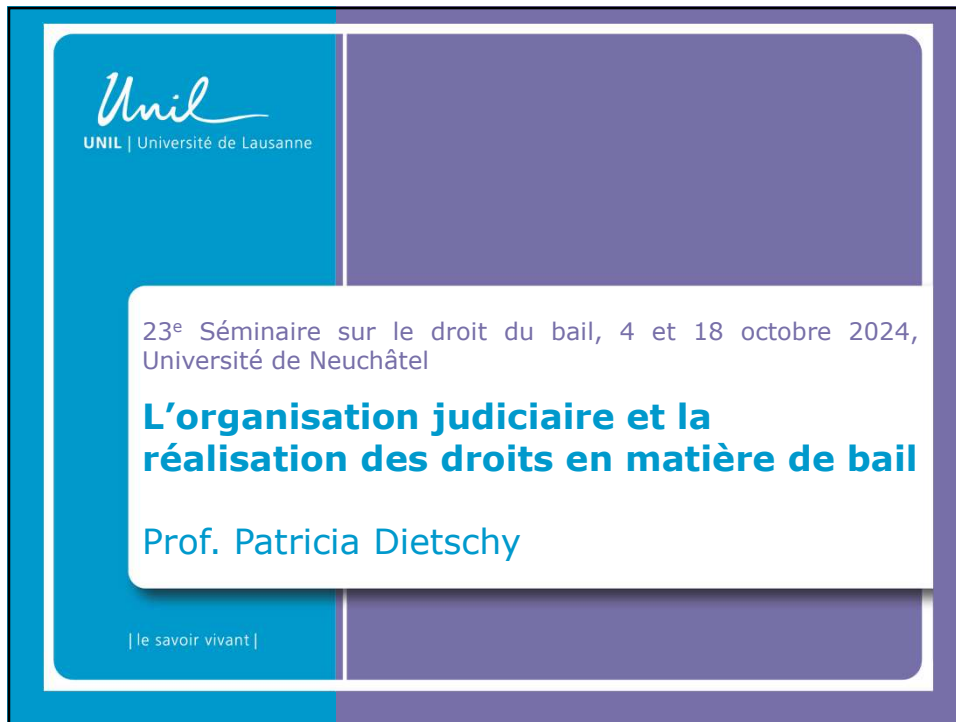




Unil
UNIL | Université de Lausanne

23^e Séminaire sur le droit du bail, 4 et 18 octobre 2024,
Université de Neuchâtel

**L'organisation judiciaire et la
réalisation des droits en matière de bail**

Prof. Patricia Dietschy

| le savoir vivant |

PLAN

1. Autorités de conciliation
2. Tribunaux spécialisés
3. Mandataires professionnellement qualifiés et type de juridiction

Autorités de conciliation

- Composition paritaire de l'autorité de conciliation (art. 200 al. 1 CPC)
 - pour les litiges de baux d'habitation ou de locaux commerciaux uniquement
 - ✓ Fribourg, Neuchâtel, Jura et Valais
 - pour tous les litiges de bail immobilier
 - ✓ Vaud et Genève

Tribunaux spécialisés

- Indépendance et impartialité des juges issus des milieux immobiliers?
 - Cour européenne des droits de l'homme
 - ✓ Composition équilibrée
 - x Intérêt commun des associations qui s'oppose à celui du justiciable
 - Tribunal fédéral
 - ✓ Cas du juge assesseur et du représentant du locataire tous deux membres de l'ASLOCA
 - ✓ Cas du juge assesseur membre de l'ASLOCA et du représentant du locataire président de la section cantonale de l'ASLOCA
 - ✓ Cas de la juge professionnelle ayant été par le passé avocate notamment auprès de l'ASLOCA

- Tribunal de commerce

- ✓ Jusqu'au 31.12.2024: pour les litiges portant sur la conclusion de baux portant sur des immeubles commerciaux (ATF 139 III 457)
- x Dès le 01.01.2025: art. 6 al. 2 lit. d nCPC

- Détermination de la compétence

- ✓ Organisation judiciaire cantonale
- ✓ Renvoi à une notion de droit fédéral? Contrôle restreint à l'arbitraire devant le TF
- ✓ En cas de contestation de la qualification du contrat: application de la théorie des faits de double pertinence, y compris devant l'autorité de conciliation (ATF 146 III 47)
 - x Protection sociale du tribunal spécialisé
 - x Égalité de traitement
 - x Règles d'organisation judiciaire réservées par l'art. 4 CPC
 - ✓ Célérité et sécurité juridique

- Tribunal des baux

- ✓ Compétence impérative: il ne peut pas y être dérogé au profit d'un autre tribunal
 - ✓ En principe, compétence impérative du Tribunal des baux
 - ☐ Légiférer au niveau cantonal pour une meilleure sécurité juridique
- ✓ Compétence exclusive: le tribunal ne peut pas traiter d'un autre domaine du droit que le bail
 - ✓ Tribunal des baux, voir le droit cantonal, p. ex. art. 2 al. 1 LJB/VD

- Demande reconventionnelle

- ✓ La condition du même tribunal matériellement compétent n'est pas imposée par la loi
- ✓ La question est laissée ouverte par le TF (ATF 143 III 495)
- ✓ La solution dépend du droit cantonal
 - ✓ Compétence non exclusive du Tribunal des baux
 - x Compétence exclusive du Tribunal des baux

- Compétences parallèles dans le canton de Vaud
 - ✓ Expulsion du locataire suite à la résiliation du bail pour demeure dans le paiement du loyer
 - ✓ Juge de paix (art. 5 ch. 30 CDPJ/VD)
 - ✓ Contestation de la résiliation du bail fondée sur la demeure dans le paiement du loyer
 - ✓ Tribunal des baux (art. 1 al. 1 LJB/VD)
- ☐ TC VD, 26.03.2024, JdT 2024 III 39

Mandataires professionnellement qualifiés

- Compétence et mandataires professionnellement qualifiés (art. 68 al. 2 lit. d CPC)
 - ✓ Condition de la «juridiction spéciale»?
 - x Neuchâtel: Tribunal civil (art. 7 LI-CO/NE)
 - x Vaud: Juge de paix (art. 36 CDPJ/VD)
 - x Vaud: Cour d'appel civile (cf. TC VD, 01.02.2012/57)

Merci pour votre attention!

