



PATRICIA DIETSCHY

# La proposition de jugement en droit du bail à loyer

## Introduction

Depuis l'entrée en vigueur du Code de procédure civile suisse le 1<sup>er</sup> janvier 2011, les autorités de conciliation en matière de bail à loyer n'ont plus de compétence décisionnelle proprement dite. L'art. 210 CPC les autorise cependant à rendre dans certains domaines une *proposition de jugement*, lorsqu'aucun accord n'a été trouvé entre les parties à l'audience. Si la proposition de jugement apparaît comme une institution nouvelle – à tout le moins dans les cantons romands<sup>1</sup> –, elle s'apparente en réalité à la «décision» prévue sous l'ancien droit aux art. 259i, 273, 274e al. 2 et 274f al. 1 CO<sup>2</sup>.

Les règles relatives à la proposition de jugement ont passablement évolué entre l'Avant-Projet et la version définitive du CPC. Certaines spécificités ont d'ailleurs été introduites en matière de bail, de sorte que des problèmes particuliers se posent dans ce domaine.

Après avoir défini le champ d'application de la proposition de jugement en droit du bail à loyer (I), nous nous pencherons sur les particularités de cette institution (II), avant de nous intéresser à ses effets (III).

## I. Champ d'application

### A. De l'Avant-Projet au Code

L'art. 210 al. 1 lit. b CPC dresse une liste exhaustive des cas dans lesquels l'autorité de conciliation a la compétence de rendre une proposition de jugement lorsque le

litige porte sur un contrat de bail à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux. Il s'agit de la consignation du loyer, de la protection contre les loyers abusifs, de la protection contre les congés et de la prolongation du bail. Par ailleurs, l'art. 210 al. 1 lit. c CPC prévoit de manière générale la possibilité pour le juge de la conciliation de rendre une proposition de jugement dans les litiges patrimoniaux dont la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 5'000.–.

Dans l'Avant-Projet CPC, la proposition de jugement n'était pas limitée à certaines catégories de prétentions, seul suffisait que le litige porte sur un bail à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux (art. 204 al. 1 lit. a AP-CPC). Le Conseil fédéral a en revanche restreint l'étendue de la proposition de jugement, en raison des vives contestations dont cette institution avait fait l'objet lors de la procédure de consultation<sup>3</sup>. Ainsi le Projet prévoyait-il, à son art. 207 lit. b, que l'autorité de conciliation pouvait rendre une proposition de jugement dans les litiges de baux à loyer d'habitations ou de locaux commerciaux portant sur la consignation du loyer, l'annulation d'une résiliation ou la prolongation du bail. Lors des débats aux Chambres, ces domaines ont été élargis à la protection contre les loyers abusifs, sur proposition de la Commission des affaires juridiques du Conseil national, la volonté du législateur étant de reprendre la solution qui prévalait sous l'empire des dispositions procédurales contenues dans le CO<sup>4</sup>.

PATRICIA DIETSCHY, Docteure en droit, Neuchâtel.

<sup>1</sup> Message CPC, FF 2006 p. 6941. Les codes de procédure civile des cantons de Schwyz, d'Argovie et de St-Gall permettaient au juge de la conciliation de rendre une proposition de jugement, laquelle pouvait faire l'objet d'une opposition, lorsque la valeur litigieuse ne dépassait pas un certain montant (CHF 2'000.– ou 5'000.–), voir notamment art. 145 aZPO-AG et art. 144 aZPO-SG.

<sup>2</sup> Message CPC, FF 2006 p. 6941.

<sup>3</sup> Message CPC, FF 2006 p. 6941; Classement des réponses à la procédure de consultation, Avant-Projet relatif à une loi fédérale sur la procédure civile suisse (PCS), 2004, p. 532 ss.

<sup>4</sup> Voir notamment l'intervention de THANEL, séance du 12 juin 2008, BO CN 2008 N 957.

## B. Situations visées

### 1. Types de baux

Il faut tout d'abord rappeler que seuls les litiges de baux à loyer *d'habitations* ou *de locaux commerciaux*<sup>5</sup> sont concernés par l'art. 210 al. 1 lit. b CPC. Cette précision a surtout de l'importance en matière de consignation du loyer, puisque les règles de protection contre les loyers abusifs (art. 269 à 270e CO) et celles contre les congés (art. 271 à 273c CO) ne s'appliquent de toute manière qu'à ces types de baux.

A l'instar de l'art. 253 CO, le champ d'application de l'art. 210 al. 1 lit. b CPC s'étend aux litiges portant sur une chose dont l'usage a été cédé avec l'habitation ou le local commercial, alors qu'il exclut ceux qui concernent des appartements de vacances loués pour trois mois ou moins. Ainsi, une proposition de jugement peut être rendue lorsqu'il s'agit de contester une augmentation de loyer ou de faire valider la consignation du loyer d'un garage loué conjointement avec un appartement, mais non si le litige porte sur la validation d'une consignation de loyer relatif à une maison de vacances louée jusqu'à trois mois.

### 2. Consignation du loyer

La notion de *consignation du loyer* au sens de l'art. 210 al. 1 lit. b CPC se réfère aux art. 259g à 259i CO. Il s'agit des procédures introduites:

- par le locataire en validation de la consignation sur la base de l'art. 259h al. 1 CO, lesquelles comprennent l'ensemble des prétentions prévues à l'art. 259a al. 1 lit. a à d CO, soit la remise en état de la chose louée, une réduction proportionnelle du loyer, le paiement de dommages-intérêts ou la prise en charge du procès contre un tiers<sup>6</sup>;
- par le bailleur en versement des loyers consignés à tort au sens de l'art. 259h al. 2 CO ou toute autre prétention connexe telle que des dommages-intérêts pour invocation tardive du défaut<sup>7</sup>. Par conséquent, les éventuelles conclusions reconventionnelles du bailleur tendant à la libération des loyers consignés dans le cadre d'une procédure principale en validation de la consignation entrent également dans le champ d'application de l'art. 210 al. 1 lit. b CPC.

Cette disposition ne s'applique en revanche pas lorsque le locataire réclame la réparation de défauts ainsi que, le cas échéant, une réduction proportionnelle du

loyer ou des dommages-intérêts, sans avoir préalablement consigné son loyer. En ce sens, elle entraîne une certaine inégalité de traitement qui justifie que le locataire, s'il souhaite obtenir une proposition de jugement, consigne d'abord son loyer avant d'agir en réparation du défaut, ce d'autant plus que l'existence d'une consignation préalable a également une influence sur le type de procédure applicable dans le procès au fond<sup>8</sup>.

### 3. Protection contre les loyers abusifs

La *protection contre les loyers abusifs* se rapporte aux prétentions fondées sur les art. 269 à 270e CO. Il s'agit des dispositions comprises dans le Chapitre II, Titre huitième, du CO<sup>9</sup>. Par conséquent, les litiges portant sur «d'autres prétentions abusives du bailleur» entrent également dans le champ d'application de l'art. 210 al. 1 lit. b CPC. En effet, le but et le sens de cette disposition, de même que la systématique de la loi<sup>10</sup> nécessitent de s'écarter d'une interprétation purement littérale de l'expression employée. D'une part, la finalité de la règle consiste à protéger le locataire, partie faible au contrat, contre toute forme de prétentions abusives du bailleur. D'autre part, il est douteux que le législateur ait souhaité soumettre les différentes situations visées par le chapitre II du CO à des régimes distincts. C'est pourquoi le litige qui aurait par exemple trait à la contestation d'une nouvelle répartition des frais accessoires ou d'une modification de la durée du bail peut faire l'objet d'une proposition de jugement.

Rappelons encore que les art. 269 ss CO ne s'appliquent pas aux appartements et maisons de luxe comprenant six pièces ou plus, cuisine non comprise (art. 253b al. 2 et al. 1 OBLF) et que seules certaines de ces dispositions sont applicables aux appartements en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité (art. 253b al. 3 CO et art. 2 al. 2 OBLF).

### 4. Protection contre les congés et prolongation du bail

La *protection contre les congés* et la *prolongation du bail* renvoient aux art. 271 à 273c CO, soit au Chapitre III du Titre huitième du CO intitulé «Protection contre les congés concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux». A cet égard, la jurisprudence rendue sous l'empire des anciennes dispositions de procédure contenues dans le CO peut être reprise *mutatis mutandis*, la volonté du législateur de se calquer sur la solution déjà

<sup>5</sup> Sur la notion d'habitation et de locaux commerciaux, voir Commentaire Droit du bail, BOHNET/DIETSCHY, Bâle 2011, art. 253a N 3 ss.

<sup>6</sup> FRANÇOIS BOHNET, Le droit du bail en procédure civile suisse, in: 16<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, p. 34 N 111; DAVID LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 112 N 11.3.

<sup>7</sup> Comp., sur ce dernier point: CPra Bail-AUBERT, art. 259h–259i N 26 ainsi que DAVID LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 282 N 7.5.4; *contra*: Zürcher Kommentar-PETER HIGI, art. 259i N 27.

<sup>8</sup> L'art. 243 al. 2 lit. c CPC, qui définit les domaines de droit du bail dans lesquels la procédure simplifiée s'applique quelle que soit la valeur litigieuse, reprend les mêmes catégories que celles de l'art. 210 al. 1 lit. b CPC.

<sup>9</sup> BOHNET (n. 6), p. 34 N 113; LACHAT (n. 6), p. 112 N 11.3.

<sup>10</sup> Sur les différentes méthodes d'interprétation et leur application, voir ATF 137 IV 180, c. 3.4; ATF 136 III 283, c. 2.3.1; PAUL-HENRI STEINAUER, Le titre préliminaire du Code civil, Traité de droit privé suisse, II/1, Bâle 2009, p. 87 ss.

connue sous l'ancien droit ressortant clairement des débats parlementaires<sup>11</sup>. Ainsi, comme le relève le Tribunal fédéral, la procédure de protection contre les congés tend en général à déterminer si un congé est annulable au sens des art. 271 al. 1 et 271a CO ou si une prolongation de bail doit être accordée<sup>12</sup>. Peu importe que la contestation de la résiliation émane du locataire ou du bailleur, en tant que destinataire du congé. Seuls les congés valables sont toutefois soumis aux dispositions précitées, c'est-à-dire «les actes qui, sans l'existence du facteur d'annulabilité prévu par la loi, seraient efficaces et valables»<sup>13</sup>. Aussi notre haute cour considère-t-elle que la protection contre les congés couvre également les questions préjudicielles de droit civil qui présentent un lien avec le congé, telles que la nullité ou l'inefficacité de celui-ci<sup>14</sup>. En pratique, lorsque le locataire qui conteste un congé conclut principalement à ce que ce dernier soit déclaré nul ou inefficace et subsidiairement à ce qu'il soit annulé ou le bail prolongé, l'ensemble des prétentions tombent sous le coup de l'art. 210 al. 1 lit. b CPC<sup>15</sup>. En revanche, lorsque les prétentions ne tendent ni à obtenir l'annulation du congé ni la prolongation du bail, elles sont exclues du champ d'application de la proposition de jugement. D'ailleurs, le Projet-CPC employait la notion d'«annulation de la résiliation» en lieu et place de «protection contre les congés» (art. 207 lit. b P-CPC). Ce changement de terminologie ne dénote aucune intention de modifier matériellement la règle. Il faut bien plutôt y voir une volonté d'harmoniser les termes employés avec ceux du CO.

Cela étant, la seule constatation de la nullité ou de l'inefficacité de la résiliation ne peuvent faire l'objet d'une proposition de jugement<sup>16</sup>. Il en va de même de la prétention en constatation de la validité d'un congé. Dans ces hypothèses en effet, les prétentions ne visent pas un prononcé formateur<sup>17</sup>. La prétention en expulsion du locataire n'entre pas non plus dans le champ d'application de l'art. 210 al. 1 lit. b CPC, puisqu'elle ne se fonde

pas sur l'une des dispositions du Chapitre III du Titre huitième du CO<sup>18</sup>.

## 5. Valeur litigieuse inférieure à CHF 5'000.–

Lorsque la valeur litigieuse des prétentions ne dépasse pas CHF 5'000.–, l'autorité de conciliation peut toujours soumettre aux parties une proposition de jugement, quels que soient le type de bail et la nature des prétentions réclamées (art. 210 al. 1 lit. c CPC)<sup>19</sup>. La valeur litigieuse se calcule conformément aux art. 91 ss CPC. Il convient notamment de tenir compte de la valeur litigieuse d'éventuelles conclusions reconventionnelles (art. 94 CPC)<sup>20</sup>.

Lorsque deux ou plusieurs prétentions sont réclamées concurremment et que certaines d'entre elles entrent dans le champ d'application de la proposition de jugement en raison de leur nature (art. 210 al. 1 lit. b CPC), la valeur litigieuse de ces prétentions ne doit pas être prise en compte dans le calcul de la valeur litigieuse déterminant l'applicabilité de l'art. 210 al. 1 lit. c CPC<sup>21</sup>. Par exemple, si le locataire conteste son loyer initial et agit en réparation de défauts sans consignation préalable à hauteur de CHF 2'000.–, l'autorité de conciliation peut soumettre une proposition de jugement vis-à-vis de chacune des prétentions, la valeur litigieuse de la prétention en contestation du loyer initial ne devant pas être additionnée à celle des défauts.

En outre, le fait que l'autorité de conciliation ait la compétence de rendre une décision lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 2'000.– et que le demandeur en fait la demande (art. 212 CPC) n'empêche pas qu'une proposition de jugement soit remise en lieu et place d'une décision<sup>22</sup>.

## C. Proposition de jugement rendue alors que l'autorité de conciliation n'était pas compétente

Lorsqu'une proposition de jugement est rendue alors que l'autorité n'était pas compétente dans ce domaine, par exemple en matière de défauts de la chose louée sans consignation préalable du loyer, les parties devraient interpeller l'autorité afin qu'une autorisation de procéder

<sup>11</sup> Voir en particulier les débats du Conseil national, séance du 12 juin 2008, BO CN 2008 N 957.

<sup>12</sup> ATF 132 III 65, c. 3.2, JdT 2007 I 269.

<sup>13</sup> ATF 121 III 156, c. 1c/aa.

<sup>14</sup> Comp. ATF 132 III 65, c. 3.2 et 3.4, JdT 2007 I 269: «l'autorité de conciliation, puis le tribunal, peut se prononcer non seulement sur l'annulabilité du congé au sens de l'art. 271 al. 1<sup>er</sup> et 271a CO, mais aussi sur des questions civiles préjudicielles qui présentent un lien avec le congé. Cela implique en premier lieu que l'autorité de conciliation, respectivement le juge, peut aussi statuer sur l'inefficacité ou la nullité du congé»; BOHNET (n. 6), p. 34 N 112.

<sup>15</sup> Comp. CPra Bail-BOHNET/SANDOZ, art. 274e N 19 ainsi que FABIENNE BYRDE, Note in: JdT 2007 I 274, lesquels considèrent que l'autorité de conciliation doit constater d'office la nullité ou l'inefficacité du congé avant de se prononcer sur son annulation.

<sup>16</sup> BOHNET (n. 6), p. 34 N 112 et 114; LACHAT (n. 6), p. 112 N 11.3. D'un avis différent, au regard de l'art. 243 al. lit. c CPC: TC VD du 13.12.11, JdT 2012 III 17, ainsi que PHILIPPE CONOD, Résiliation de bail et expulsion du locataire: quelle procédure suivre?, in: CdB 1/2012 34–39, p. 37.

<sup>17</sup> BOHNET (n. 6), p. 34 N 112.

<sup>18</sup> BOHNET (n. 6), p. 34 N 112 et 114. D'un avis différent, au regard de l'art. 243 al. lit. c CPC: TC VD du 13.12.11, JdT 2012 III 17 ainsi que CONOD (n. 16), p. 37.

<sup>19</sup> BOHNET (n. 6), p. 34 N 114; LACHAT (n. 6), p. 113 N 11.3; BRIGITTE RICKLI, DIKE-Komm-ZPO, in: A. Brunner/D. Gasser/I. Schwander (éd.), Zurich 2011, art. 210 N 14.

<sup>20</sup> Code de procédure civile commenté, in: F. Bohnet/J. Haldy/N. Jeandin/Ph. Schweizer/D. Tappy (éd.), Bâle 2011, BOHNET art. 210 N 5.

<sup>21</sup> Comp. PATRICIA DIETSCHY, Les conflits de travail en procédure civile suisse, Bâle 2011, p. 219 s. N 448.

<sup>22</sup> URS GLOOR/LUKAS UMBRICH, in: Paul Oberhammer (éd.), ZPO: Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkomentar, Bâle 2010, art. 210 N 5.

soit délivrée au requérant, conformément à l'art. 209 al. 1 CPC. Si l'autorité refuse ou ne répond pas, un recours peut être formé sur la base de l'art. 319 respectivement lit. b ch. 2 ou lit. c CPC.

Une opposition à la proposition de jugement au sens de l'art. 211 al. 1 CPC est aussi envisageable, mais ne peut être conseillée à la partie intimée lorsqu'elle entraîne une inversion des rôles en vertu de l'art. 211 al. 2 lit. a CPC<sup>23</sup>. En effet, il appartient alors à l'opposant de saisir le juge du fond au lieu du requérant initial si une autorisation de procéder avait été délivrée en application de l'art. 209 al. 1 CPC. A notre avis, si la partie n'était pas assistée d'un mandataire professionnel avant qu'elle ne forme opposition, elle peut par la suite invoquer le vice – dans le délai légal pour agir au fond<sup>24</sup> – et exiger de l'autorité qu'elle délivre une nouvelle autorisation, au requérant initial cette fois (art. 209 al. 1 CPC). Un comportement contraire à la bonne foi ne peut en effet lui être reproché. Il en va différemment de la partie qui était d'emblée représentée par un mandataire professionnel<sup>25</sup>.

Lorsqu'aucune des parties ne réagit à réception de la proposition de jugement ni ne s'y oppose dans le délai de 20 jours, on doit considérer que le vice a été «ratifié». La proposition déploie alors tous ses effets et ne peut plus être remise en cause ultérieurement, sous peine d'abus de droit (*venire contra factum proprium*)<sup>26</sup>.

## II. Particularités de la proposition de jugement

### A. Faculté de rendre une proposition de jugement

Contrairement à l'Avant-Projet CPC, où elle était conçue comme une obligation (art. 204 al. 1), la proposition de jugement constitue une simple *option* à disposition de l'autorité de conciliation. Par conséquent, même si le requérant conclut expressément à ce qu'une proposition de jugement soit rendue, l'autorité n'est pas tenue d'y donner suite. A l'inverse, elle peut rendre une proposition de jugement alors même qu'aucune des parties ne l'a demandée. En pratique, cette voie devrait être favorisée chaque fois que les conditions de son application sont réunies, à moins bien sûr que l'autorité ne s'estime pas suffisamment renseignée sur les faits de la cause, étant toutefois précisé qu'elle peut toujours ordonner un échange d'écritures préalable (art. 202 al. 4 CPC) ou administrer les preuves qui lui sont offertes (par titres,

témoignages, inspection, renseignements écrits, voire expertise), pour autant que le procès ne s'en trouve pas substantiellement retardé (art. 203 al. 2 CPC). En effet, même si lors de l'audience de conciliation, les positions des parties peuvent paraître diamétralement opposées, il n'est pas rare que celles-ci se satisfassent tout de même de la solution retenue par l'autorité, soit qu'elles sont découragées par la perspective d'un procès long et coûteux, soit qu'une décision bien plus favorable ne leur paraît pas nécessairement acquise. Dans le canton de Vaud, le Tribunal cantonal recommande d'ailleurs aux commissions de conciliation en matière de baux à loyer de rendre systématiquement une proposition de jugement «afin de décharger au maximum le juge du fond»<sup>27</sup>.

### B. Proposition de jugement «partielle»

Comment régler l'hypothèse où *seules certaines prétentions* de la requête tombent sous le coup de l'art. 210 CPC ou celle où la prétention principale relève de cette disposition *mais non la prétention reconventionnelle*? Par exemple, le locataire conteste son loyer initial et réclame la réparation de défauts sans avoir préalablement consigné son loyer, à raison d'une valeur litigieuse supérieure à CHF 5'000.–. A notre avis, l'autorité de conciliation peut en pareil cas rendre une proposition de jugement «partielle», c'est-à-dire qui porte uniquement sur la question du loyer initial, et délivrer une autorisation de procéder pour le reste. Certes, en cas d'opposition du bailleur, les rôles des parties seront alors inversés (art. 211 al. 2 lit. a CPC)<sup>28</sup>, chacune d'elles ayant désormais la qualité de demanderesse et de défenderesse au procès<sup>29</sup>. Cet inconvénient n'est toutefois pas suffisant pour renoncer à la proposition de jugement, laquelle est susceptible de mettre un terme définitif à une partie du litige.

Par ailleurs, lorsque *plusieurs prétentions de nature différente* sont émises et que celles-ci entrent toutes dans le champ d'application de l'art. 210 CPC, l'autorité de conciliation peut-elle rendre une proposition de jugement vis-à-vis d'un chef de prétentions seulement (consignation du loyer, protection contre les loyers abusifs, protection contre les congés et prolongation du bail, autre prétention d'une valeur litigieuse inférieure à CHF 5'000.–)? Par exemple, le locataire conteste un congé et valide en outre la consignation de son loyer. Il est possible que l'autorité ne se considère pas suffisamment renseignée pour se prononcer sur la question des défauts. A notre sens, rien ne l'empêche de rendre une proposition de jugement sur la question du congé uniquement et de délivrer une autorisation de procéder pour le reste. Il faut garder à l'esprit que la proposition de jugement n'est

<sup>23</sup> Cf. *infra* III/B/6/a.

<sup>24</sup> Cf. *infra* III/B/6.

<sup>25</sup> Comp. ATF 105 II 149, c. 3, JdT 1980 I 177: «il est parfaitement normal ( ) et conforme aux règles de la bonne foi, d'être plus exigeant pour la partie représentée par un juriste que pour celle qui n'entend rien au droit».

<sup>26</sup> Comp. ATF 128 III 50, c. 2c/aa, TF 5A\_87/2011 du 23.09.2011, c. 3, TF 4P.111/2002 du 8.10.2002, c. 2.4, ainsi que DIETSCHY (n. 21), p. 130 N 261, en matière de fors partiellement impétratifs notamment.

<sup>27</sup> Circulaire du Tribunal cantonal vaudois n° 18 du 9.11.2010, «Procédure de conciliation en matière civile», ch. 6.

<sup>28</sup> Voir *infra* III/B/6/a.

<sup>29</sup> Il appartient en effet au locataire d'introduire une demande au fond s'agissant de la question des défauts, conformément à l'art. 209 al. 1 lit. b CPC.

qu'une faculté à disposition de l'autorité, qui est donc libre de soumettre aux parties une proposition de jugement sur les aspects du litige pour lesquels elle estime que cela a un sens.

L'admission des propositions de jugement dites partielles se justifie encore par un souci d'économie de procédure, afin d'éviter que le requérant ne se voit contraint de déposer des actions partielles (art. 86 CPC), lesquelles entraînent une multiplication des écritures et des audiences de conciliation.

### C. Contenu et motivation de la proposition de jugement

Selon l'art. 210 al. 2 CPC, la proposition de jugement «peut» contenir une brève *motivation*. Si seul un dispositif est rendu, les parties n'ont pas la possibilité d'en demander les motifs<sup>30</sup>. En ce sens, la proposition de jugement se singularise d'une décision «ordinaire» au sens des art. 238 et 239 CPC. En pratique, il est souhaitable que la proposition de jugement soit toujours motivée, au moins brièvement, afin que les parties en comprennent le fondement et puissent se déterminer sur l'opportunité de s'y opposer et de porter l'affaire devant le tribunal. A titre d'illustration, lorsque l'autorité fixe le montant d'un loyer, elle devrait indiquer les critères dont elle a tenu compte; si elle se prononce sur l'annulation d'un congé, le ou les éléments de fait pris en considération devraient être mentionnés.

Pour le surplus, la proposition de jugement a le même contenu qu'une décision ordinaire, vu le renvoi de l'art. 210 al. 2 CPC à l'art. 238 CPC. Par conséquent, elle doit indiquer:

- la désignation et la composition de l'autorité de conciliation;
- le lieu et la date de la proposition;
- la désignation des parties et de leurs représentants éventuels;
- le dispositif;
- la désignation des personnes ou des autorités à qui elle est communiquée;
- le droit d'opposition dans un délai de 20 jours dès la communication écrite;
- l'ensemble des effets qu'elle produit, définis à l'art. 211 al. 1 à 3 CPC (art. 211 al. 4 CPC); une simple reproduction de l'art. 211 CPC suffit<sup>31</sup>;
- le cas échéant, les motifs;
- la signature de l'autorité de conciliation<sup>32</sup>.

<sup>30</sup> Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, éd. K. Spühler/L. Tenchio/D. Infanger, DOMINIK INFANGER, art. 210 N 5; URS GLOOR/LUKAS UMBRICH (n. 22), art. 210 N 6; HONEGGER, in: Thomas Sutter-Somm et al. (éd.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), Zurich 2010, art. 210 N 10.

<sup>31</sup> URS GLOOR/LUKAS UMBRICH (n. 22), art. 211 N 6.

<sup>32</sup> La signature du président seul voire même d'un greffier est suffisante, si la loi d'organisation judiciaire du canton le

En outre, lorsque la proposition de jugement est rendue dans un litige qui ne porte pas sur un bail à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux, elle doit encore régler la question des frais, la procédure n'étant pas gratuite (art. 113 al. 2 lit. c *a contrario* CPC)<sup>33</sup>, sauf disposition cantonale contraire.

Que se passe-t-il si l'une de ces indications manque ou est erronée? Le vice peut être réparé par le biais d'une requête en rectification au sens de l'art. 334 CPC<sup>34</sup>. En outre, si l'indication du droit d'opposition fait défaut, il faut distinguer selon que la partie est ou non assistée d'un mandataire professionnel. Si tel est le cas – l'acte aura été adressé au mandataire si l'autorité avait connaissance du mandat (art. 137 CPC) –, la partie ne peut pas se prévaloir du défaut d'information une fois le délai de 20 jours échu<sup>35</sup>. En revanche, lorsque la partie n'était pas assistée par un mandataire professionnel, elle ne doit pas être lésée par l'omission de l'autorité et dispose selon nous d'un délai de 20 jours pour s'opposer à la proposition, à partir de la prise de connaissance de son droit<sup>36</sup>.

### D. Notification de la proposition de jugement

La proposition de jugement, puisqu'elle fixe aux parties un délai péremptoire de 20 jours pour s'y opposer, doit être notifiée selon les règles prévues à l'art. 138 CPC<sup>37</sup>.

L'autorité peut aussi communiquer oralement le contenu de sa proposition à l'audience (art. 239 al. 1 CPC par analogie)<sup>38</sup>. Si l'une des parties s'y oppose formellement à cette occasion, l'autorité doit le mentionner au procès-verbal et délivrer l'autorisation de procéder à l'issue des débats ou par un envoi ultérieur. La notification de la proposition de jugement n'a alors plus lieu d'être et l'autorité doit y renoncer<sup>39</sup>. En revanche, si aucune des parties ne déclare former opposition lors de l'audience, l'autorité est contrainte de leur notifier formellement la proposition de jugement. Le délai de 20 jours pour former opposition court alors dès la réception de l'acte

prévoit, CPC-BOHNET, art. 238 N 16 et TF 4A\_20/2011 du 11.04.2011, c. 6.

<sup>33</sup> URS GLOOR/LUKAS UMBRICH (n. 22), art. 210 N 6; HONEGGER (n. 30), art. 210 N 9; RICKLI, DIKE-Komm-ZPO, art. 210 N 22, laquelle considère cependant que la proposition de jugement entre dans le cadre de l'art. 114 et non de l'art. 113 al. 2 CPC, de sorte que l'autorité doit statuer sur le frais en cas de litige portant sur un bail à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux également.

<sup>34</sup> CPC-BOHNET, art. 209 N 9; plus nuancé, CPC-TAPPY, art. 238 N 18.

<sup>35</sup> Comp. ATF 124 I 255, c. 1a/aa.

<sup>36</sup> Comp. ATF 131 I 153, c. 4; 124 I 255, c. 1a/aa.

<sup>37</sup> Message CPC, FF 2006 p. 6942: «la proposition doit être rédigée et communiquée comme un jugement»; RICKLI, DIKE-Komm-ZPO, art. 211 N 10; comp. FRANÇOIS BOHNET/NICOLAS BRÜGGER, La notification en procédure civile suisse, RDS 129 (2010) I 291, p. 305 s.

<sup>38</sup> BSK ZPO-INFANGER, art. 210 N 9; CPC-BOHNET, art. 210 N 6 s.

<sup>39</sup> BSK ZPO-INFANGER, art. 210 N 10; CPC-BOHNET, art. 210 N 7. D'un avis différent: URS GLOOR/LUKAS UMBRICH (n. 22), art. 211 N 2; LACHAT (n. 6), p. 116 N 11.10.

par les parties et non dès la communication orale à l'audience<sup>40</sup>.

### III. Effets de la proposition de jugement

#### A. Absence d'opposition des parties

Si la proposition de jugement ne fait l'objet d'aucune opposition dans un délai de 20 jours, elle entre en force (art. 211 al. 1 CPC). A la demande d'une partie, l'autorité de conciliation lui remet une attestation du caractère exécutoire de la proposition de jugement (art. 336 al. 2 CPC)<sup>41</sup>. La proposition de jugement entrée en force constitue un titre de mainlevée définitive au sens de l'art. 80 LP<sup>42</sup>.

#### B. Opposition à la proposition de jugement

Conformément à l'art. 211 al. 1 CPC, chaque partie a la possibilité de s'opposer à la proposition de jugement. Celle-ci ne peut par conséquent jamais faire l'objet d'un appel ou d'un recours, seule la voie de la révision au sens de l'art. 328 CPC pouvant tout au plus entrer en considération<sup>43</sup>.

##### 1. Délai pour former opposition

L'opposition doit être formée dans un délai de 20 jours «à compter du jour où la proposition de jugement a été communiquée par écrit» (art. 211 al. 1 CPC), c'est-à-dire dès la date de réception effective de l'acte ou, le cas échéant, dès le septième jour du délai de garde postal (art. 138 al. 2 et 3 CPC), voire encore le jour de la publication par voie édictale (art. 141 al. 2 CPC). Le délai est observé si l'opposition est remise conformément à l'art. 143 CPC.

Lorsque la proposition de jugement a été formulée oralement à l'audience<sup>44</sup> et qu'aucune des parties ne s'y est opposée à cette occasion, le délai d'opposition court dès la notification ultérieure de la proposition de jugement<sup>45</sup>, qui pourra le cas échéant intervenir plusieurs jours après la date d'audience. En effet, le texte de loi indique expressément que le délai court dès la communi-

cation «par écrit» de la proposition, terme qui ne figurait d'ailleurs pas dans le projet du Code et qui a été ajouté lors des débats aux Chambres.

L'opposition ne peut jamais intervenir *avant* que la proposition de jugement ait été communiquée, oralement ou par écrit, aux parties<sup>46</sup>, par exemple si le requérant indique dans sa requête qu'il s'oppose d'emblée à toute proposition de jugement. L'autorité ne doit pas tenir compte d'une opposition «anticipée»<sup>47</sup> et il appartient aux parties de former opposition une fois qu'une proposition concrète leur aura été remise. A défaut, elles sont réputées ne pas s'y être opposées.

Le délai de 20 jours n'est pas suspendu pendant les fêtes, conformément à l'art. 145 al. 2 lit. a CPC<sup>48</sup>. Il peut en revanche faire l'objet d'une demande de restitution au sens de l'art. 148 CPC<sup>49</sup>.

##### 2. Forme et contenu de l'opposition

L'opposition doit être adressée à l'autorité de conciliation<sup>50</sup>. Si elle est adressée au tribunal compétent au fond, celui-ci devrait la transmettre à l'autorité concernée et le délai est tenu pour respecté<sup>51</sup>.

L'opposition n'a pas à être motivée (art. 211 al. 1, 2<sup>ème</sup> phrase, CPC). Elle peut prendre la forme d'une lettre ou être signifiée oralement lors de l'audience ou ultérieurement par dictée au greffe de l'autorité<sup>52</sup>. Dans ces deux dernières hypothèses, elle doit être consignée au procès-verbal<sup>53</sup>.

La volonté de s'opposer à la proposition de jugement doit être claire. En cas de doute, l'autorité de conciliation doit interpellier la partie sur ce point (art. 56 et 132 CPC). A notre avis, le renvoi pur et simple de la proposition de jugement à l'autorité de conciliation ne suffit pas. En revanche, la proposition de jugement peut être retournée à l'autorité avec la mention «Opposition» accompagnée de la signature de l'opposant.

En cas de consorité nécessaire (art. 70 CPC)<sup>54</sup>, l'opposition doit émaner de chacun des consorts<sup>55</sup>, sans quoi

<sup>40</sup> BSK ZPO-INFANGER, art. 210 N 9; LACHAT (n. 6), p. 115 N 11.8.

<sup>41</sup> RICKLI, DIKE-Komm-ZPO, art. 211 N 6; comp. CHRISTOPH LEUENBERGER/BEATRICE UFFER-TOBLER, Kommentar zur Zivilprozessordnung des Kantons St. Gallen, Berne 1999, art. 144 N 4.

<sup>42</sup> BSK ZPO-INFANGER, art. 211 N 2; CPC-BOHNET, art. 211 N 2; LACHAT (n. 6), p. 116 N 11.11; RICKLI, DIKE-Komm-ZPO, art. 211 N 5.

<sup>43</sup> BOHNET (n. 6), p. 35 N 116; BSK ZPO-INFANGER, art. 211 N 3; HONEGGER (n. 30), art. 211 N 11; RICKLI, DIKE-Komm-ZPO, art. 211 N 23; BASTIEN SANDOZ, La conciliation, in: François Bohnet (éd.), Procédure civile suisse: Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 87 N 87.

<sup>44</sup> Cf. *supra* II/D.

<sup>45</sup> DAVID HOFMANN/CHRISTIAN LÜSCHER, Le Code de procédure civile, Berne 2009, p. 119 n. 220.

<sup>46</sup> BOHNET (n. 6), p. 35 N 117; BSK ZPO-INFANGER, art. 210 N 11.

<sup>47</sup> BSK ZPO-INFANGER, art. 210 N 11.

<sup>48</sup> BSK ZPO-INFANGER, art. 211 N 3; CPC-BOHNET, art. 211 N 4; HONEGGER (n. 30), art. 211 N 2; SANDOZ (n. 43), p. 86 s. N 86. *Contra*: RICKLI, DIKE-Komm-ZPO, art. 211 N 11.

<sup>49</sup> URS GLOOR/LUKAS UMBRICH (n. 22), art. 211 N 2; HONEGGER (n. 30), art. 211 N 11; RICKLI, DIKE-Komm-ZPO, art. 211 N 27.

<sup>50</sup> SANDOZ (n. 43), p. 87 N 88.

<sup>51</sup> Comp. ATF 119 IV 330, c. 1c; 118 Ia 241, c. 3c.

<sup>52</sup> URS GLOOR/LUKAS UMBRICH (n. 22), art. 211 N 3; HOFMANN/LÜSCHER (n. 45), p. 119; RICKLI, DIKE-Komm-ZPO, art. 211 N 7; SANDOZ (n. 43), p. 87 N 88.

<sup>53</sup> CPC-BOHNET, art. 211 N 3; SANDOZ (n. 43), p. 87 N 88. Un simple appel téléphonique au greffe de l'autorité ne suffit en revanche pas, comp. BOHNET (n. 6), p. 42 n. 127, ainsi que HONEGGER (n. 30), art. 202 N 5.

<sup>54</sup> CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY, art. 253 N 10, 13 ss et 30 ss.

<sup>55</sup> Comp. ATF 136 III 431, c. 3.3; CPC-JEANDIN, art. 70 N 11 et 16.

elle est irrecevable et ne déploie aucun effet<sup>56</sup>. Si la signature d'un consort manque, l'autorité doit interpeller les parties (art. 56 et 132 CPC). En cas d'urgence toutefois, c'est-à-dire lorsque tous les consorts ne peuvent être atteints avant l'échéance du délai d'opposition de 20 jours, l'opposition des consorts présents suffit<sup>57</sup>.

En cas de consorité simple (art. 71 CPC), si seul l'un des consorts s'oppose à la proposition de jugement, celle-ci entre en force vis-à-vis des autres et le procès continue pour l'opposant uniquement. Chaque consort peut en effet procéder indépendamment des autres (art. 71 al. 3 CPC).

### 3. Opposition partielle?

La proposition de jugement peut-elle faire l'objet d'une opposition partielle? A notre avis non. En effet, à la lecture de l'art. 211 CPC, on en déduit que la proposition de jugement est soit acceptée, soit refusée, et ce dans son entier<sup>58</sup>. La proposition de jugement forme un tout. Ainsi, lorsqu'elle porte sur plusieurs chefs de prétentions, par exemple elle fixe le loyer initial et valide la consignation du loyer en ordonnant l'exécution de travaux au bailleur, les parties ne peuvent pas s'opposer à la proposition de jugement en ce qui concerne la question des défauts uniquement. Si tel est le cas, l'autorité de conciliation doit néanmoins délivrer une autorisation de procéder portant sur l'ensemble des prétentions.

En revanche, la partie qui saisit le tribunal n'est pas tenue de faire porter devant lui l'entier des prétentions ayant fait l'objet de la proposition de jugement, compte tenu de la maxime de disposition de l'art. 58 al. 1 CPC. Elle peut ainsi laisser tomber un ou plusieurs chef(s) de prétentions (consignation du loyer, protection contre les loyers, protection contre les congés et prolongation du bail ou encore prétention d'une valeur litigieuse ne dépassant pas CHF 5'000.-). Le même système s'applique en matière d'appel ou de recours, tout ou partie du jugement pouvant être remis en cause devant l'instance supérieure. Le litige pourra toutefois être étendu en cas de prétentions reconventionnelles du défendeur<sup>59</sup>.

### 4. Retrait de l'opposition

L'opposition peut être retirée tant que l'autorisation de procéder n'a pas été notifiée au requérant initial ou à l'opposant (art. 65 CPC par analogie)<sup>60</sup>. La proposition de jugement entre alors en force, sur la base de l'art. 211 al. 1 CPC.

### 5. Conséquence de l'opposition

Après que l'opposition a été valablement formée, l'autorité de conciliation délivre une autorisation de procéder<sup>61</sup>. Le délai de 30 jours ou de trois mois pour introduire une demande au fond court dès la réception de l'autorisation. Si l'autorité refuse, pour un motif ou un autre, de délivrer l'autorisation de procéder ou ne la délivre pas dans un délai raisonnable, un recours peut être formé sur la base de l'art. 319 respectivement lit. b ch. 2<sup>62</sup> ou lit. c CPC. Certains auteurs admettent que la partie saisisse directement le juge du fond en démontrant que les conditions à la délivrance d'une autorisation de procéder étaient réalisées, soit notamment que la proposition de jugement avait fait l'objet d'une opposition valable<sup>63</sup>. Dans cette hypothèse toutefois, il sera difficile pour le juge de vérifier que le délai de 30 jours ou de trois mois pour ouvrir action a bien été respecté. En outre, la partie qui s'est opposée n'est pas nécessairement celle à qui il appartient d'agir au fond<sup>64</sup>.

Si une autorisation de procéder est délivrée alors que l'opposition n'a pas été formée valablement, par exemple parce qu'elle est intervenue tardivement ou n'émanait pas de tous les consorts nécessaires, la partie adverse peut invoquer le vice et conclure à l'irrecevabilité de la demande au fond en soulevant d'une part l'autorité de la chose jugée (art. 59 al. 2 lit. e CPC)<sup>65</sup> – la proposition de jugement étant entrée en force faute d'opposition valable –, et, d'autre part, l'absence d'autorisation de procéder valable (art. 221 al. 2 lit. b CPC).

### 6. Répartition des rôles et saisine du tribunal

L'art. 211 al. 2 CPC attribue le rôle des parties dans la procédure au fond après qu'une opposition à la proposition de jugement a été valablement formée. Il faut à cet égard distinguer selon que les prétentions relèvent de l'art. 210 al. 1 lit. b ou de l'art. 210 al. 1 lit. c CPC.

#### a. Proposition de jugement fondée sur l'art. 210 al. 1 lit. b CPC

Lorsque l'autorité de conciliation a rendu une proposition de jugement dans un domaine visé par l'art. 210 al. 1 lit. b CPC<sup>66</sup>, il appartient à la partie qui s'oppose de saisir le juge (art. 211 al. 2 lit. a CPC). Par conséquent, les rôles des parties peuvent parfois être inversés entre la procédure de conciliation et celle au fond.

Ce système d'inversion des rôles a fait l'objet de plusieurs modifications au cours des différentes phases ayant mené à l'adoption du Code. Après avoir été prévu dans l'Avant-Projet, à son art. 204 al. 3, il a été abandonné par

<sup>56</sup> L'art. 70 al. 2 CPC ne s'applique pas dans un tel cas, puisque l'opposition constitue un acte de disposition de l'objet du litige, comp. CPC-JEANDIN, art. 70 N 11.

<sup>57</sup> ATF 125 III 219, c. 1a, JdT 2000 I 259; CPC-JEANDIN, art. 70 N 16.

<sup>58</sup> Dans le même sens: HOFMANN/LÜSCHER (n. 45), p. 121.

<sup>59</sup> Cf. *infra* III/B/7.

<sup>60</sup> BSK ZPO-INFANGER, art. 211 N 6; CPC-BOHNET, art. 211 N 5; RICKLI, DIKE-Komm-ZPO, art. 211 N 19.

<sup>61</sup> Cf. *infra* III/B/6.

<sup>62</sup> BOHNET (n. 6), p. 36 N 119.

<sup>63</sup> BOHNET (n. 6), p. 36 N 119; HONEGGER (n. 30), art. 211 N 11.

<sup>64</sup> Cf. *infra* III/B/6/b.

<sup>65</sup> RICKLI, DIKE-Komm-ZPO, art. 211 N 24.

<sup>66</sup> Cf. *supra* I/B/1 à 4.

le Conseil fédéral, en raison des vives contestations dont il avait fait l'objet en procédure de consultation<sup>67</sup>. Il a ensuite été réintroduit par le Conseil national lors des débats aux Chambres, celui-ci ayant souhaité se calquer sur la solution déjà connue sous l'empire de l'art. 274f aCO<sup>68</sup>.

Lorsque l'opposition à la proposition de jugement émane des deux parties, une autorisation de procéder doit être délivrée à chacune d'elles<sup>69</sup>. Si seule l'une d'entre elles saisit finalement le juge, l'autre partie garde néanmoins la possibilité de prendre des conclusions reconventionnelles<sup>70</sup>, aux conditions de l'art. 224 CPC.

En revanche, si une partie seulement s'est opposée à la proposition de jugement, elle seule peut agir au fond<sup>71</sup>, puisqu'elle dispose de l'autorisation de procéder, laquelle constitue une condition de recevabilité de la demande<sup>72</sup>. Le défendeur peut toutefois prendre des conclusions reconventionnelles aux conditions de l'art. 224 CPC<sup>73</sup>.

La partie qui a reçu l'autorisation de procéder doit saisir le juge dans les 30 jours (art. 209 al. 4 CPC). Ce délai est suspendu pendant les fêtes (art. 145 CPC), la phase de conciliation ayant pris fin avec la proposition de jugement<sup>74</sup>.

La partie qui a qualité pour saisir le juge du fond peut y renoncer. La proposition de jugement entre alors en force (art. 211 al. 3 CPC). Il en va de même si la demande est déclarée irrecevable, en raison de l'incompétence matérielle ou locale du tribunal saisi ou parce qu'elle a été introduite tardivement ou selon la mauvaise procédure, ou si le demandeur se désiste d'instance<sup>75</sup>. L'acte peut toutefois être réintroduit dans le mois qui suit le retrait ou la déclaration d'irrecevabilité, conformément à l'art. 63 CPC.

Si le demandeur se désiste d'action<sup>76</sup>, l'art. 211 al. 3 CPC s'applique – et non l'art. 241 al. 2 CPC –, la pro-

position de jugement entrant en force, sauf en ce qui concerne les éventuelles prétentions reconventionnelles du défendeur<sup>77</sup>. Par exemple, la proposition de jugement fixe le loyer initial et le bailleur s'y est opposé; il lui appartient alors d'agir au fond (art. 211 al. 2 lit. a CPC). Si, en cours de procédure, il retire finalement sa demande, la proposition de jugement entre en force et le loyer initial est celui qui a été fixé par l'autorité de conciliation. Si l'on appliquait l'art. 241 al. 2 CPC, qui prévoit que le désistement d'action a les effets d'une décision entrée en force, cela aurait pour conséquence de permettre au bailleur de contourner l'art. 211 al. 3 CPC et de mettre à néant la contestation du loyer initial par le locataire.

*b. Proposition de jugement fondée sur l'art. 210 al. 1 lit. c CPC*

Lorsque l'autorité de conciliation a rendu une proposition de jugement en se fondant sur l'art. 210 al. 1 lit. c CPC<sup>78</sup>, l'autorisation de procéder doit être délivrée au demandeur initial (art. 211 al. 2 lit. b CPC). Si celui-ci n'agit pas au fond dans le délai légal prévu, de 30 jours si le litige porte sur un bail à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux et de trois mois dans les autres cas (art. 209 al. 3 et 4 CPC), il est déchu du droit d'agir et devra le cas échéant introduire une nouvelle requête de conciliation<sup>79</sup>. La proposition de jugement n'entre pas en force (art. 211 al. 3 *a contrario* CPC). Il en va de même si la demande est déclarée irrecevable, en raison de l'incompétence matérielle ou locale du tribunal saisi ou parce qu'elle a été introduite tardivement ou selon la mauvaise procédure, ou encore si le demandeur se désiste d'instance<sup>80</sup>. L'acte peut toutefois être réintroduit dans le mois qui suit le retrait ou la déclaration d'irrecevabilité, conformément à l'art. 63 CPC.

Si le demandeur se désiste d'action<sup>81</sup>, son désistement a les effets d'une décision entrée en force (art. 241 al. 2 CPC) et le procès ne pourra pas être recommencé, le défendeur pouvant en pareil cas opposer l'autorité de chose jugée au sens de l'art. 59 al. 2 lit. e CPC. La proposition de jugement n'entre pas en force (art. 211 al. 3 *a contrario* CPC). Le retrait n'entraîne toutefois aucun effet sur les prétentions reconventionnelles du défendeur<sup>82</sup>.

Le délai de 30 jours ou de trois mois est suspendu pendant les fêtes (art. 145 CPC), la phase de conciliation ayant pris fin avec la proposition de jugement<sup>83</sup>.

<sup>67</sup> Voir Message CPC, FF 2006 p. 6942; Classement des réponses à la procédure de consultation, Avant-Projet relatif à une loi fédérale sur la procédure civile suisse (PCS), 2004, p. 532 ss. L'art. 208 al. 2, 2<sup>ème</sup> phrase, P-CPC prévoyait ainsi que l'autorisation de procéder était toujours délivrée au demandeur.

<sup>68</sup> Cette disposition impliquait en effet, en matière de contestation de hausse de loyer, que le bailleur, alors intimé dans la procédure de conciliation, devienne demandeur dans la procédure au fond, voir à cet égard ATF 136 III 90, c. 2.1.

<sup>69</sup> CPC-BOHNET, art. 211 N 10; RICKLI, DIKE-Komm-ZPO, art. 211 N 13.

<sup>70</sup> BOHNET (n. 6), p. 36 s. N 124. Cf. *infra* III/B/7.

<sup>71</sup> CPC-BOHNET, art. 211 N 10.

<sup>72</sup> Art. 59 al. 1 et 221 al. 2 lit. b CPC. Voir Message CPC, FF 2006 p. 6941; CPC-BOHNET, art. 59 N 63.

<sup>73</sup> HOFMANN/LÜSCHER (n. 45), p. 123; RICKLI, DIKE-Komm-ZPO, art. 211 N 17.

<sup>74</sup> CPC-BOHNET, art. 209 N 15; BSK ZPO-BENN, art. 145 N 6; LACHAT (n. 6), p. 117 N 11.12; MERZ, DIKE-Komm-ZPO, art. 145 N 13; RICKLI, DIKE-Komm-ZPO, art. 211 N 11.

<sup>75</sup> CPC-BOHNET, art. 211 N 12; HOFMANN/LÜSCHER (n. 45), p. 124; LACHAT (n. 6), p. 120 N 11.15. Sur le désistement d'instance, qui doit être distingué du désistement d'action, voir CPC-BOHNET, art. 65 N 7 ss.

<sup>76</sup> Sur la notion de désistement d'action, voir CPC-BOHNET, art. 65 N 2 ss.

<sup>77</sup> BOHNET (n. 6), p. 37 s. N 127 s. et les nombreux exemples proposés; LACHAT (n. 6), p. 120 N 11.15.

<sup>78</sup> Cf. *supra* I/B/5.

<sup>79</sup> HOFMANN/LÜSCHER (n. 45), p. 122, lesquels précisent que la première procédure de conciliation aura au moins eu pour effet d'interrompre la prescription (art. 135 ch. 2 CO); RICKLI, DIKE-Komm-ZPO, art. 211 N 15.

<sup>80</sup> Cf. *supra* n. 75.

<sup>81</sup> Cf. *supra* n. 76.

<sup>82</sup> BOHNET (n. 6), p. 37 s. N 127 s.; LACHAT (n. 6), p. 120 N 11.15.

<sup>83</sup> CPC-BOHNET, art. 209 N 15; BSK ZPO-BENN, art. 145 N 6; LACHAT (n. 6), p. 117 N 11.12; BARBARA MERZ, DIKE-Komm-ZPO, art. 145 N 13; RICKLI, DIKE-Komm-ZPO, art. 211 N 11.



c. *Proposition de jugement fondée tant sur l'art. 210 al. 1 lit. b que lit. c CPC*

Si la proposition de jugement tranche à la fois des prétentions fondées sur l'art. 210 al. 1 lit. b CPC, par exemple la contestation du loyer initial, et des prétentions fondées sur l'art. 210 al. 1 lit. c CPC, telles que la réparation d'un défaut à hauteur de CHF 3'000.-<sup>84</sup>, l'autorisation de procéder doit être délivrée à l'opposant vis-à-vis des premières prétentions (art. 211 al. 2 lit. a CPC) et au requérant pour les secondes (art. 211 al. 2 lit. b CPC)<sup>85</sup>. L'ensemble des prétentions ne feront alors plus nécessairement l'objet d'une même procédure, sauf si les causes sont jointes (art. 125 lit. c CPC). Ainsi, lorsque le bailleur fait opposition à une proposition de jugement portant d'une part sur une contestation de hausse de loyer et d'autre part sur une réduction proportionnelle de loyer en raison de défauts (le montant de la réduction ne dépassant pas CHF 5'000.-), l'autorisation de procéder doit être délivrée au bailleur (opposant) pour la question de la hausse et au locataire (requérant initial) pour celle de la réduction de loyer.

## 7. Prétentions reconventionnelles

Eu égard à la jurisprudence rendue sous l'ancien droit en matière de décisions *prima facie* de l'autorité de conciliation<sup>86</sup>, le défendeur peut toujours prendre des conclusions reconventionnelles sur l'aspect du litige qui a été laissé de côté par le demandeur principal et qui faisait l'objet de la proposition de jugement. Comme le relevait le Tribunal fédéral, l'esprit de la conciliation ne permet pas de désavantager la partie qui n'a pas saisi le juge et qui s'est montrée plus conciliante en étant prête à accepter la solution retenue par l'autorité de conciliation<sup>87</sup>.

Le demandeur peut alors à son tour prendre de nouvelles conclusions. En effet, bien que l'art. 224 al. 3, 2<sup>ème</sup> phrase, CPC interdise en principe au demandeur initial de prendre des conclusions reconventionnelles sur des conclusions reconventionnelles, rien n'empêche celui-ci d'introduire des conclusions nouvelles ou modifiées si celles-ci sont connexes aux prétentions principales (art. 227 CPC)<sup>88</sup>. Ainsi, dans l'exemple de la fixation du loyer initial et de la validation simultanée de la consignation du loyer, si seule la question des travaux est portée par l'opposant-bailleur devant le tribunal, le défendeur-locataire peut conclure reconventionnellement à la fixation du loyer initial à un montant inférieur à celui retenu par l'autorité et faire porter le litige sur cet aspect également. Le bailleur peut alors conclure de son côté à la fixation du loyer initial à un montant supérieur à celui ressortant de la proposition de jugement.

Le défendeur principal n'est toutefois admis à prendre des conclusions reconventionnelles que sur les prétentions pour lesquelles il appartenait à la partie adverse de saisir le tribunal au fond (art. 211 al. 2 lit. a CPC). Prenons un exemple: le litige porte sur la contestation d'une hausse de loyer motivée par des travaux à plus-value et sur une demande de réduction de loyer de 30 % en raison des nuisances subies pendant le chantier. Le dispositif de la proposition de jugement fixe le loyer à CHF 1'200.- (chiffre I) et accorde au locataire une réduction de loyer de 20 % pendant trois mois<sup>89</sup> (chiffre II). Le bailleur, qui se satisfait de la réduction de loyer de 20 % mais non du montant de la hausse tel que fixé par l'autorité, déclare s'opposer uniquement au chiffre I de la proposition de jugement. L'autorité ne devant pas tenir compte de l'opposition «partielle» du bailleur<sup>90</sup>, elle doit délivrer deux autorisations de procéder, l'une au locataire pour la prétention en réduction du loyer (art. 211 al. 2 lit. b CPC) et l'autre au bailleur pour celle relative à la hausse de loyer (art. 211 al. 2 lit. a CPC). Si le locataire n'agit pas dans les 30 jours, sa prétention tombe et la proposition de jugement n'entre pas en force puisque la prétention ne relève pas de l'une des catégories de l'art. 210 al. 1 lit. b CPC (art. 211 al. 3 *a contrario* CPC). Le locataire ne peut pas prendre de conclusions reconventionnelles dans le cadre de la procédure introduite par le bailleur en validation de la hausse. En effet, en n'agissant pas dans le délai, il a été déchu de son droit d'agir et il lui appartient le cas échéant d'introduire une nouvelle requête de conciliation<sup>91</sup>. Une certaine prudence doit dès lors être observée par le locataire dans ce type de situation.

Si le défendeur renonce à prendre des conclusions reconventionnelles, c'est-à-dire si le litige ne porte désormais que sur certains aspects de la proposition de jugement, celle-ci entre en force pour les postes qui ne font pas partie de la procédure au fond, pour autant que ceux-ci tombent sous le coup de l'art. 210 al. 1 lit. b CPC, compte tenu de l'art. 211 al. 3 CPC. Tant que le défendeur a la possibilité de prendre des conclusions reconventionnelles, la proposition de jugement n'entre toutefois pas en force. Sous l'ancien droit, le Tribunal fédéral considérait que la saisine du juge par l'une des parties empêchait l'entrée en force de la décision rendue *prima facie* par l'autorité de conciliation et qu'il n'était pas question d'une entrée en force partielle<sup>92</sup>. Cette jurisprudence ne peut toutefois pas être transposée sous l'empire du CPC, vu l'art. 211 al. 3 CPC.

Dans tous les cas, le défendeur ne peut prendre des conclusions reconventionnelles que vis-à-vis des prétentions faisant l'objet de la proposition de jugement. Si l'autorité de conciliation a d'emblée délivré une auto-

<sup>84</sup> Le loyer n'a dans cet exemple pas été consigné par le locataire.

<sup>85</sup> BOHNET (n. 6), p. 38 N 129.

<sup>86</sup> ATF 136 III 90, c. 2.2; 135 III 253, c. 2.

<sup>87</sup> *Ibid.*

<sup>88</sup> CPC-TAPPY, art. 224 N 26 s.

<sup>89</sup> Le montant correspondant à la réduction de loyer ne s'élève dans notre exemple pas à plus de CHF 5'000.-, de sorte que l'autorité de conciliation peut rendre une proposition de jugement sur la base de l'art. 210 al. 1 lit. c CPC.

<sup>90</sup> Cf. *supra* III/B/3.

<sup>91</sup> Cf. *supra* III/B/6/b.

<sup>92</sup> ATF 136 III 90, c. 2.2; 135 III 253, c. 2.

risation de procéder pour certaines prétentions, le juge doit absolument être saisi dans le délai légal de 30 jours ou de trois mois<sup>93</sup>. Par exemple, l'autorité de conciliation saisie d'une requête du locataire en contestation du loyer initial et en validation de la consignation du loyer rend une proposition de jugement qui fixe le loyer initial et délivre une autorisation de procéder pour la question de la consignation. Le bailleur s'oppose à la proposition de jugement et saisit le juge du fond pour la question du loyer initial. De son côté, le locataire qui a omis de saisir le juge dans les 30 jours dès réception de l'autorisation de procéder ne peut pas prendre de conclusions reconventionnelles pour valider la consignation de son loyer.

Si les divers chefs de prétention n'ont aucun rapport les uns avec les autres, l'autorité de conciliation peut aussi disjoindre la cause (art. 125 lit. b CPC) et rendre des propositions de jugement formellement distinctes vis-à-vis de chaque chef de prétentions, sous des numéros de dossier différents<sup>94</sup>. En pareil cas, l'opposition à une seule proposition de jugement n'entraîne aucun effet sur la seconde, de sorte que des conclusions reconventionnelles portant sur les prétentions objet de celle-ci ne seraient pas admissibles.

Enfin, le requérant a également la possibilité d'introduire des actions partielles (art. 86 CPC), avec pour inconvénient cependant de multiplier les actes et les audiences de conciliation.

## 8. Confidentialité de la proposition de jugement devant le tribunal saisi au fond

La proposition de jugement peut-elle être produite au tribunal saisi au fond? En principe, la procédure de conciliation est confidentielle (art. 205 al. 1 CPC). Le Code réserve cependant expressément, à l'art. 205 al. 2, les dépositions des parties retenues dans le cadre d'une proposition de jugement. Par conséquent, celle-ci peut être remise au tribunal mais ce dernier n'est pas lié par son contenu<sup>95</sup>. En revanche, l'art. 205 al. 1 CPC s'oppose à ce que les déclarations des parties soient protocollées et figurent comme telles dans la proposition de jugement<sup>96</sup>.

## Conclusion

La proposition de jugement entraîne de nombreuses difficultés en matière de bail, en raison des particularités que le législateur a prévu dans ce domaine: champ d'ap-

plication restreint à certaines catégories de prétentions (art. 210 al. 1 lit. b CPC), inversion des rôles possible (art. 211 al. 2 lit. a CPC) ou encore entrée en force de la proposition de jugement après qu'une opposition a été formée et qu'aucune demande au fond n'a été introduite (art. 211 al. 3 CPC). Ces spécificités peuvent poser problème lorsque la proposition de jugement se rapporte à plusieurs prétentions de nature différente. Bailleurs et locataires doivent ainsi faire preuve d'une attention particulière. Ils doivent s'assurer en premier lieu que la proposition de jugement porte sur un domaine de compétence de l'autorité de conciliation et déterminer en deuxième lieu quels effets entraîneront d'une part une opposition et, d'autre part, la saisine du tribunal sur certains aspects du litige seulement.

Malgré ces difficultés, la proposition de jugement présente de nombreux avantages. Elle permet de mettre un terme au litige rapidement et à moindre coût. Ainsi, bien qu'elle ait été fortement critiquée lors de la procédure de consultation et ait fait l'objet de nombreuses discussions et modifications au cours des débats parlementaires, force est de constater qu'elle a trouvé toute sa place dans la pratique. Il n'est en effet pas rare que les parties renoncent à saisir le juge et se satisfassent de la solution proposée par l'autorité. Dans le canton de Vaud par exemple, pour l'année 2011, 60 % des propositions de jugement rendues par les commissions de conciliation en matière de baux à loyer sont entrées en force<sup>97</sup>. L'expérience vaudoise peut justifier que les autorités de conciliation soumettent systématiquement des propositions de jugement lorsque les conditions en sont réalisées. Elle peut en outre légitimer les propositions de jugement dites partielles, c'est-à-dire qui portent sur un chef de prétentions uniquement, une autorisation de procéder étant délivrée pour le surplus. Il est dans l'intérêt des parties que certains aspects du litige soient déjà résolus et que seuls les éléments encore litigieux fassent l'objet d'une procédure au fond.

Ces considérations nous amènent à regretter que la proposition de jugement ait été conçue comme une faculté uniquement, avec pour conséquence qu'elle n'est pas utilisée de la même manière par les différentes autorités de conciliation et qu'une disparité importante existe entre les cantons. Le caractère obligatoire de la proposition de jugement aurait permis d'éviter cet écueil.

<sup>93</sup> Comp. ATF 136 III 90, c. 2.

<sup>94</sup> On peut en effet considérer que la remise de propositions de jugement distinctes simplifie la procédure puisqu'elle permet de différencier les problèmes et, le cas échéant, d'en résoudre certains au stade de la conciliation déjà.

<sup>95</sup> URS GLOOR/LUKAS UMBRICH (n. 22), art. 211 N 3; RICKLI, DIKE-Komm-ZPO, art. 211 N 14. D'un avis différent: BSK ZPO-INFANGER, art. 205 N 9.

<sup>96</sup> BSK ZPO-INFANGER, art. 205 N 8; URS GLOOR/LUKAS UMBRICH (n. 22), art. 205 N 5; HONEGGER (n. 30), art. 205 N 4; SANDOZ (n. 43), p. 80 N 69.

<sup>97</sup> «Baux à loyer: 80 % des litiges résolus devant les commissions de conciliation», in: Feuille des avis officiels du canton de Vaud N° 17 (179<sup>e</sup> année), du mardi 28 février 2012.