

Référendum logement

Le Tribunal des baux doit rester gratuit !

La droite du Grand Conseil, à la botte des milieux immobiliers, a décidé de faire payer les locataires qui doivent défendre leurs droits devant un tribunal. Pour le PS, c'est non !

A la fin du mois de décembre dernier, la majorité de droite du Grand Conseil a décidé d'accepter une modification législative proposée par le Conseil d'Etat, modification qui revient d'une manière inacceptable sur le principe de la gratuité pour les procédures judiciaires en matière de baux d'habitation. Ce principe résulte d'une initiative lancée par l'ASLOCA et acceptée en votation populaire en 1981. Il est principalement fondé sur le fait que le logement constitue un bien essentiel de la vie et qu'il y a lieu, dans ces conditions, de faciliter l'accès à une autorité judiciaire pour permettre à tout un chacun, et plus particulièrement aux locataires, de faire valoir ses droits. Cette gratuité constitue également une protection du locataire qui, d'un point de vue contractuel, se trouve en situation de faiblesse face à un bailleur qui peut profiter de la situation tendue que connaît actuellement le marché du logement.

En lieu et place de la gratuité, la loi adoptée par le Grand Conseil prévoit que soit perçu pour les procédures au fond en matière de baux à loyer ou à ferme un émolument correspondant à la moitié du tarif ordinaire des frais judiciaires en matière civile. Contrairement à ce que tente de soutenir le Conseil d'Etat, cet émolument ne sera pas, pour la majorité des cas, un montant de peu d'importance, puisque le locataire qui saisira le tribunal des baux devra pour chaque opération d'instruction (dépôt de la requête, audience de jugement, convocation de témoins, expertise...) effectuer des avances de frais dont le montant total pourra au final s'élever à plusieurs centaines de francs.

L'introduction d'un émolument judiciaire pour les procédures devant le tribunal des baux constitue la concrétisation d'une motion déposée par l'actuel Conseiller d'Etat Philippe Leuba, alors qu'il était député libéral et président de la chambre vaudoise immobilière. Le réel but recherché par cette modification législative est celui de limiter l'accès au tribunal des baux, en décourageant une partie des locataires à faire valoir leurs droits par l'instauration d'une contrainte financière.

Il y a lieu de souligner que la partie locataire est obligée, dans de nombreux cas, de saisir le tribunal en raison du fait que le bailleur refuse de produire sans motif justifiable, au stade de la procédure de conciliation, les pièces nécessaires à juger le bien-fondé ou non d'une prétention. Une telle pratique est courante dans le cadre de litiges portant sur la fixation du loyer initial, sur la répercussion sur le montant du loyer de travaux de rénovation d'un immeuble et sur ceux relatifs à des demandes de baisse ou de hausse de loyers. Introduire, pour ces locataires, l'obligation d'effectuer une avance de frais pour leur permettre d'avoir accès à des documents qui auraient

dû leur être remis est choquant et constitue une incitation donnée aux bailleurs peu scrupuleux de continuer à agir de la sorte.

De plus, la suppression de la gratuité va, dans certaines situations, empêcher des locataires de contester des prétentions infondées de certains bailleurs, prétentions dont l'enjeu financier peut paraître peu important, mais qui portent néanmoins sur des questions d'application de principes de droit. A terme, si ces comportements abusifs ne sont plus sanctionnés, de nombreux bailleurs se sentiront autorisés à procéder de manière contraire au droit. Ainsi, la situation générale des locataires se péjorera au profit des bailleurs, lesquels s'enrichiront au dépens des locataires.

De plus et contrairement aux arguments développés par les partisans du projet du Conseil d'Etat, il faut relever que la quasi totalité des demandes introduites par les locataires devant le tribunal des baux l'est pour des motifs juridiquement pertinents. Il est ainsi très rare que cette instance soit saisie pour des motifs futiles ou injustifiés.

Il n'est pas contesté que tribunal des baux rencontre depuis quelques années une surcharge importante de travail. Celle-ci résulte principalement de la situation de pénurie de logements qui existe, depuis plusieurs années, situation qui conduit certains bailleurs à profiter de l'état de dépendance dans lequel se trouvent de nombreux locataires face à eux.

Dans les faits, il doit être remédié à une telle situation de surcharge par un renfort en personnel et non, comme l'a décidé la droite du parlement, par une diminution du droit d'accès à la justice. De même, des mesures en amont, soit au stade des commissions de conciliation, doivent être prises en vue de diminuer le nombre d'affaires qui sont introduites devant le tribunal des baux. Ainsi, si les causes étaient instruites de manière plus approfondie devant les autorités susmentionnées, de nombreux cas pourraient être traités à ce stade de la procédure au lieu d'être ultérieurement portés devant le tribunal des baux.

Les députés de gauche ont défendu, en vain, devant le parlement le principe d'un accès gratuit au tribunal des baux pour les procédures relatives aux baux d'habitation, battus en cela par la très grande majorité des parlementaires de droite unie derrière les milieux immobiliers. Dans ces conditions, il nous appartient aujourd'hui de combattre énergiquement par voie référendaire cette modification législative qui bafoue le droit des locataires.

Nicolas Mattenberger

Député, avocat, co-président de l'Asloca Vevey & La Tour-de-Peilz.

Article à paraître dans Points forts (janvier 2010).