

Notice Recours à l'autorité de conciliation

I. Contexte

De nombreux bailleurs refusent des demandes de réduction de loyer en lien avec la crise du coronavirus et exigent le loyer intégral même pendant la fermeture officielle. Dans de tels cas, agir de manière proactive peut en valoir la peine. Les locataires trouveront ci-après une démarche prometteuse pour faire face à de tels bailleurs.

II. Demande de conciliation et recours à l'autorité de conciliation

Le manque de sécurité quant à l'obligation de payer les loyers pendant la fermeture officielle ne peut être comblé que par la voie judiciaire. En déposant une demande de réduction du loyer, d'abord auprès du bailleur et, en cas de refus, auprès de l'autorité de conciliation, le locataire montre qu'il souhaite clarifier le cas. Les autorités de conciliation sont tenues de conseiller juridiquement les parties (art. 200, al. 1, CPC). Les chances et risques de chacun dans le cadre de la procédure leur sont normalement exposés.

Pour des questions de procédure, il est recommandé dans un premier temps de chercher à **obtenir le remboursement de l'excédent payé pour le loyer du mois de mars 2020**. Bien qu'ainsi seule une petite partie de la durée de fermeture officielle est concernée, cela permet de fixer un principe dans le cas d'une relation contractuelle concrète, à savoir si et dans quelle mesure une réduction du loyer doit être accordée en cas de fermeture ordonnée par les autorités.

► A cette fin, vous pouvez utiliser notre [«Modèle Demande de conciliation en matière de loyer»](#).

Après l'audience de conciliation, il est possible d'élargir l'objet du litige dans le cadre de l'**entretien de conciliation** et par exemple de négocier une réduction de 90% des autres loyers nets pendant la durée de la fermeture ordonnée par les autorités. De tels accords individuels peuvent également contenir des propositions pragmatiques. Par exemple, une réduction temporaire du loyer de 50% jusqu'à juin 2021, pour que le locataire puisse mieux gérer la récession prévue, indépendamment de la durée de la fermeture officielle, et que les revenus locatifs du bailleur ne disparaissent pas immédiatement et complètement pendant la fermeture ordonnée par les autorités. Il faut garder en tête que dans ce contexte, la plupart des audiences de conciliation se terminent par un accord.

III. Pas d'accord – procédure civile ordinaire ou simplifiée

Si il n'est parvenu à aucun accord après l'audience de conciliation, l'autorité de conciliation délivre au requérant une autorisation de procéder. Le locataire a ensuite 30 jours pour saisir le tribunal compétent (art. 209, al. 1 et 4, CPC). **Il faut activer une assurance de protection juridique ou rechercher un cabinet d'avocat spécialisé en droit des baux à loyer au plus tard à la réception de l'autorisation de procéder.**

IV. La question des loyers d'avril et de mai 2020

Si un droit de remboursement est convenu devant l'autorité de conciliation ou un tribunal pour l'excédent de loyer payé en mars 2020, il est logique que le loyer des mois suivants concernés par la fermeture ordonnée par les autorités doit être réduit dans la même proportion.

Si le locataire a trop payé, il est possible d'obtenir **soit un remboursement soit une compensation avec les futurs loyers à régler**.

► Vous pouvez utiliser à ce propos notre [«Modèle de compensation en lien avec un accord ou une décision d'une autorité de conciliation ou d'un tribunal»](#).

Si le bailleur refuse une telle voie, le locataire peut soit soumettre une nouvelle demande de conciliation ayant pour objet le remboursement de l'excédent de loyer payé pour avril et mai 2020 soit procéder de son propre chef à une compensation comme décrit ci-dessus. Ce dernier cas présente un risque lorsque les parties se sont simplement mises d'accord dans le cadre des entretiens de conciliation. Il ne faudrait donc pas procéder de la sorte sans un avis juridique préalable.