

LOI sur la juridiction en matière de bail (LJB)

173.655

du 9 novembre 2010

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat

décète

Chapitre I Champ d'application et compétences

Art. 1 Objet

¹ La présente loi s'applique aux contestations relatives aux baux à loyers portant sur des choses immobilières, quelle que soit la valeur litigieuse.

² Elle est également applicable en matière de baux à ferme non agricoles.

³ Elle ne s'applique en revanche ni aux procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer, ni aux procédures qui relèvent des autorités chargées de l'application dans le Canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ^A, notamment des mainlevées d'opposition.

Art. 2 Compétence

¹ Les contestations mentionnées à l'article 1, alinéas 1 et 2 relèvent de la compétence exclusive du Tribunal des baux.

² La tentative de conciliation a lieu devant les commissions préfectorales de conciliation ou les commissions de conciliation et commissions paritaires instituées ou reconnues par le droit fédéral ou cantonal.

Chapitre II Tribunal des baux

Art. 3 Siège du Tribunal des baux

¹ Le Tribunal des baux exerce son activité dans tout le canton. Son siège est fixé par le Tribunal cantonal.

² Il tient audience dans l'arrondissement où est située la chose louée. Lorsque cette dernière se trouve hors du canton, il tient audience dans l'arrondissement où le défendeur a son domicile, sa résidence habituelle ou un établissement ; à défaut, il siège à Lausanne.

³ Il peut être dérogé à l'alinéa qui précède avec l'accord des parties.

Art. 4 Organisation du Tribunal des baux

¹ Le Tribunal des baux est composé :

- a. d'un ou plusieurs présidents et, au besoin, d'un ou plusieurs vice-présidents, qui sont au bénéfice d'une formation juridique complète ;
- b. de juges assesseurs représentatifs des milieux de propriétaires et des organisations de locataires ;
- c. d'experts ;
- d. d'un greffier et, le cas échéant, d'un ou plusieurs greffiers-substituts, ainsi que de collaborateurs de greffe.

² Sur préavis du Tribunal cantonal, le Conseil d'Etat fixe le nombre des présidents, vice-présidents, juges assesseurs, greffiers-substituts et collaborateurs de greffe

³ Le ou les présidents, vice-présidents et juges assesseurs sont magistrats judiciaires au sens de la loi sur l'organisation judiciaire ^A.

⁴ Le président a le même traitement qu'un président de tribunal d'arrondissement.

Art. 5 Nomination des présidents et des assesseurs du Tribunal des baux

¹ Les membres du tribunal sont nommés par le Tribunal cantonal. Pour la nomination des membres du tribunal désignés sous lettres b) et c) de l'article 4, le Tribunal cantonal consulte préalablement les organisations de propriétaires et de locataires.

Art. 6 Constitution du Tribunal des baux

¹ Le Tribunal des baux est constitué par un président ou vice-président et deux assesseurs dont l'un représente les propriétaires, l'autre les locataires.

² Le président ou vice président choisit si possible les assesseurs parmi ceux qui sont domiciliés ou qui travaillent dans l'arrondissement où le tribunal tient audience.

³ Il peut, avec l'accord des parties, renoncer au concours des assesseurs lorsque la cause ne lui paraît pas présenter de difficultés particulières.

⁴ En tout temps, le tribunal peut s'adjoindre le concours d'un ou plusieurs experts, qui participent à l'instruction, aux débats et aux délibérations du tribunal, avec voix consultative.

⁵ En principe, la composition de la cour est communiquée aux parties au moins 30 jours avant l'audience.

Chapitre III Commissions de conciliation

Art. 7 Commission préfectorale de conciliation en matière de baux

a) Composition

¹ Dans chaque district est constituée une Commission de conciliation en matière de baux, formée du préfet qui fonctionne comme président et de deux assesseurs, dont l'un représente les locataires, l'autre les propriétaires.

² Le préfet qui fonctionne comme président de la commission dispose d'une formation juridique complète ou d'une formation spécifique en matière de droit du bail.

³ Les assesseurs sont nommés sur proposition des organisations de propriétaires et de locataires par le Conseil d'Etat qui en dresse la liste pour chaque district au début de chaque législature. Les assesseurs sont domiciliés ou travaillent dans le district.

⁴ Peuvent en outre être reconnus comme autorités de conciliation les organes paritaires prévus dans des conventions cadres en matière de baux à loyer ou dans des conventions semblables, pour autant qu'elles soient formées conformément à l'article 200, alinéa 1 CPC^A.

Art. 8 b) Convocation des assesseurs

¹ Le préfet convoque les assesseurs, en règle générale à tour de rôle.

² Ils prennent connaissance du dossier au minimum 48 heures à l'avance.

Art. 9 Arbitrage

¹ Par convention, les parties peuvent reconnaître la commission de conciliation comme tribunal arbitral. La commission est tenue d'assumer cette charge.

Art. 10 Autres tâches des commissions

¹ Les commissions de conciliation sont également chargées de conseiller les parties dans toute question relative aux baux à loyer ou au baux à ferme non agricoles de choses immobilières (art. 201 CPC^A).

² Si la commission est saisie d'une requête de conciliation alors qu'une procédure d'expulsion est déjà engagée, elle transmet la requête à l'autorité compétente.

Chapitre IV Représentation professionnelle

Art. 11 Assistance et représentation

¹ Les agents d'affaires brevetés et les personnes dûment autorisées par une organisation représentative de locataires ou de bailleurs préalablement autorisée par le Tribunal cantonal peuvent assister ou représenter professionnellement les parties devant le Tribunal des baux et les commissions de conciliation.

Chapitre V Frais

Art. 12 Frais

¹ La procédure devant le tribunal est gratuite.

² Une partie qui agit de façon téméraire ou qui complique inutilement le procès peut être tenue de payer un émolument de 500 francs au maximum.

³ Elle peut aussi être astreinte à payer à l'autre partie des dépens d'un montant maximum de 1500 francs.

Art. 13 Baux commerciaux

¹ En dérogation à l'article 12, lorsque le litige concerne le bail commercial et que les circonstances ou la situation des parties ne s'y opposent pas, les articles 95 et suivants du Code de procédure civile suisse ^Arelatifs aux frais, aux dépens et aux sûretés sont applicables à la procédure devant le tribunal.

² L'émolument est calculé en fonction de la nature de la cause et de la valeur litigieuse.

Chapitre VI Dispositions finales et transitoires**Art. 14**

¹ Pour les préfets en fonction lors de l'entrée en vigueur de la présente loi, l'article 7, alinéa 2 deviendra contraignant 5 ans après l'entrée en vigueur de la loi.

Art. 15 Abrogations

¹ La loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux est abrogée.

² La loi du 12 mai 1982 fixant la procédure dans les contestations relatives aux baux à loyer immobiliers et aux baux à ferme non agricoles est abrogée.

Art. 16 Exécution et entrée en vigueur

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte conformément à l'article 84, alinéa 1, lettre a) de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.