



RITA THÉODULOZ  
Juriste  
ASLOCA Valais

## Un premier pas vers un tribunal des baux!

S'il y a désaccord en matière de bail en Valais, sans conciliation possible, c'est actuellement la justice civile ordinaire qui est saisie. Cela pourrait changer prochainement.

**L**e droit du bail n'ayant pas rendu obligatoire l'institution par les cantons d'un tribunal spécial traitant des affaires de bail à loyer, chaque canton a la liberté d'instituer une telle autorité judiciaire ou non. Malheureusement, jusqu'à ce jour, le canton du Valais n'a pas jugé utile de constituer un tribunal des baux.

### Des accords amers

Ainsi, le Valais est l'un des derniers cantons romands à ne pas avoir une autorité judiciaire spécialisée en matière de bail. Cela a pour conséquence qu'en cas de non-conciliation par devant la Commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer, les parties au contrat de bail doivent saisir la justice civile ordinaire pour faire valoir leurs droits. Qui dit justice civile ordinaire dit monopole de la défense par un avocat, sans place pour les mandataires professionnellement qualifiés comme le prévoit le Code de procédure civile en cas de tribunal spécialisé, mais aussi avances de frais judiciaires et dépens. Introduire une telle procédure implique de pouvoir assumer les frais d'avocat pour sa défense et les frais judiciaires. Souvent, le locataire, partie faible au contrat, n'a ni l'énergie ni les moyens financiers de se lancer dans une telle bataille juridique. Ainsi, il préfère, pour ne pas dire dans certains cas, se voit contraint, de renoncer à une partie de ses droits en concluant un «amer» accord par-devant l'autorité de conciliation. Parfois, également, l'argument du coût d'une future procédure peut servir de moyen de levier envers le locataire, afin qu'une solution à l'amiable soit trouvée par-devant la Commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer.

### L'assemblée générale prend le taureau par les cornes

Forte de ce constat et afin que les droits des locataires valaisans puissent être aussi bien défendus que ceux résidant dans un canton au bénéfice d'un tribunal spécial en matière de bail à loyer, la dernière assemblée générale de l'ASLOCA Valais a saisi l'importance d'une



Le tribunal des baux valaisan verra-t-il bientôt le jour?

telle autorité judiciaire et exprimé à l'unanimité la ferme volonté d'entreprendre des démarches pour qu'un tribunal des baux puisse voir le jour dans notre canton.

Après avoir étudié le meilleur chemin à emprunter pour atteindre, dans les meilleurs délais, le but fixé et au vu de la situation liée à la pandémie, nous avons privilégié, dans un premier temps, la voie parlementaire plutôt que celle d'une initiative populaire impliquant la récolte de quatre mille signatures.

### Motion déposée au Grand Conseil

C'est ainsi, avec une immense satisfaction, que le 11 novembre 2020 la section valaisanne des locataires a pu, par le biais de ses relais politiques siégeant au Grand Conseil, déposer une motion requérant l'institution d'un tribunal des baux en Valais. Le texte a été cosigné par

plusieurs parlementaires de bords politiques différents. Cela nous permet, pour l'heure, d'être confiants pour la suite. Toutefois, la bataille n'étant pas encore gagnée, je ne peux encore, en ce début d'année, vous vendre une victoire. Cependant, je puis vous assurer qu'en cas d'échec nous ne nous arrêterons pas en si bon chemin, car aujourd'hui la volonté de pouvoir bénéficier d'une autorité spécifique en matière de bail à loyer a été officiellement exprimée. Nous espérons vivement que, lors d'une prochaine édition de notre journal, nous aurons le plaisir de vous annoncer l'adoption de la motion par le Grand Conseil.

## Quels projets pour les locataires en Valais?

Mathias Reynard, conseiller national PS, se présente le 7 mars à l'élection au Conseil d'Etat valaisan et répond ici à quelques questions liées à la politique du logement.

### Quelle a été votre action à Berne pour les locataires?

J'ai siégé au comité de l'ASLOCA Suisse. Je connais les enjeux de la politique fédérale du logement et la défense des locataires. Au Parlement, avec les élus membres de l'ASLOCA, j'ai combattu les propositions des milieux immobiliers visant à démanteler la protection contre les loyers abusifs. C'est avec conviction que j'ai fait campagne pour l'initiative de l'ASLOCA pour plus de logements abordables.

### Quels sont les problèmes des locataires en Valais?

Le Valais n'est plus un canton exclusivement de propriétaires. La population est confrontée à des réalités semblables à celles du reste de la Suisse. Des assurances, des banques et des fonds de pensions ont beaucoup investi dans des logements. Mais ceux-ci sont trop chers et ne répondent pas aux besoins de la majorité. La situation n'est pas meilleure dans les vallées, où la spéculation va bon train. Les jeunes quittent les villages où ils ont grandi, incapables de payer le prix ou le loyer des quelques logements disponibles. Si les annonces sont nombreuses, elles concernent le plus souvent des appartements ou des chalets de vacances. Vivre à Saint-Luc ou à Hérémence est désormais difficile pour les jeunes notamment.

### Quelles devront être les tâches du nouveau Conseil d'Etat?

J'ai mené une campagne de terrain. C'est fondamental! Même si je vis et travaille en Valais, il y a un risque, à fréquenter les dorures du Palais fédéral, de s'éloigner du quotidien des gens. De nombreux Valaisans m'ont fait part de leurs aspirations et préoccupations, qui servent de base à mon programme.

Le modèle traditionnel, où le clan pourvoit aux besoins fondamentaux de ses membres, a vécu. Les Valaisans ont donc besoin d'une vraie politique du logement en faveur de la classe moyenne et des personnes à faibles revenus. Ces personnes n'intéressent pas beaucoup les



Mathias Reynard, conseiller national et candidat au Conseil d'Etat valaisan.

promoteurs. Les loyers ont ainsi pris l'ascenseur et les Valaisans ne peuvent plus se loger. Cette vérité n'a malheureusement pas grande place dans le monde politique en Valais. Je suis quasiment le seul à y représenter les locataires qui sont le plus souvent invisibles.

Le Conseil d'Etat doit proposer des solutions pour les locataires et en faveur du logement abordable. Il pourra s'inspirer des solutions les plus efficaces des autres villes et cantons. Je pense en particulier aux règles qui limitent la spéculation foncière et s'assurent que les nouveaux logements répondent aux besoins de la majorité de la population. Il faut aussi veiller, à l'autre bout de la chaîne, que le locataire puisse concrètement faire valoir ses

droits. Accéder au juge est aujourd'hui prohibitif. Je soutiens pleinement la proposition de l'ASLOCA qui vise à instaurer un tribunal des baux et loyers (voir page ci-contre).

La crise du Covid-19 et ses conséquences économiques et sociales exigent ce changement. Il en va de la dignité des Valaisans. Cette politique ne pourra toutefois pas se faire sans le soutien des locataires et de l'ASLOCA, aux côtés desquels je m'engage depuis toujours.

*Propos recueillis par Christian Dandrès*