Au cœur du tribunal où locataires et bailleurs sont poussés à faire la paix

Litiges sur les baux à loyer Des juges trouvent des solutions à des situations complexes. En audience, 30% des affaires se terminent par une transaction. Reportage.

Philippe Maspoli Texte
Yvain Genevay Photos

C'était le 15 mai en fin de matinée à Lausanne, au Tribunal des baux. Nous arrivons au terme d'une des audiences que nous avons suivies pendant plusieurs semaines: «Je vous remercie pour vos efforts et vos discussions fructueuses», conclut la présidente Magali Gabaz.

Avec l'aide de deux assesseurs représentant les bailleurs et les locataires, elle vient d'amener les occupants d'un bel appartement doté de hauts plafonds, d'une cheminée et d'espaces lumineux, dans un immeuble construit en 1910 au centre de Lausanne, à s'entendre avec le propriétaire. Le litige portait sur le loyer initial contesté par les locataires.

Cela ne paraît pas gagné lorsque la séance débute dans le logement où tout le monde est invité à enlever ses chaussures. L'ambiance feutrée et bien codifiée cache une tension palpable alors que la présidente, accompagnée d'un greffier qui a troqué son ordinateur habituel contre du papier et un stylo, dresse l'inventaire des lieux. Les locataires s'attendent à une diminution substantielle de leur loyer. Ils sont défendus par Me Jessica Jaccoud, avocate expérimentée et conseillère nationale socialiste, membre du comité de l'Asloca Suisse.

Du côté de la «partie bailleresse», comme on dit dans le jargon du droit du bail, le gérant n'est autre que Nicolas Daïna, ancien député autrefois dans les rangs libéraux passé à l'UDC lorsque son parti a fusionné avec les radicaux. Cela sent l'affrontement gauche contre droite. On s'attend au clash.

«Une conciliation vaut mieux qu'un jugement»

Eh bien non. On sera, comme on dit dans le canton de Vaud, «déçu en bien». De retour dans la salle du Tribunal des baux, à l'avenue de Tivoli, la présidente pose le cadre: «Une conciliation vaut mieux qu'un jugement qui provoquera forcément des frustrations au terme d'une longue procédure.»

Au fil des propositions du Tribunal et des suspensions d'audience, tout se joue dans le couloir et les chambres de réunion adjacentes. Les avocates font des va-et-vient. «On est à bout touchant», nous glisse l'une d'elles, dans une virevolte de robe noire et rabat blanc.

De retour dans la grande salle: «J'ai un dernier point», lâche une partie. Le processus se bloque. Il faut rediscuter. Téléphoner au propriétaire. Attendre. Entre deux tours de négociations, le gérant, Nicolas Daïna, dont les considérations sur les réseaux sociaux sont parfois critiques à l'égard de nos institutions, évoque le Tribunal des baux en termes élogieux: «Il a évolué depuis quinze à vingt ans. Il adopte une attitude bienveillante à l'égard des deux parties. Avant, nous nous sentions plus mal à l'aise en tant que bailleur. Nous ressentions une forme de parti pris en faveur des locataires.»

L'action de la présidente est récompensée. Les locataires et le bailleur se sont mis d'accord sur un montant et l'engagement d'un loyer sans variation jusqu'au 31 mai 2028. Magali Gabaz peut conclure: «La transaction vaut jugement.»

Un bailleur, représenté par Me Réjane Delisle, et des locataires, défendus par Me Sébastien Pedroli, en pleins débats au Tribunal des baux de Lausanne, présidé par Daniel Cuérel (au centre), avec deux assesseurs à gauche.

L'effort est d'autant plus intense que le marché s'est tendu, aussi dans le canton de Vaud. À la suite de la récente vague de hausses des coûts du logement, un tiers des litiges traités par le Tribunal des baux sont désormais liés à la fixation du loyer. Autant que les litiges portant sur des prétentions pécuniaires diverses comme les défauts, et devant les résiliations (un cinquième). Auparavant, la fixation du loyer ne représentait qu'un cinquième des procédures: «Les proportions ont changé», constate Patricia Gomez-Lafitte, première présidente.

Selon les statistiques de l'Ordre judiciaire vaudois, le nombre de dossiers traités par le Tribunal des baux en 2024 a augmenté de 17% par rapport à 2023, pour un millier reçus. Pourtant, Patricia Gomez-Lafitte, à la tête d'une équipe de cinq magistrats et d'une trentaine de collaborateurs, est convaincue par la méthode de la conciliation: «Nous avons tous l'envie de travailler sur la transaction.»

> «Les locataires vont souvent seuls aux commissions de conciliation, sur la pointe des pieds. Ils ont peur, car ils ne veulent pas fâcher les bailleurs.»
>
> **Françoise Bavaud**
> Juge assesseure pour la partie locataires

Pour un journaliste plutôt familier des cours pénales, où les procès se terminent en général par des jugements secs et sonnants, le Tribunal des baux paraît lunaire. La majorité de la dizaine d'audiences que nous avons suivies a connu une issue pacifiée. Globalement, 30% des affaires traitées se terminent par des transactions pendant l'audience. Mais des accords peuvent aussi intervenir en dehors des audiences, ce qui est difficile à évaluer d'un point de vue statistique.

Le Tribunal des baux se déplace

Ce n'est pas une sinécure. En témoignent les efforts de Patricia Gomez-Lafitte en cette matinée du 16 mai dans une salle au vieux parquet un peu grinçant de la Cour-au-Chantre, à Vevey, qui accueille le Tribunal des baux en déplacement: les juges se rendent également à Nyon ainsi qu'à Échallens, qui remplace Yverdon, où la place manque dans les locaux de la justice d'arrondissement. Ce jour-là, une ancienne locataire de bureaux professionnels, dans un immeuble montreusien appliquant les normes Minergie, exprime son énervement: «En hiver, il faisait 14 degrés, nous ne pouvions pas travailler. Plusieurs collaborateurs sont partis ou sont tombés malades. En été, il n'y avait pas de stores et une chaleur d'enfer régnait.»

Elle doit plusieurs mois de loyer au bailleur, mais elle exige une sérieuse réduction. Plusieurs dizaines de milliers de francs sont en jeu. L'ancienne locataire se dit prête à saisir le Tribunal fédéral: «Je ne vais pas partir d'ici en ayant le sentiment d'avoir été malmenée. Je fais des efforts sur tout alors que le bailleur a fait des erreurs.»

Dans les couloirs sombres de la bâtisse pluricentenaire, où se déroulent les négociations, le constat semble sans appel: «On n'est pas d'accord», lâche Me Philippe Conod, avocat de la partie bailleresse, un spécialiste du droit du bail en activité depuis la fin des années 80. «C'est tendu», renchérit l'ex-locataire. En salle d'audience, la présidente fait de savants calculs et assène: «On se calme.» Une solution est trouvée et la séance se termine par les mots rituels, «la transaction vaut jugement».

Locataires perdants de la conciliation?

Un soupçon s'insinue au sujet de ces conciliations successives. Les locataires ne sont-ils pas les perdants de ce fonctionnement transactionnel? La partie considérée comme «faible» face aux propriétaires ne devrait-elle pas davantage se battre jusqu'à un jugement?

Le 1er avril, à Lausanne, à la sortie d'une audience qui devait trancher une affaire de congé pour besoin propre des bailleurs, des locataires commentent la situation. La transaction obtenue sous la direction du président Daniel Cuérel semble leur convenir: «Nous avons ressenti du pragmatisme tout au long de la procédure et une volonté de trouver des solutions pour les deux parties.» Mais attention, ajoute l'une d'elles, «il faut être accompagné par un avocat pour être bien défendu».

À Nyon, le 4 avril, la présidente Viviane Aebi obtient un accord pour une petite partie d'un groupe de locataires qui contestent une hausse de loyer. Le bailleur reste intraitable au sujet des autres qui continuent la procédure. La partie bailleresse s'est pourtant retrouvée sous pression. Viviane Aebi exige des pièces et ne cache pas son agacement: «Ce sont de petits montants. D'habitude, les propriétaires font un geste.»

À la sortie, les locataires sont partagés. «Les propriétaires ne veulent rien lâcher. La présidente semblait pourtant favorable à notre position», affirme l'un d'eux, alors qu'un autre critique le système: «On se fait quand même avoir, car ils tiennent le couteau par le manche. Mais la justice fait son travail.»

Françoise Bavaud, présidente de l'Asloca Vevey/La Tour-de-Peilz, est juge assesseure pour la partie locataires depuis près de quarante ans. Selon elle, les locataires ne sont pas globalement pas dû au Tribunal des baux. Ce qui me surprend, en revanche, c'est que des parties qui n'ont pas trouvé d'accord en commission de conciliation passent ensuite des mois sans se parler avant de se retrouver au tribunal, où elles acceptent de transiger.»

Il reste que certains locataires sortent des audiences du tribunal avec des solutions très concrètes à des problèmes très techniques. Les cas de moisissures dans les logements figurent parmi les litiges les plus épineux. Et souvent douloureux: «Ça ne va pas du tout, ça augmente», se plaint, le 8 avril à Lausanne, un locataire père de famille, qui se voit reprocher par le bailleur de ne pas aérer suffisamment. «Ici, c'est un appel à l'aide», renchérit l'avocat.

Un cas classique. Les parents travaillent et ne peuvent pas laisser les fenêtres ouvertes toute la journée. Le président Daniel Cuérel appuie la solution de la pose d'un panneau d'isolation et d'un réglage du chauffage. Le locataire s'inquiète: «Je n'ai plus confiance.» Daniel Cuérel se montre persuasif: «Votre situation est difficile à vivre. Mais vous ne pourrez pas obtenir mieux par un jugement.»

Le 14 mai, dans une affaire payernoise, le même président Cuérel doit gérer une nouvelle affaire de moisissures compliquée par des infiltrations d'eau en raison de trous provoqués par la pose de stores. Il y a aussi des catelles fissurées et tranchantes. Encore une fois, c'est tendu: «Ce n'est pas un storiste qui a posé les stores mais le concierge», accuse le locataire. Qui sortira pourtant avec une convention de départ assortie, de la part du bailleur, d'une indemnité de plusieurs milliers de francs et d'un engagement à effectuer des travaux urgents.

Patricia Gomez-Lafitte, première présidente, le 16 mai 2025 à Vevey: «Nous avons tous l'envie de travailler sur la transaction.»

Me Pauline Blanc (à g.) et ses clients locataires discutent d'une solution de conciliation dans les couloirs du tribunal lausannois.

Me Réjane Delisle et Me Sébastien Pedroli négocient à Lausanne dans une affaire de moisissures et de trous laissés par la pose de stores.

> «Nous avons ressenti du pragmatisme tout au long de la procédure et une volonté de trouver des solutions pour les deux parties.»
>
> **Des locataires**
> À la sortie d'une audience à Lausanne

Comme une série TV

Les audiences ressemblent parfois à des épisodes de séries à rebondissements. On croit arriver à la conclusion quand un nouveau problème surgit. Les conflits de voisinage nécessitent beaucoup de patience. Le 21 mai, Patricia Gomez-Lafitte et les assesseurs tentent de trouver une solution dans une situation qui paraît inextricable entre deux voisins: «On en est à coups de plaintes pénales avec soupçons de voies de fait», résume l'avocate du bailleur, Me Isabelle Salomé Daïna. Dans cette histoire où il est question d'entreposage d'objets et de parking, un désaccord sur les places de parc a failli faire capoter la recherche d'une transaction finalement aboutie.

Au Tribunal des baux, il faut aimer le terrain. Dans le quartier du Flon, à Lausanne, une société de vente aux enchères conteste le loyer initial. Le tribunal, assesseurs et greffier compris, emmené par la présidente Anna Bourquin, se déplace sur les lieux. Il est prévu de plaider sur place: des tables sont disposées à l'image d'une salle d'audience.

Mais un grain de sable se glisse: «Nous devons encore interroger les parties et il n'est pas possible de le faire sur place.» Pourquoi? Parce qu'il faut signer les dépositions imprimées. Et le système informatique ne suit pas encore le Tribunal des baux dans les locaux au centre de litiges.

perdants devant la justice: «Ils ne sont pas défavorisés au tribunal. C'est le droit du bail et la récente jurisprudence du Tribunal fédéral qui sont trop favorables aux bailleurs.»

Selon elle, c'est plus problématique devant les commissions de conciliation, étape obligatoire de la tentative d'entente avant la saisie du Tribunal des baux: «Les préfets ne sont pas forcément juristes. Les locataires y vont souvent seuls, sur la pointe des pieds. Ils ont peur, car ils ne veulent pas fâcher les bailleurs.» Or ces commissions absorbent et règlent la majeure partie des litiges. En 2024, plus de 9000 requêtes leur sont parvenues, contre près de 4000 en 2022, alors que le Tribunal des baux en a reçu 1000.

Selon Jacques Ansermet, juge assesseur représentant des bailleurs, responsable juridique à la Chambre vaudoise immobilière (CVI), le Tribunal des baux fait preuve d'impartialité: «Nous appliquons le droit et nous ne faisons pas de politique. Certaines jurisprudences heurtent, mais c'est ancré dans la loi. Ce n'est

Deux cantons romands n'ont pas de Tribunal des baux

Comparaison Le Valais et Neuchâtel font figure d'exception et s'en expliquent.

Né de la volonté de rendre la justice plus accessible aux locataires lors de litiges liés au bail, le Tribunal des baux s'est répandu dans la majeure partie de la Suisse romande.

Le Valais et Neuchâtel font figure d'exception. Dans ces deux cantons, la justice civile ordinaire prend le relais en cas d'échec en première instance. Dans le canton de Neuchâtel, la tentative de conciliation se déroule sous l'égide de la justice ordinaire avec «une chambre de conciliation spécialisée, intégrée au Tribunal d'instance, composée d'un·e juge, d'un·e représentant·e des locataires et d'un·e représentant·e des propriétaires». En l'absence d'accord, le Tribunal d'instance intervient.

Et pourquoi pas un Tribunal des baux? «L'actuelle loi sur l'organisation judiciaire neuchâteloise ne le prévoit pas, dans la mesure où le choix du législateur de l'époque a été de laisser cette compétence au sein du Tribunal d'instance», déclare Nele Hubaut, secrétaire générale. Si le litige touche un logement, aucuns émoluments ni frais judiciaires ne sont perçus.

Le Valais a renoncé

Le Valais, de son côté, dispose en première instance d'une Commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer, «rattachée au Service de l'industrie, du commerce et du travail, respectivement au Département de l'économie et de la formation». En cas d'échec à ce niveau, la procédure peut se poursuivre devant le Tribunal de district.

> **Dans ces deux cantons, la justice civile ordinaire prend le relais en cas d'échec en première instance.**

L'idée de créer un Tribunal des baux a été discutée au Grand Conseil valaisan. Une analyse globale des autorités judiciaires valaisannes était alors en cours et le Conseil d'État a jugé la demande prématurée. Le rapport a considéré que «l'acceptation des décisions et des propositions de décision de la Commission de conciliation est élevée et que de nombreuses conciliations sont réalisées». En conséquence, «la création d'un Tribunal des baux n'est pas apparue nécessaire et opportune», indique Jean-Yves Fellay, chef de section des affaires juridiques.

Philippe Maspoli

Le Palais de justice à Sion. Chantal Dervey

Justice locative, mode d'emploi

Conciliation préalable Le Tribunal des baux est la deuxième étape des procédures en cas de litige dans le domaine du bail. La première, c'est la Commission de conciliation, en fonction dans chaque district. Elle est menée par le préfet, assisté par deux assesseurs, l'un représentant les locataires, l'autre les bailleurs. Les jugements du Tribunal des baux peuvent être contestés au Tribunal cantonal et au Tribunal fédéral. **Gratuité** L'un des buts de la création du Tribunal des baux, en 1983 dans le canton de Vaud, était de faciliter l'accès à la justice. Notamment sur le plan financier. La procédure est gratuite dans le domaine du logement. Seules les actions «téméraires» peuvent être facturées, jusqu'à 1500 fr. de dépens (charges de l'autre partie pour sa défense) et 500 fr. de frais de justice. De l'avis général, c'est extrêmement rare. Un émolument peut être perçu dans le domaine du bail commercial. **Assesseurs** Représentants des locataires et des bailleurs, deux assesseurs collaborent avec le président ou la présidente du Tribunal des baux. Au total, ils représentent 80 postes. Les associations participent à leur recrutement: Chambre vaudoise immobilière, Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) et Association suisse de l'économie immobilière (SVIT) du côté des propriétaires; l'Asloca du côté des locataires. Ce ne sont pas forcément des juristes: les compétences humaines et techniques sont recherchées. Le recrutement est plus difficile du côté des locataires et une dizaine de postes sont à pourvoir.