

Loi

du 9 mai 1996

d'application relative au bail à loyer et au bail à ferme non agricole (LABLF)

Le Grand Conseil du canton de Fribourg

Vu les titres huitième et huitième^{bis} du code des obligations (CO);

Vu l'ordonnance fédérale du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF);

Vu le message du Conseil d'Etat sur 17 octobre 1995;

Sur la proposition de cette autorité,

Décrète:

CHAPITRE PREMIER

Disposition générale

Art. 1 Objet et champ d'application

¹ La présente loi règle l'application des dispositions du code des obligations relatives au bail à loyer et au bail à ferme non agricole ainsi que l'application des dispositions de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF).

² Elle s'applique en particulier aux causes portées devant les autorités de conciliation.

CHAPITRE II**Autorités de conciliation***SECTION 1**Organisation***Art. 2** Répartition territoriale

Les autorités de conciliation, au sens du droit fédéral, sont constituées sous la forme de trois commissions (ci-après: les commissions), soit:

- a) une commission pour le district de la Sarine;
- b) une commission pour les districts de la Singine et du Lac;
- c) une commission pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse.

Art. 3 Composition

¹ Les commissions sont composées d'un président, d'un président suppléant et, paritairement, de représentants des bailleurs et de représentants des locataires.

² Les membres des commissions sont élus conformément à la législation spéciale. Les milieux intéressés sont consultés au préalable.

³ Les secrétaires sont nommés par le Conseil d'Etat, après consultation des commissions.

Art. 4 Fonctionnement

Les commissions siègent à trois membres. Le président désigne à tour de rôle ses deux assesseurs, chacun représentant l'un des milieux précités.

Art. 5 Serment

...

Art. 6 Récusation

¹ Les articles 53 à 56 de la loi du 22 novembre 1949 d'organisation judiciaire sont applicables par analogie à la récusation des membres des commissions.

² En cas de contestation, les commissions statuent elles-mêmes sur la récusation. L'assesseur visé par la requête est remplacé par un autre.

³ En cas de récusation du président, celui-ci est remplacé par le président suppléant.

⁴ En cas de récusation du président et du président suppléant, le Conseil d'Etat désigne un remplaçant parmi les présidents ou les présidents suppléants des autres commissions ou, au besoin, un remplaçant ad hoc.

SECTION 2

Tâches

Art. 7

Les commissions assument toutes les tâches énoncées par le droit fédéral.

SECTION 3

Procédure

Art. 8 Saisine obligatoire

¹ La commission compétente au sens de l'article 274b al. 1 let. a CO doit être saisie de tous les litiges portant sur un bail d'habitations ou de locaux commerciaux, quelle que soit la nature des prétentions en cause.

² Demeure réservée la procédure en cas d'expulsion, de mesures provisionnelles, de preuve à futur et de demande reconventionnelle.

Art. 9 Requêtes

¹ La commission est saisie par requête écrite comprenant un exposé sommaire des faits et des moyens.

² Les requêtes en conciliation sont adressées au Service du logement (ci-après : le Service) qui en tient le registre et qui les transmet au président de la commission compétente.

³ Le président avise immédiatement la partie adverse du dépôt de la requête et lui impartit un bref délai pour produire sa réponse ainsi que toutes les pièces nécessaires à apprécier le litige.

⁴ Lorsqu'une requête est déposée en temps utile auprès d'une autorité incompétente, elle est transmise d'office à l'autorité compétente, et le délai est réputé observé.

⁵ Les règles du droit fédéral fixant un délai pour le dépôt de la requête de conciliation sont réservées.

⁶ Le président peut écarter d'entrée de cause les requêtes manifestement irrecevables.

Art. 10 Fixation de l'audience

Le président fixe l'audience qui doit avoir lieu, en principe, dans les quarante jours dès le dépôt de la requête.

Art. 11 Convocation

¹ Les parties sont convoquées au moins dix jours à l'avance, par lettre recommandée énonçant l'objet de l'audience.

² Lorsque la chose louée sert de logement à la famille ou au couple et que le litige porte sur la validité du congé ou la prolongation du bail, le conjoint ou le partenaire enregistré du locataire est également convoqué, par pli recommandé séparé.

Art. 12 Assistance et représentation

¹ Les parties comparaissent personnellement. L'article 106 al. 2 du code du 28 avril 1953 de procédure civile est réservé.

² Les parties peuvent se faire assister ou représenter devant la commission par une personne autorisée à exercer la profession d'avocat.

³ Le président peut autoriser un représentant des milieux de propriétaires ou de locataires, ou le gérant de la chose louée, à assister ou représenter les parties, sur présentation d'une procuration écrite mentionnant, le cas échéant, le pouvoir de transiger.

Art. 13 Défaut

¹ Lorsque le demandeur fait défaut ou n'est pas représenté, la requête est réputée retirée. L'article 186 al. 2 du code du 28 avril 1953 de procédure civile est applicable par analogie.

² Lorsque le défendeur fait défaut ou n'est pas représenté, la conciliation est réputée avoir échoué. Si elle doit rendre une décision, la commission peut statuer nonobstant l'absence de l'intéressé.

Art. 14 Conciliation

¹ A l'audience, la commission s'efforce d'amener les parties à un accord.

² Elle peut, après avoir entendu les parties et si elle le juge utile, se retirer pour préparer une proposition de conciliation, qui est présentée aux parties séance tenante.

Art. 15 Procès-verbal

¹ Il est tenu un procès-verbal de l'audience de conciliation.

² Celui-ci énonce en particulier:

- a) la composition de la commission;
- b) les nom et adresse des parties et, le cas échéant, de leur représentant ou de la personne qui les assiste;
- c) la date et les conclusions de la requête;
- d) la date de l'audience;
- e) les nom et qualité des personnes présentes;
- f) les termes de la conciliation intervenue ou le constat d'échec de la conciliation;
- g) la mention d'un éventuel défaut de l'une ou l'autre partie;
- h) le refus éventuel de l'une d'elles de produire une pièce.

Art. 16 Décisions

¹ Dans les cas prévus par le droit fédéral, la commission rend une décision sur les conclusions prises par les parties.

² Le procès-verbal de l'audience contient alors, en plus des éléments mentionnés à l'article 15, un résumé des déclarations des parties et des témoins.

Art. 17 Notification

¹ Le procès-verbal est notifié aux parties soit séance tenante, soit à bref délai par pli recommandé.

² Lorsqu'une décision est rendue, seule cette dernière est notifiée, par pli recommandé.

³ Le procès-verbal ou la décision est aussi notifié au conjoint ou au partenaire enregistré du locataire si les conditions énoncées à l'article 11 al. 2 sont réunies.

⁴ Une copie du procès-verbal ou de la décision est transmise au Service.

⁵ Le procès-verbal ou la décision mentionne également la faculté pour les parties de porter le litige devant le tribunal des baux, dans un délai de trente jours dès la notification.

Art. 18 Droit supplétif

¹ Pour le surplus, la procédure doit être aussi simple que possible. Les preuves sont admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la nécessité de vider rapidement le litige.

² A titre supplétif, les dispositions du code de procédure civile, de la loi d'organisation judiciaire et de la loi instituant le tribunal des baux sont en outre applicables par analogie au fonctionnement et à la procédure devant les commissions.

Art. 19 Gratuité

¹ La procédure devant les commissions est gratuite, dans les limites prévues par le droit fédéral.

² Si des frais de justice sont perçus conformément au droit fédéral, leur montant est fixé entre 100 et 2000 francs.

CHAPITRE III**Information statistique****Art. 20** Information

La Direction dont relèvent les questions de logement¹⁾ publie, dans l'Annuaire officiel de l'Etat de Fribourg, la composition des commissions ainsi que leur compétence à raison du lieu.

¹⁾ Actuellement : Direction de l'économie et de l'emploi.

Art. 21 Statistique

¹ Les commissions établissent chaque semestre, à l'intention du Service, une statistique des cas qui leur sont soumis, en indiquant les motifs invoqués et le sort de chaque affaire.

² Le Service adresse un rapport semestriel au Département fédéral de l'économie publique.

CHAPITRE IV**Consignation des loyers****Art. 22** Office de consignation des loyers

Est désigné comme office de consignation des loyers, au sens de l'article 259g CO, tout établissement soumis à la loi fédérale sur les banques et les caisses d'épargne et ayant son siège ou une agence dans le canton.

Art. 23 Formalités

¹ Le locataire qui entend consigner le loyer remplit et signe, lors de la première consignation, une formule indiquant:

- a) son identité et son adresse, éventuellement celles de son mandataire;
- b) la nature et l'emplacement des locaux loués;
- c) l'identité et l'adresse du bailleur, éventuellement celles de son mandataire;
- d) le montant du loyer convenu, son échéance ainsi que le lieu où il devrait être normalement payé;
- e) la part du loyer qu'il entend consigner;
- f) la date de la consignation.

² La formule rappelle la teneur de l'article 259h al. 1 CO.

³ Elle est conservée par l'office de consignation, qui en délivre une copie au locataire et au bailleur.

Art. 24 Frais et intérêts

¹ La consignation s'opère sans frais.

² Elle ne porte intérêt que si elle se prolonge de plus de trois mois et si le montant consigné atteint au moins 5000 francs. Le Conseil d'Etat fixe le taux d'intérêt.

Art. 25 Sort des loyers consignés

¹ Lorsque, conformément à l'article 259h al. 1 CO, les loyers consignés sont acquis au bailleur, l'office de consignation les verse à ce dernier sur présentation d'une attestation de la commission compétente certifiant que le locataire n'a pas présenté sa requête en temps utile ou qu'il l'a retirée.

² Si la cause a été portée devant une commission ou devant l'autorité judiciaire, les loyers consignés sont répartis conformément à la décision ou à la transaction qui a mis fin à la procédure.

CHAPITRE V

Dispositions diverses

Art. 26 Dépôt des sûretés fournies par le locataire

Le bailleur ou son représentant qui reçoit des sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs à raison du bail doit les déposer dans les dix jours sur un compte d'épargne ou de dépôt, au nom du locataire, auprès d'un établissement soumis à la loi fédérale sur les banques et les caisses d'épargne et ayant son siège ou une agence dans le canton.

Art. 27 Formule officielle

¹ Tant que dure la pénurie de logements, le bailleur d'habitations sises dans le canton doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'article 270 al. 2 CO.

² La formule officielle ou agréée par le canton doit contenir le montant du loyer et l'état des charges dus par le précédent locataire, le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges, les motifs précis d'une nouvelle augmentation, le droit de contestation du locataire au sens de l'article 270 al. 1 CO, le délai de contestation et l'adresse de la commission compétente.

³ La formule doit être notifiée au plus tard le jour de la remise de la chose louée au locataire.

⁴ Le Conseil d'Etat précise par voie d'arrêté la notion de pénurie et fixe les modalités d'application de la présente disposition.

CHAPITRE VI

Dispositions finales

Art. 28 Modification

La loi du 22 novembre 1911 d'application du code civil suisse pour le canton de Fribourg (RSF 210.1) est modifiée comme il suit:

...

Art. 29 Abrogations

Sont abrogés:

- a) l'arrêté du 26 juin 1990 d'exécution des dispositions du code des obligations relatives au bail à loyer (RSF 222.3.11);

- b) l'arrêté du 18 juillet 1972 relatif aux mesures à prendre pour lutter contre les abus dans le secteur locatif (RSF 222.3.21).

Art. 30 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi dont il fixe la date d'entrée en vigueur.¹⁾

¹⁾ *Date d'entrée en vigueur : 1^{er} janvier 1997 (ACE 27.8.1996).*