

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,

Décète:

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 ...

CHAPITRE II

Autorités de conciliation

Art. 2 Composition et récusation

¹ La composition des autorités de conciliation (ci-après : les commissions) est réglée par la loi sur la justice. Les secrétaires sont nommés par le Conseil d'Etat, après consultation des commissions.

² La récusation est réglée par le code de procédure civile et la loi sur la justice. En cas de récusation du président et du président suppléant, le

Conseil de la magistrature désigne un remplaçant parmi les présidents ou les présidents suppléants des autres commissions ou, au besoin, un remplaçant ad hoc.

Art. 3 Rattachement

Les commissions sont rattachées administrativement à la Direction chargée des relations avec le Pouvoir judiciaire¹⁾.

1) Actuellement : Direction de la sécurité et de la justice.

Art. 4 Procédure

¹ La procédure est régie par le code de procédure civile.

² Les requêtes en conciliation sont adressées à la commission compétente.

³ ...

Art. 5 à 19

...

CHAPITRE III

Information statistique

Art. 20 et 21

...

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).*