



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Conseil d'Etat CE
Staatsrat SR

Route des Arsenaux 41, 1700 Fribourg

T +41 26 305 10 40
www.fr.ch/ce

Conseil d'Etat
Route des Arsenaux 41, 1700 Fribourg

PAR COURRIEL

Conseil national
Commission des affaires juridiques
3003 Berne

Courriel : VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch

Fribourg, le 27 février 2024

2024-117

16.451 n lv. pa. Egloff. Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité
17.493 n lv. pa. Egloff. Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante

Monsieur le Président,

Nous nous référons à votre lettre datée du 20 décembre 2023, relative aux deux objets mentionnés en titre, et vous remercions de nous avoir associés à la consultation.

En annexe, nous vous faisons parvenir le questionnaire complété relatif au projet mis en consultation.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Au nom du Conseil d'Etat :

Jean-Pierre Siggen, Président



Danielle Gagnaux-Morel, Chancelière d'Etat

L'original de ce document est établi en version électronique

Annexe

—

Questionnaire relatif au projet mis en consultation

Copie

—

à la Direction de l'économie, de l'emploi et de la formation professionnelle, pour elle et le Service du logement ;
à la Chancellerie d'Etat.



Questionnaire relatif au projet mis en consultation

Initiatives parlementaires

Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité (16.451)

Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante (17.493)

Auteur de l'avis :

- Canton
- Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- Autre organisation intéressée
- Organisation pas invitée officiellement à s'exprimer / particulier

Expéditeur :

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

Important :

Veillez envoyer votre avis sous la forme d'un document Word avant **mercredi 10 avril 2024** à l'adresse électronique suivante : VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch. Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et faciliterez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés sont publiés au format PDF.



Questions

Appréciation globale du projet

Remarques d'ordre général

Avez-vous des remarques générales à formuler sur le projet mis en consultation, qui contient la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 et de l'initiative parlementaire 17.493, accompagnées l'une et l'autre d'une variante ?

Oui

Non

Pas de réponse

Remarques :

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

Approuvez-vous le projet dans son ensemble ou partagez-vous la proposition de la minorité de ne pas entrer en matière ?

Projet de la majorité Minorité (non-entrée en matière) Neutre

Remarques :

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 Egloff (« Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité ») et la variante

Remarques générales / proposition de modification

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

Le canton de Fribourg fait partie des neuf cantons qui ont édicté des dispositions concernant l'obligation de recourir à une formule officielle pour communiquer le loyer initial lorsque sévit une pénurie de logements au niveau cantonal. L'usage obligatoire de cette formule dans le canton de Fribourg a été réintroduit par le Conseil d'Etat le 1^{er} janvier 2024, après la publication du recensement du parc de logements vacants au 1^{er} juin 2023. Ce recensement indiquait pour le canton de Fribourg un taux de logements vacants significativement inférieur au seuil de pénurie (1,80%) tel que défini dans les dispositions d'application relatives au bail à loyer et au bail à ferme non agricole. Comme l'a récemment souligné le Conseil d'Etat dans sa réponse à un instrument parlementaire au niveau cantonal, l'usage de la formule officielle limite les incitations qu'ont, en situation de pénurie,¹ les bailleurs ou les bailleuses à augmenter trop fortement le loyer lors d'un changement de locataire.

Si le Conseil d'Etat partage la conclusion de la CAJ-N selon laquelle il convenait, à la suite de l'échec du dialogue entre la Confédération et les partenaires sociaux concernant le droit du bail, de ne procéder qu'à des modifications ponctuelles des règles applicables à la fixation des loyers, il relève que la mise en place du texte de l'initiative parlementaire 16.451 limite la concrétisation du principe de l'art. 269 CO (loyers abusifs) aux majorations de loyer effectuées en cours de bail et restreint manifestement le principe de protection contre les loyers abusifs. Ce dernier constat revêt une acuité d'autant plus grande que le contexte (cantonal et national) est actuellement marqué par une pénurie de logements, où le risque de voir la fréquence des loyers abusifs augmenter est avéré. Obliger le-a locataire qui conteste le montant du loyer initial à démontrer, dans une situation de pénurie de logements ou face à une augmentation sensible du loyer, qu'il-elle a été contraint-e de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale limite l'influence que peut avoir la formule officielle (mentionnée *supra*) sur ce même risque. Pour cette raison, le Conseil d'Etat soutient la variante proposée par la CAJ-N, dans laquelle il n'y a pas de nécessité pour le-a locataire-trice qui conteste un loyer initial nettement plus élevé que le loyer précédent, de démontrer qu'il-elle s'est trouvé acculé-e par nécessité personnelle ou familiale (en plus d'une situation de pénurie de logements ou d'une augmentation sensible par rapport au loyer précédent pour le même objet). De surcroît, il propose de préciser dans la disposition légale applicable le niveau à partir duquel une augmentation de loyer est considérée comme sensible, dans l'objectif d'avoir un niveau plus bas que celui qui est admis par la jurisprudence.

Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 16.451

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

¹ Voir la réponse du Conseil d'Etat à la question 2023-GC-233 MAURON et KUBSKI « Réintroduction immédiate de la formule officielle en matière de baux à loyer » (https://www.parlinfo.fr.ch/dl.php/fr/ax-65b3617c68cca/fr_RCE_2023-GC-233_Reintroduction_immediate_de_la_formule_officielle_en_matiere_de_baux_a_loyer_dhabitation.pdf).

Autres remarques :

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 proposée dans la variante

Approbation
 Rejet
 Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

Autres remarques :

Le Conseil d'Etat propose de préciser dans la disposition légale applicable le niveau à partir duquel une augmentation de loyer est considérée comme sensible, dans l'objectif d'avoir un niveau plus bas que ce qui est admis par la jurisprudence

Choix et formulation de la mise en œuvre

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire
 Variante
 Autre formulation

Quelles raisons motivent votre choix ?

Remarques :

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 Egloff (« Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante ») et la variante

Remarques générales / proposition de modification

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

S'agissant de l'application des conditions prévues par la loi pour déterminer si un loyer est abusif ou non, le Conseil d'Etat partage le souhait de l'initiant et de la CAJ-N de réduire la charge de travail au niveau de l'administration des preuves pour la partie qui doit les apporter et du travail de vérification effectué par les autorités de conciliation et les tribunaux. En ce sens, il soutient la variante proposée par la CAJ-N, qui reprend les éléments essentiels de l'initiative parlementaire, notamment le nombre d'objets à comparer (trois au lieu de cinq) pour caractériser un loyer abusif, mais supprime la possibilité donnée au juge de compenser des propriétés manquantes par d'autres propriétés. Le Conseil d'Etat attire toutefois l'attention sur la nécessité d'avoir des statistiques, officielles, de qualité pour faciliter l'administration des preuves. Pour cette raison, il soutient dans le canton de Fribourg l'Observatoire du logement et immobilier, qui développe des statistiques sur les logements tirées directement des états locatifs, avec une granularité allant parfois jusqu'au niveau du quartier.

Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 17.493

Approbation Rejet Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

Autres remarques :

Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 proposée dans la variante

Approbation Rejet Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

Autres remarques :

Choix et formulation de la mise en œuvre

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Quelles raisons motivent votre choix ?

Remarques :

D'avance, nous vous remercions pour vos remarques et observations.