

Rapport annuel

—

2021



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Commission de conciliation en matière de bail de la Sarine

Introduction

Au Conseil de la magistrature

Monsieur le Président du Conseil de la magistrature,
Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil de la magistrature,

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-après le rapport sur l'administration de la Commission de conciliation en matière de bail de la Sarine du canton de Fribourg pour l'année 2021 et confirmons que les données statistiques présentées dans ce rapport sont correctes.

Fribourg, le 19 janvier 2022

Jacqueline Passaplan
Présidente

Sylvie Perroud
Secrétaire

Rapport sur l'activité 2021

1.1 Statistique générale

	2020	2021
Affaires pendantes au 1er janvier	104	75
Affaires introduites	327	300
Affaires liquidées	354	302
Affaires pendantes au 31 décembre	75	73

1.2 Affaires liquidées

Matières traitées	2020	2021
Loyer initial	25	24
Augmentation de loyer	55	40
Baisse de loyer	87	38
Frais accessoires	8	6
Résiliation ordinaire	36	28
Résiliation extraordinaire	28	37
Prolongation de bail	2	1
Créance de paiement	63	82
Défaut	40	39
Autres raisons	10	7

Sort réservé aux affaires	2020	2021
Décisions de constatation de la Commission	147	100
Irrecevabilité, retrait de recours	151	127
Transmission au Tribunal arbitral	56	68
Autres raisons	0	7

Langue des affaires liquidées	2020	2021
Affaires en français		270
Affaires en allemand		32

1.3 Commentaires

1.3.1 Appréciation générale et commentaire au sujet du tableau des statistiques

Durant l'année 2021, une baisse du nombre de requêtes est à constater (env. 50 de moins qu'en 2020). Quant aux affaires traitées, elles l'ont été lors des 25,5 journées de séance, réparties entre la Présidente (18 journées) et la Présidente suppléante (7.5 journées). D'octobre à décembre 2021, les audiences en conciliation se sont tenues dans une salle du Service de la justice, en raison de travaux au Tribunal de la Sarine.

1.3.2 Taux moyen de conciliation

	2018	2019	2020	2021
Taux moyen de conciliation	86 %	83.5%	84.2%	77.5%

68 requêtes n'ont pas abouti à un accord au stade de la Commission. Cependant, tous les bénéficiaires d'autorisation de procéder ne poursuivent pas la procédure au Tribunal des baux.

1.3.3 Organisation interne (indications relatives à la composition de la Commission, commentaires)

1.3.3.1 Composition de la Commission (au 31.12.21)

- > Jacqueline Passaplan, Présidente
- > Sophie Sarah Dumartheray, Suppléante de la Présidente
- > Valentin Aebischer, Jean-Marc Boechat, Ricardo Ramos, Amalia Echegoyen, Christine Maillard, Assesseurs (locataires), François Chenaux, Samuel Hirt, Sébastien Thorimbert, Françoise Marchon, Olivier Ragonesi, Assesseurs (propriétaires)

Samuel Hirt a débuté le 1^{er} janvier 2021 en qualité d'assesseur propriétaire.

1.3.3.2 Ressources humaines

Équivalents plein temps EPT au 31.12.	2020	2021
Total EPT des collaborateurs permanents		0.4

La secrétaire est l'unique collaboratrice permanente à la commission. Elle a un taux de 40% mais cela ne répond pas au besoin de la Commission. Une augmentation de son taux d'activité serait nécessaire pour une fluidité de l'activité.