

23^{ème} Séminaire sur le droit du bail

Actualités cantonales – Fribourg

Le canton de Fribourg et la pénurie

- Loi d'application relative au bail à loyer et au bail à ferme non agricole (LABLF) – Art. 27 al. 1 à 4

« 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 à l'art. 270 al. 2 CO (al. 1) ».

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

Le canton de Fribourg et la pénurie

- Ordonnance relative au bail à loyer et au bail à ferme non agricole (OBLFNA) – Art. 5

Taux des logements vacants inférieur à 1.8 % du parc immobilier

Le canton de Fribourg et la pénurie

- Le 1^{er} janvier 2021 – Levée de l'état de pénurie

Boom des constructions et croissance démographique ayant stagné

- Le 1^{er} janvier 2024 – Ré-introduction de la formule officielle

Taux de logements vacants au 1^{er} juin 2023 : 1.38 % (2'253 logements pour un parc immobilier de 163'750 au 31.12.2022)

Arrêté du Conseil d'Etat rendant l'usage de la formule officielle obligatoire entré en vigueur le 1^{er} janvier 2024 (*Ordonnance concernant l'usage de la formule officielle pour la conclusion d'un nouveau bail à loyer*)

Le canton de Fribourg et la pénurie

- En l'état, réglementation unique pour tout le canton et pour tous types de logements
- Opportunité de diviser le canton par régions ?
Types de biens ?

Révision complète de la loi d'application relative au bail à loyer et au bail à ferme non agricole (LALBF)

- Motion déposée le 24 mars 2022 par deux députés
- Remaniement complet de la loi dont plusieurs articles ont été abrogés
- Introduction d'une réglementation d'exécution en matière d'expulsion → demande au CE de soumettre au GC un projet de modification de la LALBF

Révision de la LABLF

- Police (et par ricochet le bailleur) confrontée à de multiples difficultés dans l'application des décisions d'expulsion face à des locataires qui ne quittent pas les lieux. Impossibilité de fait
 - sort des produits périssables, des plantes, des animaux parfois exotiques, des armes et autres objets dangereux, des produits stupéfiants ou dangereux, des objets de valeur ?

Révision de la LABLF

- Moyens d'évacuation ?
 - Entreposage ?
 - Frais ?
 - Responsabilité en cas de dégâts ?
- uniformiser les règles : intérêts des locataires + réglementation des tâches et responsabilités de l'autorité d'exécution

Révision de la LABLF

- Question de l'éventuel relogement du locataire expulsé (et de sa famille) ?
- Eventuelle interdiction d'une expulsion en décembre ou durant les mois d'hiver ?
- Home, décès, ...

Révision de la LABLF

- Démarche des motionnaires positive
- *A priori* entrée en vigueur de la loi révisée envisageable fin 2025-début 2026

Arrêt du 12.09.2023 de la 1ère Cour
d'appel civil (101 2023 244)

Cas clair et compétence *ratione materiae*

- Le 15 juillet 2019, A. SA a conclu un acte notarié de « *vente avec contrat d'entreprise générale et pacte d'emption* » avec B. et C, la première déclarant vendre aux seconds un local de stockage, pour un prix de CHF 115'000.-.
- Somme doit être intégralement réglée par les acquéreurs d'ici au 01.08.2027.

- Versement d'un montant mensuel de CHF 800.-, la première fois le 5 août 2019 (CHF 320.- location mensuelle; CHF 480.- acompte sur le prix de vente). Location pas portée en déduction du prix de vente
- En cas de non-paiement de l'intégralité du prix de vente au 1.08.2027 ou si retard de plus de trois mois dans paiement de la mensualité de CHF 800.- :

« Le présent acte deviendrait nul et non avenue et tous les montants versés par les acquéreurs soit à titre de loyers soit à titre d'acomptes, resteraient intégralement acquis à la venderesse, en capital et intérêts, à titre de peine conventionnelle exclusive sans que la venderesse n'ait de somme à rembourser aux acquéreurs. »

« *L'entrée en possession et jouissance aura lieu avec effet au jour du paiement de l'intégralité du prix. Jusqu'à cette date, les comparants précisent que les acquéreurs sont locataires de l'objet immobilier vendu conformément à ce qui précède.* »

- Retards dans le paiement des mensualités
- A. SA somme B. et C. de quitter le local au plus tard le 31 janvier 2023 et de consentir à la radiation du droit d'emption et de signer un avenant visant à annuler la vente.
- Le 23.02.2023, A. SA saisit le Président du Tribunal civil d'une requête en cas clair (*constatation de l'absence de lien contractuel et radiation du droit d'emption*).
- Irrecevable faute de situation claire. Appel au TC

- Autorité de première instance a retenu que :
 - Acte notarié : contrat mixte comportant éléments très importants du droit du bail
 - Clauses rédigées à la décharge du notaire et sous réserve de dispositions légales impératives (notamment sur la question des retards de paiement)
 - Mensualités en partie comme loyer

- Position claire de locataires → protection contre les congés en droit du bail (cf. aussi montant à titre de garantie de loyer)
- Retards dans le paiement des mensualités doivent s'examiner à l'aune du droit du bail et des règles sur la protection contre les congés
- Incompétence à raison de la matière

- Au contraire, appelante considère que le contrat est mixte, avec prépondérance d'éléments du droit de la vente
- TC confirme que la situation juridique n'est pas claire, dès lors qu'il s'agit de déterminer quelles règles sont applicables à la question litigieuse en appréciant la prépondérance des éléments du contrat.

Arrêt du 13 mars 2023 de la IIème Cour d'appel civil (102 2022 43 et 44)

Existence d'un contrat de bail à ferme agricole

- Contexte : vente aux enchères de 16 immeubles, articles du RF de la Commune de E., appartenant à A.
- Ont tous été adjugés à C. et D.
- C. et D. ont déposé une requête de MSP et de MP préalable à une action constatatoire négative et à une requête d'expulsion avec mesures d'exécution.

- MSP → interdiction à A., B. Sàrl ou tout autre auxiliaire d'exploiter les parcelles (sous menace de peine prévue à l'art. 292 CP) et interdiction de disposer et de vendre les récoltes.
- Confirmation par MP + autorisation à C. et D. de détenir leur bétail dans l'une des fermes jusqu'à droit connu sur le fond et à déplacer tout bien mobilier et tout véhicule encombrant l'un des autres bâtiments sis sur la même parcelle.
- Décision MP ultérieure → autorisation à C. et D. de vider et éliminer l'ensemble des biens mobiliers présents sur l'ensemble des parcelles, sauf pour l'habitation occupée par A. et sa famille.

- Décision au fond → constat que A. et B. Sàrl ne sont au bénéfice d'aucun contrat de bail à ferme concernant l'exploitation agricole objet du litige.
- Expulsion et délai pour quitter l'habitation et délai plus court pour quitter les bois, pâturages et autres. Passés ces délais, C. et D. autorisés à recourir à la force publique, à vider et à se débarrasser des biens encore présents, respectivement à les vendre et à conserver le produit de la vente en réparation du dommage causé.

Appel au TC de A. et B. Sàrl :

- constater que C. et D. sont liés à A. et B. Sàrl par un contrat de bail à ferme agricole
- subsidiairement que A. et B. Sàrl doivent libérer l'habitation dès que le fils de A. aura obtenu son CFC.

■ Arguments de A. et B Sàrl selon lesquels ils auraient été titulaires d'un contrat de bail à ferme agricole

- Fils de A. a commencé un apprentissage d'agriculteur
→ décisions MSP et MP interdiction d'exploitation et de disposer ou vendre les récoltes
- Conclusion d'un bail oral avant la décision de l'AFC autorisant C. et D. à acquérir les parcelles
→ A. pas les pouvoirs nécessaires à ce moment-là et problème d'allégation

-
- Les parties se seraient entendues s'agissant de la continuation de l'exploitation par A. et B. Sàrl, malgré la vente aux enchères
→ courrier du 27.01.2020 mentionnant «*le destinataire est individuellement avisé de la résiliation de toute location et utilisation intégrale des locaux*» qui prouverait l'existence d'un contrat. NON (cf. décision AFC et relativiser les termes employés par les parties)

- Aucun élément du dossier ne permet de retenir que les parties auraient convenu que A. pourrait continuer à exploiter le domaine, malgré la vente forcée. C. et D. entendaient exploiter eux-mêmes le domaine.
- Le courrier du 27.01.2020 constitue une mesure de précaution et l'on ne peut en déduire que les appelants pouvaient continuer l'exploitation, ni l'existence d'un contrat de bail.

- Enfin, les appelants considèrent qu'un contrat de bail aurait été conclu par *actes concluants*, au moins jusqu'au 27.01.2020 puisqu'ils sont entrés en jouissance du domaine et qu'ils l'ont exploité.

→ TC relève que l'on ne peut retenir que A. et B Sàrl sont entrés en jouissance du domaine, puisque A. a refusé de le quitter suite à la vente aux enchères. Aucun droit d'y demeurer ni de l'exploiter suite à l'adjudication à C. et D.

- 180 à 200 balles de foin constitueraient un fermage
- TC constate qu'aucun élément du dossier ne va dans ce sens, ce d'autant qu'ils affirment qu'aucun accord n'était intervenu sur le montant du fermage.
- de même les paiements évoqués sont intervenus plus de trois mois après la prétendue conclusion du contrat et pourraient davantage correspondre à un remboursement (partiel) d'une dette de A. à l'égard de C. et D.

Conclusion tendant à l'obtention d'une prolongation de bail pour la partie habitation

- Prolongation suppose la conclusion d'un contrat de bail, ce qui n'est pas le cas
- Même si existence d'un bail retenue, prolongation intolérable et injustifiée au sens de l'art. 27 al. 2 let. b LBFA au vu de l'insolvabilité de A.
- Achat du domaine dans son ensemble par C. et D.
- Prolongation jusqu'à l'obtention du CFC irrecevable comme incertaine, voire excessive
- occupation illicite doit prendre fin et bref délai d'un mois dès l'entrée en force pour évacuer



MERCI POUR VOTRE ATTENTION