

# Contrat de bail

## Sommaire

### Généralités

### Descriptif

### Procédure

Office de consignation des loyers

Commissions de conciliation en matière de bail à loyer

Tribunal des baux

### Recours

## Généralités

**Le droit du bail est réglé par le droit fédéral : se référer à la fiche fédérale.**

Les règles de la procédure applicable aux litiges relevant du droit de bail relèvent du code de procédure civile fédéral, entrée en vigueur le 1er janvier 2011. Il convient donc, là aussi, de se référer à la fiche fédérale.

Le droit cantonal se limite à mettre en oeuvre le droit fédéral et à désigner les autorités compétentes.

Pour s'informer sur les aides financières relatives aux loyers, se référer à la fiche cantonale : [Location d'un logement subventionné](#).

## Descriptif

Se référer à l'onglet "Descriptif" de la fiche fédérale correspondante.

## Procédure

### Office de consignation des loyers

Cette procédure permet aux locataires de faire pression sur le bailleur en cas de litige de défauts du bien loué, par exemple lorsque les travaux à charge du bailleur ne sont pas ou mal exécutés.

Le locataire écrit au bailleur une lettre recommandée pour lui fixer un délai raisonnable et l'avertir que faute de réparation dans le délai imparti, le loyer sera consigné.

Dans le cas où la réparation n'a pas été effectuée dans le délai mentionné, le locataire informe le bailleur qu'il consigne le loyer. Pour se faire, le locataire doit remplir et signer un document qui sera conservé par l'Office de consignation.

Les locataires ont ensuite 30 jours, dès l'échéance du 1er loyer consigné, pour introduire une demande devant la Commission cantonale de conciliation en matière de bail, faut de quoi les loyers consignés seront libérés en faveur du bailleur. De son côté, le bailleur peut demander à l'autorité de conciliation d'ordonner le versement des loyers consignés.

À Fribourg, 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.

### Commissions de conciliation en matière de bail à loyer

Le droit fédéral impose la création dans chaque canton d'une autorité de conciliation devant laquelle doivent passer les parties avant de saisir un tribunal. À Fribourg, il s'agit des **Commissions de conciliation en matière de bail à loyer**.

Il en existe trois:

- une pour le district de la Sarine
- une pour les districts de la Singine et du Lac
- une pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse.

L'autorité de conciliation siège à trois membres, à savoir le président et deux assesseurs, dont l'un représente les propriétaires et l'autre, les locataires.

Si la Commission échoue à trouver un accord, les parties peuvent saisir le **Tribunal des baux** dans un délai de 30 jours.

**Tribunal des baux**

Il existe trois tribunaux des baux :

- un tribunal pour le district de la Sarine, avec siège à Fribourg ;
- un tribunal pour les districts de la Singine et du Lac, avec siège à Tafers ;
- un tribunal pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse, avec siège à Bulle.

Chaque tribunal est composé :

- d'un-e président-e (choisi-e parmi les président-e-s des tribunaux d'arrondissement)
- d'au moins 2 assesseur-e-s, représentant respectivement le-s locataire-s et le-s propriétaire-s
- d'au moins 4 assesseurs-e-s suppléant-e-s

Le tribunal est compétent pour toutes les contestations entre bailleurs et locataires ou fermiers, locataires et sous-locataires, relatives au contrat de bail à loyer.

Le président juge les contestations dont la valeur litigieuse est inférieure à 8000 francs, les contestations soumises à la procédure sommaire ainsi que les procédures d'expulsion.

Les parties comparaissent personnellement et peuvent se faire assister ou représenter devant le ou la juge par un avocat ou une avocate. Les parties n'ont, en principe, pas à supporter de frais.

## Recours

Les jugements rendus peuvent faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal.

L'Association suisse des locataires (ASLOCA-Fribourg) peut offrir conseil et assistance aux locataires concernés (Voir Adresses utiles)

## Sources

Recueil systématique de la législation fribourgeoise

---

### Adresses

ASLOCA - Fribourg (Cousset)  
Service de la justice du canton de Fribourg (Fribourg)

### Lois et Règlements

Loi d'application relative au bail à loyer et au bail à ferme non agricole  
Loi sur la justice (art. 56 et 57)

### Sites utiles

Autorité de conciliation en matière de bail et tribunal des baux

