

Rapport annuel

—
2024



POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN
ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Commission de conciliation en matière de bail de la Sarine
CCBSA

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 2024 et confirmons que les données statistiques présentées dans ce rapport sont correctes.

Fribourg, le 29 janvier 2025

Signatures :

Jacqueline Passaplan
Présidente

Sylvie Perroud
Secrétaire

Rapport sur l'activité 2024

1.1 Statistique générale

	2022	2023	2024
Affaires pendantes au 1er janvier	73	49	410
Affaires introduites	210	693	892
Affaires liquidées	226	339	900
Affaires pendantes au 31 décembre	57	403	416

1.2 Affaires liquidées

Matières traitées	2022	2023	2024
Loyer initial	4	1	6
Augmentation de loyer	39	184	711
Baisse de loyer	15	20	9
Frais accessoires	4	3	5
Résiliation ordinaire	42	27	50
Résiliation extraordinaire	20	20	20
Prolongation de bail	2	2	3
Créance de paiement	54	64	60
Défaut	40	14	23
Autres raisons	7	4	13

Sort réservé aux affaires	2022	2023	2024
Transaction/Conciliation/Prop. Jugement acceptée	184	0	823
Irrecevabilité, retrait de recours	0	30	0
Transmission au Tribunal arbitral (Autorisation de procéder)	42	38	63
Autres raisons (Classement sans suite, sans objet)	0	0	14

Langue des affaires liquidées	2022	2023	2024
Affaires en français	210	669	-
Affaires en allemand	16	24	-

1.3 Commentaires

1.3.1 Appréciation générale et commentaire au sujet du tableau des statistiques

Le nombre de requête introduite en 2024 a encore augmenté, plus précisément dans les contestations d'augmentation de loyer. Le nombre de requêtes en langue française et allemande n'est pas possible en 2024, car les données ont été reprises dans un outil de gestion et la langue n'a pas été prise en compte.

1.3.2 Taux moyen de conciliation

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Taux moyen de conciliation	83.5%	84.2%	77.5%	81.41%	89.9%	91.44%

63 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 31.12.24)

- > Jacqueline Passaplan, Présidente
- > Sophie Sarah Dumartheray, Suppléante de la Présidente
- > Jean-Marc Boechat, Amalia Echegoyen (jusqu'au 31.12.2024), Louise Philipposian, Ricardo Ramos, Sarah Vuille, Assesseur-e-s (locataires), Frédéric Baechler, François Chenaux, Samuel Hirt, Françoise Marchon, Sébastien Thorimbert, Assesseur-e-s (propriétaires)

1.3.3.2 Ressources humaines

Équivalents plein temps EPT - total au 31.12.	2022	2023	2024
Collaborateurs et collaboratrices permanent-e-s	0.4	0.4	0.4

La secrétaire occupant le poste en CDI à 40% a démissionné au 31 mars 2024 et le poste n'a pas été repourvu officiellement jusqu'au 31 juillet 2024. En 2024, le poste de secrétaire en CDI est toujours de 40% et été repourvu depuis le 1^{er} août 2024.

Une aide administrative a été octroyée à fin 2023 jusqu'à fin juillet 2024, laquelle n'a toutefois pas permis de traiter tout le travail du secrétariat de la Commission.

De juillet 2024 à décembre 2024, un crédit exceptionnel pour un poste supplémentaire à 100% en CDD a été octroyé. Ledit poste a été occupé du 1^{er} août 2024 au 31 décembre 2024, reconduit pour une durée de 6 mois. Un poste supplémentaire à 50% a également été ouvert, toujours en sus et à titre exceptionnel, lequel est occupé depuis le 15 décembre 2024 pour une durée de 6 mois.