

**Consignation des loyers auprès des banques,
état des lieux et mesures de contrainte**

Question

Dans le canton de Fribourg, la grande majorité des habitants est locataire de son logement familial. Dans l'exercice du bail, en cas de défaut de la chose louée, l'article 259 g CO permet à certaines conditions au locataire de consigner son loyer, afin de contraindre son bailleur à remédier au défaut. La consignation du loyer doit être opérée auprès d'un établissement bancaire agréé légalement, ayant son siège ou une agence dans le canton, et cela sans frais. Ce sont les articles 22 ss LABLF qui s'appliquent. Toutefois, depuis quelques années, certains établissements bancaires, de plus en plus nombreux malheureusement, refusent tout simplement d'ouvrir ces comptes de consignation en faveur des locataires, au motif que cela engendrerait des frais trop importants. L'ASLOCA a déjà, depuis 3 à 4 ans, contacté séparément tous les établissements bancaires fribourgeois ne jouant pas le jeu, pour combattre ce comportement et obtenir le respect de la loi. Peu de réponses sont revenues en retour et le comportement des banques n'a changé en rien, voire a empiré. Certains locataires ne peuvent dès lors plus exercer leurs droits au sens de l'article 259 g CO, en raison de l'absence de collaboration des banques concernées. Et interrogée sur ces faits, la Commission fédérale des banques a déjà déclaré ne pas être compétente pour régler ce problème.

Mes questions sont dès lors les suivantes :

1. Le Conseil d'Etat, par l'intermédiaire du Service du logement, pourrait-il intervenir auprès de tous les établissements bancaires ayant leur siège ou une agence dans le canton, afin de les informer sur leurs obligations légales d'accepter, sans frais, l'ouverture de comptes de consignation en faveur des locataires, au sens de l'article 259 g CO ?
2. Quelles sont les mesures de contrainte que le Conseil d'Etat envisage de prendre à l'encontre des établissements bancaires concernés ne respectant pas les articles 22 ss LABLF ?

Le 15 novembre 2007

Réponse du Conseil d'Etat

Comme le rappelle le député Mauron, la question de la consignation des loyers, en droit fribourgeois, est réglée par les articles 22 et suivants de la loi du 9 mai 1996 d'application relative au bail à loyer et au bail à ferme non agricole (LABLF). A teneur de l'article 22, est désigné comme office de consignation des loyers, au sens de l'article 259 g 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.

Il est exact que certains établissements bancaires rechignent à se conformer aux prescriptions de la LABLF. La Direction de l'économie et de l'emploi (DEE), à la demande de l'ASLOCA, était déjà intervenue en 2004 auprès des récalcitrants, par lettre-circulaire, en rappelant leurs obligations dans ce domaine, y compris celle d'établir une formule de consignation, dont le contenu est exposé à l'article 23 LABLF.

Dans la mesure où, selon le député Mauron, certains établissements bancaires refusent toujours de collaborer, il convient donc de renouveler cette opération.

Dès lors, le Conseil d'Etat se détermine ainsi à propos des questions posées :

1. La DEE, et non pas le Service du logement, interviendra auprès des établissements bancaires ayant leur siège ou une agence dans le canton pour leur rappeler les obligations légales en matière d'ouverture de comptes de consignation en faveur des locataires.
2. Le Conseil d'Etat part de l'idée que les établissements bancaires récalcitrants se conformeront volontairement aux prescriptions légales, sans qu'il faille donc en arriver à prévoir des sanctions administratives.

Fribourg, le 5 mai 2008