

APF INFO



L'ÉDITORIAL

RUDOLF VONLANTHEN

Député, Président APF/HEV Fribourg

Chère Propriétaire,
Cher Propriétaire,

Ca y est! Comme nous l'avions annoncé dans la dernière édition, nos membres bénéficient de nouveaux avantages et de diverses actions. **Le partenariat avec Vaudoise Assurances est conclu.** Nos membres reçoivent de grands avantages sous forme de rabais de primes, soit **10 % sur les différents produits**; cette offre n'est pas valable seulement la première année mais se répète d'année en année. Vous découvrirez dans ce journal tous les détails sur ce programme-privilège de la Vaudoise.

"C'est visé juste. Les membres recrutent des membres et sont récompensés." Vous avez reçu cette brochure avec la cotisation. Nous vous encourageons à profiter à fond de cette action unique.

Sur le plan politique, nous ne sommes pas restés inactifs non plus. Nous avons pu adopter, lors de la session de février du Grand Conseil, des principes et des objectifs de la planification territoriale de notre canton qui répondent à notre vision. Et nos idées ont passé aussi dans les délibérations sur la modification de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions. Après des débats enflammés et un vote très serré, la première lecture s'achève à notre satisfaction. Il reste à attendre l'épreuve du feu de la 2e lecture, prévue pour la session de mars.

En dernier lieu, je peux également vous communiquer la date de notre **assemblée générale** au cours de laquelle nous fêterons les 75 ans de l'APF-HEV Fribourg: il s'agit du **8 septembre 2016 dès 18h00**. Merci de réserver dès aujourd'hui cette date importante.

Vous le voyez: cela vaut la peine d'être membre de notre association. Je vous souhaite un agréable printemps. ✓

MA QUESTION À L'APF

Enlèvement de la neige : mon locataire exige un dédommagement pour le faire lui-même. Quelle est la situation juridique ?



ME JACQUES PILLER

Vice-Président APF/HEV Fribourg

Je suis propriétaire d'une villa que je loue depuis une année. Mon locataire m'a abordé afin d'exiger un dédommagement en raison du fait qu'il entretient le jardin et les alentours, en particulier l'enlèvement de la neige. A l'appui de sa demande, il fait valoir que j'aurais dû préciser dans mon contrat qu'il était astreint à ce travail et qu'à défaut, j'étais dans l'obligation d'indemniser son temps d'occupation. Quelle est la situation juridique ?

Il est usuellement admis qu'en cas de location d'une maison familiale individuelle, sans que cela doive être précisé expressément, le bail porte sur l'ensemble de la parcelle. Le jardin, le garage et son avant-place qui se trouvent sur le bien-fonds ainsi que les chemins, dégagements et escaliers font ainsi l'objet de la location, si bien que le locataire est responsable de leur entretien, même sans mention et réglementation spéciale.

C'est pour éviter d'inutiles discussions que certains contrats de baux aménagés expressément cette obligation pour le locataire. Le cas échéant, il est également recommandé au propriétaire de préciser cette obligation dans le contrat de bail.

Ainsi, le locataire est tenu de nettoyer les accès, passages et escaliers ainsi que d'ôter la neige sur la parcelle louée. S'agissant de l'entretien du jardin, font partie de cette notion la tonte du gazon, le désherbage, l'enlèvement des feuilles ainsi que la taille régulière des haies et arbustes.

Comme le bailleur reste tenu d'entretenir le jardin dans un état approprié au sens de l'art. 256 CO, peuvent se présenter un certain nombre de cas limites. Ainsi est controversée la question de savoir si l'abattage d'arbres incombe au locataire ou au propriétaire. Pour éviter tout litige, il est prudent de régler expressément cette question dans le contrat de bail. Par contre, l'élagage d'arbres en pleine santé, voire leur suppression avec l'autorisation du propriétaire, incomberait au locataire. ✓

PUBLICITÉ

Vos conseillers en Veveyse

Aussi pour vos hypothèques

Duilio Servadio
Tél. 079 443 75 14
duilio.servadio@baloise.ch

Patrick Vauthey
Tél. 079 213 74 33
patrick.vauthey@baloise.ch

Votre sécurité nous tient à coeur.
www.baloise.ch

Nouveau look, nouveau journal pour l'APF-Fribourg

A l'occasion de notre 75^{ème} anniversaire, nous sommes fiers de vous présenter votre traditionnel journal entièrement lifté. En effet, après 4 ans il était temps de renouveler tant le look que le contenu afin de répondre au mieux à vos préoccupations actuelles de propriétaire et membre de l'APF-Fribourg.



ME JACQUES PILLER
Vice-Président APF/HEV Fribourg

GRANDE NOUVEAUTÉ !

Le journal, tiré à 2200 exemplaires et imprimé 3 fois par année, est dorénavant **édité en français et en allemand**.

Si ce journal vous est parvenu en français et que vous préférez le recevoir à l'avenir en allemand, merci d'informer notre secrétariat par mail à : info@apf-hev-fr.ch ou par téléphone au 026 347 11 40.

NOUVEAU DESIGN

Sous l'impulsion de Mme Chrystelle Solioz de l'agence Piment Graphic Design à Givisiez, nous avons opté pour un format de journal qui fait référence à nos quotidiens. Ce dernier nous invite à prendre le temps de la lecture. Moment de détente, moment de culture, moment d'informations, à l'abri du stress quotidien.

SA STRUCTURE

L'indispensable **«Editorial»** présente un article de fond, sur une question d'actualité. On y trouve ici le point de vue de M. Rudolf Vonlanthen, Président de l'Association des Propriétaires Fonciers de Fribourg.

Dans la rubrique **«Ma question à l'APF»**, vous découvrez au fil des éditions, des réponses à des questions que vous vous posez tous, en tant que propriétaire. Cet article est agrémenté d'une illustration humoristique, réalisée par M. Joël Meyer, Illustrateur à Fribourg. Afin d'alimenter au mieux cette rubrique, nous vous invitons à nous faire part des questions qui vous taraudent; nous essayerons d'y répondre lors des prochaines parutions. Pour ce faire, votre question peut être envoyée par mail à info@apf-hev-fr.ch avec la mention : Journal APF / Rubrique «Ma question».

Nous souhaitons apporter à la lecture du journal, des développements plus importants à certains articles. Les espaces des deux pages intérieures y sont consacrées et sont réparties sous formes de rubriques telles que :

- **HABITER.** Il est ici question de laisser la place à des présentations de sujets tel que le jardin, le chauffage, l'aménagement intérieur, l'isolation, l'énergie, le sanitaire, les sols et parois, l'éclairage, les permis de construire ou encore la sécurité.

- **POLITIQUE.** En tant que propriétaire, vous êtes directement ou indirectement concerné par certaines votations et/ou lois entrées en vigueur. Nous traitons de ces sujets importants dans

cette rubrique, souhaitant ainsi vous apporter un éclairage ou des réponses.

- **JURIDIQUE.** La connaissance de l'aspect juridique peut parfois éviter des litiges. Nous essayons de vous aider au mieux dans cette rubrique. Nous présentons également les différentes aides que peut vous apporter l'Association par l'intermédiaire de son secrétaire.

- **ASSURANCES.** Ici nous faisons référence aux assurances obligatoires et facultatives dont le propriétaire bénéficie.

- **FISCALITÉ.** En devenant propriétaire, votre situation fiscale est amenée à se modifier. Nous vous aiderons au mieux à y voir plus clair à travers quelques conseils.

Cette liste n'est pas exhaustive. Bien d'autres matières peuvent être abordées, toutes ayant en commun vos préoccupations en tant que propriétaire.

Enfin, la dernière page de votre journal, vous donne régulièrement des nouvelles de l'Association, ses avantages, ce qu'elle offre et ce que vous pouvez en attendre.

Pour finir, **«Les Brèves»** couvre l'actualité importante de votre Association en quelques lignes.

SOYEZ ACTEUR DE VOTRE JOURNAL

Avec son nouveau look et sa nouvelle structure, nous espérons répondre au mieux à vos attentes en tant que propriétaire. Nous souhaitons faire vivre ses contenus au son de vos préoccupations. C'est pourquoi **nous vous donnons la parole !**

Vous avez envie de rédiger un article qui s'intègre à l'une de nos rubriques, vous avez une question pour la rubrique «Votre question», ou vous souhaitez tout simplement y trouver une information spécifique... n'hésitez pas à nous contacter afin de nous faire part de vos suggestions et/ou de vos questions. Le secrétariat est à votre écoute au numéro de téléphone 026 347 11 40 ou par email à info@apf-hev-fr.ch.

Nous vous souhaitons beaucoup de plaisir à la lecture de votre journal, aujourd'hui et pour les éditions à venir. ✍️



PUBLICITÉ



HKM SA

AU COEUR
DE VOTRE INTÉRIEUR
DEPUIS 50 ANS



www.hkm.ch

Revêtements de sols
Tapis · Parquets
Décoration d'intérieur
Rideaux · Stores

Fribourg · Lausanne · Genève



VOTRE BÂTIMENT SANS AMIANTE
Réfection - Assainissement - Démolition

Desamtech SA - Rte André Piller 7 - 1762 Givisiez
Tél. / Fax 026 411 23 04 - info@desamtech.ch
www.desamtech.ch

La sous-location

Il peut arriver que le locataire d'un appartement ou d'un bien-fonds pour des raisons de convenance personnelle décide de céder l'usage de ce dernier à un tiers. Cette solution n'affecte pas l'existence du contrat principal qui demeure inchangé. Le locataire continue à répondre à l'égard du bailleur de ses obligations, particulièrement de tous les faits dommageables qui seraient causés par le sous-locataire.

ME JACQUES PILLER

Vice-Président APF/HEV Fribourg

En vertu de l'art. 262 CO, le droit de sous-louer des locaux est un droit du locataire. La sous-location est permise pour les baux d'habitation et les locaux commerciaux.

La sous-location n'est pourtant autorisée qu'avec le consentement du bailleur, consentement qui peut être donné à l'avance dans le cadre du contrat de bail. Ce consentement n'est soumis par la loi à aucune forme particulière, il peut donc intervenir par acte concluant. Néanmoins, le contrat cadre romand impose la forme écrite qui doit être donnée dans un délai de 30 jours (art. 8 CCR). Attention néanmoins, en cas de silence du bailleur suivant la demande de sous-location, ce silence doit être assimilé à une acceptation!

Suivant l'art. 262 CO, le bailleur ne peut refuser son consentement que dans 3 cas:

a] Lorsque le locataire refuse de communiquer au bailleur les conditions de la sous-location. Cette obligation de communiquer les conditions de la sous-location portent sur tous les éléments essentiels du contrat, à savoir l'identité du sous-locataire, le nombre d'occupants s'il s'agit d'un appartement, la durée de la sous-location, le montant du sous-loyer, l'objet précis de la sous-location surtout en cas de sous-location partielle.

Il convient de signaler que le devoir d'information du locataire subsiste pendant toute la durée du contrat de sous-location, si bien que le locataire doit communiquer au bailleur toutes les modifications importantes apportées aux modalités de la sous-location lorsqu'elles surgissent.

b] Lorsque les conditions de la sous-location sont abusives.

Cette condition concerne avant tout le montant du loyer proposé au sous-locataire ou une modification de l'usage de la chose par rapport au bail principal.

c] La sous-location présente pour le propriétaire des inconvénients majeurs. Tel sera le cas si cette sous-location contrevient d'une quelconque façon au contrat principal par exemple en modifiant la destination des locaux de manière sensible ou en modifiant les modalités d'usage prévues dans le bail principal. Par contre, la situation financière du sous-locataire ne constituent pas selon la jurisprudence des inconvénients majeurs.

Lorsqu'un propriétaire refuse de donner son consentement à son locataire, il faut distinguer deux situations :

- si le motif invoqué par le bailleur est infondé, le locataire peut saisir l'Autorité de conciliation en matière de bail pour le faire constater et demander à ce que le consentement nécessaire lui soit donné.

- en cas de refus justifié, le locataire devrait se soumettre à la décision du bailleur.

En pratique, il arrive souvent que le bailleur découvre une sous-location non autorisée. Dans cette hypothèse, la jurisprudence lui reconnaît le droit de résilier le bail principal à titre anticipé moyennant certaines conditions. Cette résiliation se fonde sur le prescrit de l'art. 257 f al. 3 CO. Cette disposition confère au bailleur un droit de résiliation anticipé lorsque le locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence notwithstanding une protestation écrite du bailleur et que le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les occupants de l'immeuble. Selon la jurisprudence, une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une telle résiliation. Pour respecter l'exigence d'avertissement écrit, le bailleur doit inviter le locataire à se conformer aux exigences légales, en l'enjoignant à mettre un terme à la sous-location ou en protestant contre l'absence de demande d'autorisation et, le cas échéant, en exigeant de prendre connaissance des conditions de sous-location (ATF 4A_162/ 2014).

Comme rappelé précédemment, la sous-location n'engendre aucun rapport juridique entre le bailleur et le sous-locataire.

Ce principe est néanmoins atténué dans quatre cas dans lesquels la loi ou la jurisprudence reconnaissent un rapport juridique direct entre le bailleur et le sous-locataire.

1] Ainsi en vertu de l'art. 262 al. 3 CO, le bailleur pourra s'adresser directement au sous-locataire pour l'obliger à employer la chose conformément à l'usage autorisé par le bail principal. Néanmoins, en pratique, il sera plus efficace pour le bailleur d'agir directement contre le locataire.

2] D'autre part, le bailleur de locaux commerciaux dispose d'un droit de rétention sur les meubles du sous-locataire en vertu de l'art. 268 al. 2 CO. Il convient néanmoins de préciser que ce droit ne pourra s'exercer qu'à concurrence du loyer dû au locataire principal.

3] Lorsque la sous-location a pour but principal d'éluider les dispositions sur la protection contre le congé, le sous-locataire bénéficie de cette protection sans égard au bail principal (art. 273 b al. 2 CO). Dans cette hypothèse, le sous-locataire entre de plein droit dans un rapport contractuel direct avec le bailleur principal.

4] A l'échéance du bail principal, le bailleur peut demander l'expulsion du sous-locataire auprès de l'Autorité de conciliation puis du juge. Il peut également requérir une indemnité pour occupation illicite des lieux. 

PUBLICITÉ



Rudolf Vonlanthen
Agent général

Vaudoise Assurances
Rue St-Pierre 18, CH-1701 Fribourg
T 026 347 18 18, T direct 026 347 18 20
F 026 347 18 19, M 079 679 29 57
rvonlanthen@vaudoise.ch, www.vaudoise.ch

VOUS TRANSFORMEZ, RÉNOVEZ OU CONSTRUISEZ !

Riveiro est à votre service pour :

Fourniture et pose de fourneaux en pierre-ollaire, poêles à bois, à pellets et hydrauliques;
Création sur mesure et rénovation de cheminées de salon;
Installation de conduits de fumée et tubage de conduits existants;
Travaux de carrelage et pose de pierre naturelle;
Création de barbecues et fours à pizza.

400 m² EXPOSITION PERMANENTE + 60 POÊLES & CHEMINÉES



Riveiro
et le feu devient passion...

Ch. des Artisans 5 | 026 675 40 15
1580 Avenches | www.riveiro.ch

Bénéficiez des avantages issus du partenariat entre l'APF-HEV Fribourg et la Vaudoise Assurances

Par le biais du programme «**Vaudoise-Privilège**», un **rabais de 10%** est combiné avec les avantages exclusifs que la Vaudoise vous propose sur ses assurances:

VÉHICULES À MOTEUR

- Bonus à vie: prime minimale garantie à vie si vous bénéficiez d'un bonus maximum depuis deux ans à la Vaudoise.
- Dommage total: indemnisation au-dessus de la moyenne.

BATEAUX

- Rabais de fidélité et réduction de combinaison si vous avez un autre véhicule assuré à la Vaudoise.

HOME IN ONE - RESPONSABILITÉ CIVILE, MÉNAGE ET BÂTIMENT

- Une assurance sur mesure, y compris Casco Ménage.

· Un tarif dégressif: regroupez par exemple RC et Ménage et Bâtiment Ménage dans un même contrat, et bénéficiez d'un tarif préférentiel, cumulable avec votre rabais «Vaudoise-Privilège».

AUTRES ASSURANCES PRIVÉES

- Objets de valeur: la détérioration, la perte et la disparition sont couvertes également hors domicile.
- Accident individuel.

Ce rabais vous est accordé lors de la conclusion, à titre privé, des assurances précitées ou, si vous êtes déjà client(e) de la Vaudoise, lors du renouvellement ou de la modification de vos polices d'assurance*.

Le programme «VaudoisePrivilège», c'est aussi:

- Une participation au bénéfice de la Vaudoise, sous la forme d'une rétrocession de votre prime d'assurance selon un rythme biennal. Votre fidélité est ainsi récompensée.
- Une ligne de conseil juridique gratuite, afin d'obtenir un conseil avisé en cas de problème juridique, et vous permettre de clarifier la situation et de prendre une décision.

* Ce rabais n'est pas cumulable avec d'autres rabais, par ex. avec d'autres programmes «VaudoisePrivilège». Pour les contrats véhicules à moteur, le rabais est accordé exclusivement dès la prochaine échéance principale, soit le 1er janvier. Cette offre n'est pas valable pour les assurances conclues par Internet (par ex. Click2Drive/Click2Ride)



Pour bénéficier de cette offre, adressez-vous à:

Rudolf Vonlanthen

Vaudoise Assurances
Rue St-Pierre 18
1701 Fribourg
T 026 347 18 20

Vaudoise Assurances
0800 814 914
www.vaudoise.ch

LES BRÈVES

La date de la prochaine assemblée générale de l'APF Fribourg est fixée au jeudi 8 septembre 2016 à 18h00 à Morat.

Notre association fêtera son 75^{ème} anniversaire durant cette année 2016.

Comme vous l'avez certainement constaté, nous avons envoyé les cotisations annuelles de base à CHF 80.- par membre pour l'année 2016 et nous vous remercions de faire bon accueil à ce bulletin de versement.

En ce qui concerne la protection juridique, nous nous permettons de vous rappeler que dans le prix de la cotisation de CHF 80.- est compris le lieu du risque de base, soit votre adresse. Si vous avez une deuxième adresse, appartement (s), vous devez impérativement annoncer par écrit le(s) lieu(x) afin que ces derniers soient couverts et inclus dans votre cotisation annuelle. La prime sera modifiée en conséquence. Vous pouvez sans autre vous adresser au secrétariat. Faute de quoi, la protection juridique n'interviendra que pour le risque principal annoncé.

NOUS CONTACTER



Secrétariat

Av. de Beauregard 30 // CP 88, 1701 Fribourg
T. 026 347 11 40 // F. 026 347 11 45
info@apf-hev-fr.ch // www.apf-hev-fr.ch

Horaires permanence téléphonique

Tous les jours de 8h30 à 11h00

IMPRESSUM

Editeur : APF-HEV Fribourg
Conception : Piment Graphic Design, Givisiez
Illustrations : Joël Meyer, Fribourg
Impression : Imprimerie St-Paul, Fribourg
Tirage 01/2016 : 2150 exemplaires (550 en français & 1600 en allemand)
© www.apf-hev-fr.ch - Mars 2016

PUBLICITÉ



Rte Henri-Pestalozzi 2 - CP 1324 - 1701 Fribourg
Tél. 026 484 80 00 - info@rufenachtgeniecivil.ch
www.rufenachtgeniecivil.ch



© www.publideo.ch



L'ECAB' attitude!

Les bougies allumées doivent **toujours** être **sous surveillance** et être posées sur un **fond incombustible** et suffisamment éloignées des matériaux combustibles.