

APF INFO



L'ÉDITORIAL

RUDOLF VONLANTHEN

Député, Président APF/HEV Fribourg

Chère Propriétaire,
Cher Propriétaire,

Vous avez reçu, il y a quelques semaines, la première édition de notre journal dans sa nouvelle mouture. J'espère que vous en avez apprécié tant le visuel que le contenu.

Les propriétaires de maisons tout comme de terrains peuvent respirer. Ainsi que nous vous l'avions annoncé, la deuxième lecture de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions a eu lieu en mars. Grâce à l'unité des partis bourgeois, la loi a été adoptée selon les dispositions de la loi fédérale et non selon les idées tout autres du Conseil d'Etat et de la gauche. C'est ainsi, par exemple, que la taxe sur la plus-value reste à 20%, alors que le Conseil d'Etat la voulait à 30% et la gauche même à 40%.

Au cours de la session de mai, nous avons également traité de la Loi sur les prestations médico-sociales. Là aussi, le Conseil d'Etat voulait réduire la franchise des CHF 200'000.- actuels à CHF 100'000.-; la gauche voulait

même la supprimer. Cela aurait signifié que l'Etat aurait pu avoir recours à l'entier de la fortune de tout propriétaire foncier devant entrer au home ou en EMS. Grâce à la décision fortement majoritaire du Grand Conseil, la franchise de CHF 200'000.- par personne reste cependant intangible.

Permettez-moi de vous rappeler notre nouveau partenariat avec la Vaudoise-Assurances. Les membres de l'APF-Fribourg bénéficient d'un rabais de 10% sur les primes de tous les contrats d'assurance. Vous trouvez un descriptif détaillé dans notre journal n° 01/2016. Laissez-vous convaincre par ces offres alléchantes et n'hésitez pas à nous contacter. De plus notre action «Les membres recrutent des membres et sont récompensés» est toujours d'actualité. Vous nous annoncez de nouveaux membres et vous en êtes récompensés.

Comme nous vous l'avons déjà annoncé à maintes reprises, notre assemblée générale et la célébration de nos 75 ans auront lieu le jeudi 8 septembre 2016 à Morat. Réservez cette date et venez nombreux à cet événement spécial. Un programme riche et intéressant attend chaque participant. Je me réjouis d'ores et déjà de pouvoir vous y accueillir. ✓

PUBLICITÉ

Baloise Bank SoBa
Baloise Assurances

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

Monde de sécurité Baloise

MA QUESTION À L'APF

Je loue un appartement de 3 pièces à un célibataire. Mon locataire est un représentant de commerce, il est fréquemment absent quelques jours par semaine. Or, j'ai constaté que même pendant son absence, son appartement était occupé par un tiers. Interrogé, mon locataire m'a indiqué qu'il s'agissait de son frère qui, domicilié dans un autre canton, pouvait bénéficier de son logement lors de ses passages dans la région. Suis-je obligé de tolérer cet usage par une tierce personne ?



ME JACQUES PILLER

Vice-Président APF/HEV Fribourg

Il est patent que vous avez conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3 pièces. Selon l'art. 256 al. 1 CO, vous êtes tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.

L'usage convenu se détermine ainsi prioritairement en fonction du libellé du bail et de ses annexes, lesquelles peuvent prévoir la destination des locaux. Il est ainsi possible que le contrat spécifie les modalités de cet usage, à savoir la manière dont la chose louée doit être utilisée, par quoi il faut entendre, entre autres précisions, notamment le cercle des utilisateurs de celle-ci.

Corollairement, à teneur de l'art. 257 f al. 1 CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire. Ainsi pour les baux d'habitation, sauf stipulation contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper lui-même la chose louée. L'usage normal des locaux d'habitation autorise l'hébergement des membres de la famille et des proches du locataire. Le locataire n'est du reste même pas tenu d'occuper personnellement le logement dont l'usage lui est cédé contre paiement d'un loyer,

à moins que le contraire ait été stipulé, hypothèse non réalisée en l'espèce.

Bien entendu, les personnes qui viendraient à occuper le logement sont tenues de respecter les dispositions contractuelles sur le bail ainsi que le règlement de maison le cas échéant. Il ne serait par exemple pas autorisé qu'un ami du locataire prenne avec lui son chien si le contrat de bail soumet une telle détention à autorisation.

En cas de violation du contrat, le locataire reste responsable et peut, le cas échéant, voir résilier son bail pour non respect des conditions.

Il est encore intéressant de signaler comme l'a rappelé le Tribunal fédéral dans un arrêt (ATF 136 III 186) que, lorsque la cession par contrat de l'usage d'une chose est opérée sans aucune contre prestation, c'est-à-dire à titre gratuit, les parties concernées sont soumises aux règles du contrat de prêt à usage des art. 305 et suivants CO et non pas à celles régissant le bail. On ne saurait dès lors assimiler cet usage à une sous-location éventuellement sujette à autorisation.

Mutatis mutandi, le même raisonnement est applicable au concubin du locataire. ✓

L'amiante

TATJANA KRÜTTLI-BRÜGGER

Administratrice
Desamtech SA, Givisiez

QU'EST-CE QUE L'AMIANTE ?



L'amiante est une catégorie de fibres minérales très répandue dans le monde et reconnue pour sa résistance particulière à la traction, à l'abrasion et aux acides. Ces qualités naturelles font que l'amiante est intégré dans plus de 3500 produits répertoriés dans les domaines de la construction et de l'industrie. L'amiante a été introduit en Suisse dès 1904. C'est cependant entre 1950 et 1970 que son utilisation a été la plus marquée. En 1990, la Suisse décrète l'interdiction totale d'utilisation et d'importation de tout produit contenant de l'amiante. Les qualités de l'amiante font que cette substance se trouve dans les endroits les plus divers de notre habitat et de notre quotidien. Toute manipulation sur les éléments des zones à risques mentionnées ci-dessous doit inciter à la plus grande prudence.

QUAND S'EN PROTÉGER ?

Les bâtiments et de nombreux matériaux industriels liés ou non au domaine de la construction sont susceptibles de contenir de l'amiante s'ils datent d'avant l'interdiction de 1990. Il s'agit d'ailleurs de l'un des premiers dangers de pollution urbaine et industrielle. La transformation, la rénovation ou la démolition même partielle de bâtiments doit inciter à la plus grande prudence, car c'est lors de ces opérations souvent d'apparence anodines que les personnes exposent leur santé : le système respiratoire peut subir des dégâts irréversibles lors de l'inhalation de résidus d'amiante. Pour assurer sa propre sécurité et celles des ouvriers concernés, il est indispensable de prendre les précautions requises lorsque des travaux sont entrepris, aussi minimes soient-ils.

OÙ TROUVE-T-ON DE L'AMIANTE ?

Les qualités de l'amiante font que cette substance se trouve dans les endroits les plus divers de notre habitat et de notre quotidien. Toute manipulation sur les éléments des zones à risques doit inciter à la plus grande prudence.



Une protection des voies respiratoires s'avère souvent insuffisante, ce qui implique l'intervention d'entreprises spécialisées.



Matériaux à risque: la colle de carrelages, faïences, lino etc., mastic de fenêtres, couverture en fibrociment, protection anti-feu, isolation en amiante, faux-plafond, calorifugeages, flocage et beaucoup d'autres produits !

DÉSAMIANTAGE

Des spécialistes pour les travaux à risque liés à l'amiante et au désamiantage exécutent les travaux de réfection, mise en valeur, transformation et assainissement ou encore la démolition de bâtiments. Grâce à la formation de spécialistes en désamiantage reconnue par la SUVA, le personnel assure le respect des normes légales en vigueur dans toutes interventions. Chaque cas a sa spécialité et son confinement personnel.

TRAVAUX EN ATELIER

Les ateliers comprennent un équipement fixe (sas et confinement) qui permet le traitement de nombreuses structures démontables hors habitation. De ce fait, le démontage de fenêtres et de toute autre structure transportable est réalisé dans ces locaux, de sorte à réduire au maximum de nombreuses contraintes. ✓

EN UN CLIN D'ŒIL LA PROCÉDURE POUR RÉFECTION, ASSAINISSEMENT, DÉMOLITION :

EXPERTISE - DIAGNOSTIC → ÉTABLISSEMENT DES MESURES →
INSTALLATION DU CHANTIER → RÉALISATION DU CHANTIER →
CONTRÔLE ET SUIVI

WENN IHNEN BIS JETZT
EIN FRANZÖSISCHES EXEMPLAR
ZUGESTELLT WURDE,
SIE ES VON NUN AN
ABER LIEBER AUF DEUTSCH
ERHALTEN MÖCHTEN,
BITTEN WIR SIE, DAS SEKRETARIAT
PER E-MAIL UNTER info@apf-hev-f
ODERTELEFONISCH (026 347 11 41)
ZU BENACHRICHTIGEN.

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

De l'importance de l'interdisciplinarité

CÉDRIC PROGIN

Architecte paysagiste
dessine-moi un jardin Sàrl, Givisiez



Lotissement Stockacker à Wünnewil-Flamatt: logements locatifs de standing, espaces multifonctionnels qui intègrent des circulations multimodales. Exigences particulières du Maître de l'ouvrage : créer des espaces propices à la détente en tenant compte d'une grande diversité d'utilisateurs, gérer harmonieusement les contraintes topographiques et les risques liés, porter une attention particulière à la qualité et à la provenance des matériaux, apporter une plus-value en terme de biodiversité.

LA PLUS-VALUE DE L'ARCHITECTE PAYSAGISTE

Les procédures encadrant l'acquisition des permis de construire évoluent et les exigences des autorités à propos des aménagements extérieurs se font plus prégnantes. L'importance du rôle de l'architecte est acquise, contrairement à celle de l'architecte paysagiste, profession qui demeure mal connue. Les enjeux de son travail sont multiples mais rarement compris à leur juste mesure. Son implication dès les premières phases de planification et de conception est rare, avec comme première conséquence une attention accordée aux espaces extérieurs peu soutenue, limitée le plus souvent à un rôle purement décoratif, plus ou moins réussi, il faut bien le reconnaître.

L'architecte se perçoit comme un généraliste qui s'entoure de spécialistes, dans lesquels il classe l'architecte paysagiste. Il ne fait le plus souvent appel à ce dernier que lorsque le cadre administratif l'exige et au dernier moment précédant la procédure de mise à l'enquête, voire alors que la construction a déjà démarré. Pourtant, seul l'architecte paysagiste possède les compétences nécessaires pour aborder de manière globale des aspects liés à des contraintes comme les fonctions secondaires des toitures et des façades, les différentes mobilités à différentes échelles, la gestion des eaux météoriques et les interfaces entre les espaces privés, semis-privés ou publics.

Lorsque les espaces extérieurs n'existent que dans une perspective jetée depuis l'espace intérieur, ils ne peuvent pas devenir jardin. Un jardin est une composition vivante, qui évolue dans le temps et dans l'espace, apte à remplir des fonctions propres aux espaces libres autonomes : sociales, culturelles, économiques, esthétiques et écologiques. Analogiquement, un architecte vous répondra toujours que les espaces résiduels ne doivent pas exister dans un bâtiment.



Logement privé occupé par le propriétaire : exigences particulières : à l'occasion de la rénovation complète de l'édifice, rendre disponible, habitable et confortable une courette liée au rez inférieur du bâtiment.



Fondation Apartis à Givisiez: logements étudiants, espace de détente et accès aux bâtiments sur dalle. Exigences particulières du Maître de l'ouvrage : habiter l'espace avec des éléments à fort impact visuel, absence de végétation et entretien minimum.



Dans la réalité de nombreux jardins sont des non lieux car ils illustrent de mauvaises réponses qui ont été apportées pour répondre à de faux problèmes.

Pour atteindre une qualité d'aménagements qui réponde aux vocations évolutives d'un jardin et assure sa pérennité, il est nécessaire de poser des conditions cadres dès l'initiation de la phase de planification jusqu'à la phase d'exploitation. Par exemple la cité du Lignon à Genève est, de ce point de vue, significative. Le même bureau qui a conçu l'aménagement des espaces extérieurs en gère l'entretien, en collaboration avec la trentaine de régies immobilières actives sur le site et quatre paysagistes.

Que ce soit à propos des jardins privés ou des espaces publics, des aménagements extérieurs bien conçus

répondent aux nécessités de base et complètent l'offre fonctionnelle du site et des alentours, permettent d'en assurer les usages à long terme sans intervention de correction lourde et évitent les erreurs grossières.

Gageons que le mouvement de densification qui s'observe nécessitera une attention toujours plus soutenue, car la quantité, pour autant que ce fut possible, ne pourra plus compenser la qualité.

Alors qu'il est évident que l'espace privé appartient à son propriétaire, il le deviendra tout autant que le paysage et l'espace public appartiennent à tout le monde. /

PUBLICITÉ

vaudoise

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

Aménagement du territoire, les dernières plumes sont sauvées !

L'aménagement du territoire : un combat gauche - centre-droite au Grand Conseil fribourgeois. Le droit d'emption et la taxe sur la plus-value : les sujets délicats où les partis politiques ont influencé remarquablement les résultats.

GILBERTE SCHÄR-DEMONT

Députée,
Juge assesseur Tribunal des baux

Le Grand Conseil fribourgeois a traité en parallèle deux thèmes étroitement liés, lors des sessions de février et mars 2016 : le Plan Directeur Cantonal (PDCant) et la loi sur l'aménagement du territoire (LATeC). En tant que présidente de la commission qui s'est occupée du "Plan Directeur Cantonal", et membre de la commission qui s'est chargée de la loi sur l'aménagement du territoire, j'ai eu le privilège d'être très impliquée dans le traitement de ces dossiers.

Définir le cadre de la politique territoriale du canton de Fribourg, permettant ensuite à l'Exécutif cantonal l'élaboration de son document stratégique de base : le PDCant, était l'objectif principal du 1^{er} sujet. La nécessité d'une révision complète était incontestable, l'actuel PDCant datant de 2002 et sa

durée de vie étant de 10 ans. Le Grand Conseil a approuvé un projet de décret comprenant 6 principes généraux et 20 objectifs. Dans les grandes lignes, il s'agissait de :

- assurer la cohésion et le développement durable,
- renforcer le réseau entre les centres et le reste du territoire,
- utiliser les infrastructures existantes avant de les compléter,
- conduire les réflexions en aménagement du territoire au-delà des limites administratives et
- promouvoir le rayonnement du canton sur le plan national et international.

Le cadre a été donné par le Grand Conseil. Sur cette base, le nouveau PDCant sera établi sous la direction de la DAEC et présenté au législatif cantonal, en septembre 2018. En mai 2019, il devra être approuvé par le Conseil fédéral.

Quant au traitement de la LATeC au Grand Conseil, ce fut un combat entre partis politiques : le centre-droite contre la gauche. Accorder un droit d'em-

ption aux communes faisait partie des thèmes sensibles. Cela signifiait que les communes auraient été en droit d'acheter un terrain appartenant à un propriétaire, si ce dernier ne l'avait pas valorisé dans les 10 ans, dès la mise en zone à bâtir. «Une parfaite atteinte au droit à la propriété et à la liberté individuelle» furent les arguments de refus de la majorité des partis bourgeois, qui a eu gain de cause. L'Etat a néanmoins un droit d'emption, mais uniquement en ce qui concerne les zones d'activité d'importance cantonale.

Après une mise en zone à bâtir de son terrain, un propriétaire devra payer une taxe sur la plus-value. Le Conseil d'Etat souhaite différencier les taux de la taxe : 30% pour les nouvelles mises en zone à bâtir et 20% pour les changements d'affectation. La majorité des Députés du centre-droite a préféré un taux unique minimal légal de 20%. Exempter les «zones spéciales» (gravières, décharges, sports en plein air comme le golfs, l'équitation, etc.) faisaient partie de leurs souhaits. Ce fonds alimentera,

en priorité, les indemnités accordées aux propriétaires pour cause d'expropriation matérielle. Si ces taxes sont considérées, à moyen terme, comme insuffisantes, il sera toujours possible de rectifier ces décisions.

Le nouveau droit fédéral, la LAT, impose un délai aux cantons pour l'adaptation de la loi au niveau cantonal. Si d'ici 5 ans (depuis l'entrée en vigueur de la LAT: 2014), les modifications ne sont pas faites, plus aucune mise en zone à bâtir ne sera effectuée dans notre canton. Toute nouvelle demande sera bloquée. Il est donc capital de respecter le délai imparti.

En comparaison avec nos cantons voisins, les propriétaires sur sol fribourgeois ont été préservés et nous nous en réjouissons. La lutte pour la défense de vos intérêts ne s'arrête pas là, mais vous pouvez compter sur nous, car à l'avenir nous continuerons dans cette direction. Nous mettrons tout en oeuvre pour le respect du droit à la propriété. ✓

LES BRÈVES

✓ Nous vous rappelons que vous pouvez demander une extension de couverture de votre protection juridique APF pour un lieu supplémentaire. (Coûts et informations auprès de notre secrétariat).

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 02/2016 : 2150 exemplaires
(550 en français & 1600 en allemand)

© www.apf-hev-fr.ch - Juin 2016

PUBLICITÉ



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

Hors jeu?

Non, un jeu d'enfants!

L'ECAB'attitude!

Les enfants sont fascinés par le feu. Surveillez-les et informez-les des dangers. Les briquets et les allumettes doivent toujours être hors de leur portée.

© www.publidae.ch

ECAB KGV
www.ecab.ch