



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 1654, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00
tribunalcantonal@fr.ch
www.fr.ch/tc

102 2019 131

Arrêt du 19 juin 2019

II^e Cour d'appel civil

Composition

Présidente : Dina Beti
Juges : Michel Favre, Markus Ducret
Greffière-rapporteuse : Sandra Ayan-Mantelli

Parties

A._____, **défendeur** et **appelant**, représenté par Me Johanna Sanz, avocate

B._____, **défenderesse** et **appelante**, représentée par Me Johanna Sanz, avocate

contre

C._____, **requérante** et **intimée**

Objet

Bail à loyer - Expulsion

Appel du 20 mai 2019 contre la décision du Président du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Gruyère du 6 mai 2019

considérant en fait

A. Le 11 janvier 2018, A._____, en qualité de locataire, et C._____, en qualité de bailleuse, ont signé un contrat de bail à loyer ayant pour objet un appartement de 4.5 pièces, au 2^{ème} étage à droite de l'immeuble sis à D._____, comprenant la cave et une place de parc, pour un loyer mensuel de CHF 1'600.-. Le bail a débuté le 1^{er} février 2018 et pouvait être résilié pour la fin d'un mois, à l'exception du 31 décembre, pour la première fois au 31 janvier 2019.

B. Le 2 octobre 2018, C._____ a notifié personnellement séparément à A._____ et à son épouse, B._____, une formule de résiliation du bail précité pour le 31 janvier 2019.

Les époux n'ont toutefois pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente en la matière – respectivement n'ont pas saisi cette autorité d'une demande en prolongation du bail – dans le délai de trente jours courant dès la réception de la résiliation.

C. Le 14 février 2019, C._____ a déposé auprès du Président du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Gruyère (ci-après : le Président) une requête d'expulsion basée sur la procédure sommaire du cas clair à l'encontre de A._____.

Par courrier du même jour, A._____ et C._____ ont été cités à comparaître à l'audience présidentielle du 22 mars 2019.

A._____ et B._____ se sont déterminés par courrier du 8 mars 2019, concluant implicitement au rejet de la requête.

Le 22 mars 2019, A._____ et C._____ ont comparu devant le Président. Constatant que la demanderesse ne maîtrisait pas suffisamment le français, le Président a interrompu l'audience et l'a renvoyée au 3 mai 2019, avec l'assistance d'un interprète.

Par courrier du 25 mars 2019 en allemand, traduit en français et déposé le 23 avril 2019, C._____ s'est déterminée, indiquant en particulier qu'il s'agissait d'une résiliation ordinaire malgré le non paiement de plusieurs loyers.

Seule C._____ a comparu à l'audience présidentielle du 3 mai 2019. A titre préjudiciel, la demanderesse a confirmé ses conclusions prises dans sa requête d'expulsion et les a complétées en ce sens qu'elle a également requis l'expulsion de B._____ du logement. Elle a précisé que le montant des arriérés de loyers s'élevait à CHF 16'000.-, soit à 10 mois.

D. Par décision du 6 mai 2019, statuant sans frais, le Président a admis la requête d'expulsion de la bailleuse et a prononcé l'expulsion de A._____ et de B._____ de l'appartement de 4.5 pièces qu'ils occupent au 2^{ème} étage à droite de l'immeuble sis à D._____ y compris la cave et la place de parc, d'ici au 28 juin 2019, à 14 heures.

E. Par mémoire du 20 mai 2019, A._____ et B._____ ont interjeté appel contre cette décision, concluant à son annulation, subsidiairement à l'annulation de la décision d'expulsion rendue à l'encontre de B._____. Ils ont en outre requis l'octroi de l'effet suspensif ainsi que le bénéfice de l'assistance judiciaire.

Par arrêt du 28 mai 2019, la Présidente de la Cour a admis la requête d'assistance judiciaire des appelants et leur a désigné Me Johanna Sanz en qualité de défenseur d'office. Par arrêt séparé du même jour, elle a suspendu le caractère exécutoire de la décision d'expulsion du 6 mai 2019.

C._____ s'est déterminée sur l'appel par courrier du 8 juin 2019, concluant à son rejet et à la confirmation de la décision attaquée. Le 17 juin 2019, elle a déposé une détermination

complémentaire, indiquant que les loyers arriérés s'élèvent à CHF 14'200.- et non à CHF 16'000.- comme allégué.

en droit

1.

1.1. La décision attaquée, qui porte sur l'expulsion d'un locataire, constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 CPC. La voie de droit ouverte contre une telle décision est l'appel (art. 308 al. 1 let. a CPC), sauf si la valeur litigieuse est inférieure à CHF 10'000.- (art. 308 al. 2 CPC), auquel cas la décision ne peut faire l'objet que d'un recours (art. 319 let. a CPC).

La décision attaquée n'ayant pas mentionné de valeur litigieuse, il incombe à la Cour de l'apprécier, conformément à l'art. 91 al. 2 CPC.

En l'espèce, le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion sont données dans une procédure fondée sur l'art. 257 CPC. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, en pareil cas, la valeur litigieuse de l'expulsion correspond au dommage prévisible causé par le retard au cas où les conditions d'une évacuation selon la procédure de l'art. 257 CPC ne seraient pas réalisées (cf. arrêt TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2 non publié in ATF 138 III 620; arrêt TF 5A_645/2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.1). Le dommage consiste donc dans le montant des loyers ou de la valeur d'usage hypothétique pendant la durée nécessaire pour obtenir une décision d'expulsion selon la procédure ordinaire.

En l'espèce, la Cour retient qu'en règle générale, une décision d'expulsion selon la procédure ordinaire peut être obtenue dans un délai de 8 mois. Les appelants étant contractuellement tenus de payer un loyer mensuel brut total de CHF 1'600.-, la valeur litigieuse se monte à CHF 12'800.-; de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre la décision du Président du 6 mai 2019 (art. 308 al. 2 CPC).

La valeur litigieuse est, en revanche, inférieure à CHF 15'000.-, si bien que seul un recours constitutionnel subsidiaire peut être introduit au Tribunal fédéral contre le présent arrêt (art. 51 al. 1 let. a, 74 al. 1 let. a, 113 ss LTF).

1.2. La procédure sommaire est applicable (cas clair; art. 257 CPC). La décision attaquée a été notifiée aux appelants le 10 mai 2019, de sorte que l'appel, interjeté le 20 mai 2019, l'a été en temps utile.

2.

2.1. Les recourants reprochent au Président d'avoir admis la requête d'expulsion. Ils allèguent que l'objet sur lequel porte le bail litigieux est un logement de famille dès lors que les époux appelants l'ont loué en vue d'y habiter avec leurs trois enfants, ce qu'ils ont fait. Cependant, suite à la résiliation du contrat de bail notifiée aux deux époux, la bailleresse a introduit une requête d'expulsion du logement uniquement contre A. _____ et non contre B. _____, alors qu'il est impératif que la requête soit dirigée à l'encontre des deux conjoints pour qu'elle soit valable. La décision attaquée ne peut donc en aucun cas être applicable à B. _____ qui n'a pas été convoquée en audience, ni n'a été invitée à se déterminer sur la requête, sous peine de violer son droit d'être entendue. En outre, la bailleresse ne pouvait pas modifier en audience ses conclusions en dirigeant son action également contre B. _____.

2.2.

2.2.1. Lorsque la chose louée sert de logement de famille (art. 169 CC et art. 266m CO), le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré (art. 266n CO).

Les art. 169 CC, 266m et 266n CO ont été conçus dans le même but et tendent à protéger de manière particulière les époux ou partenaires enregistrés dans leur faculté d'occuper le logement de la famille. La notion de logement de famille recouvre le lieu qui remplit la fonction de logement et de centre de vie de la famille. Seuls bénéficient de cette protection les époux mariés avec ou sans enfant(s) (ATF 136 III 257 consid. 2.1) et les partenaires enregistrés (RO 2005 5702). La double notification de l'art. 266n CO a pour but de protéger l'époux (ou le partenaire enregistré) non titulaire du bail contre le risque de ne pas recevoir la notification et d'être ainsi privé de toute possibilité de s'opposer au congé ou de demander une prolongation du bail (ATF 118 II 42 consid. 3b ; ATF 139 III 7 consid. 2.3.1).

Par envoi séparé, il faut entendre l'expédition à chaque époux, sous deux plis distincts, de la formule officielle de congé prescrite par l'art. 266l al. 2 CO. Si la partie qui donne le congé ne respecte pas les prescriptions de forme des art. 266l à 266n CO, le congé est nul (art. 266o CO; ATF 137 III 208 consid. 2.4 ; arrêt TF 4A_125/2009 du 2 juin 2009 consid. 3.4.1, *in* CdB 2009, p. 105) et ce même si le conjoint en a eu connaissance d'une autre manière (CPra Bail-BARRELET, 2016, art. 266n n. 9 et la référence citée). Il importe peu que le bailleur soit ou non de bonne foi, ou que l'absence de notification soit ou non fautive (BARRELET, *ibidem* et les références citées).

Si après l'échéance du bail, le bailleur veut obtenir l'expulsion du logement de la famille, il doit diriger la requête à fin d'expulsion à l'encontre des deux conjoints, dans la mesure où un jugement qui prononce l'expulsion d'un conjoint n'est pas exécutoire contre l'autre (CPra Bail-BARRELET, 2016, art. 266n n. 13 et les références citées ; LCHAT/ GROBET THORENS/ RUBLI/ STASTNY, *Le bail à loyer*, 2019, n. 7.3 p. 1051 et les références citées sous la note 133). Dès lors, le conjoint qui n'a pas été mis en cause dans la procédure d'expulsion dirigée contre son époux ou dans une procédure d'expulsion distincte ne saurait être expulsé contre son gré du logement familial (SJ 2000 I p. 6 consid. 2b aa). Toutefois, le bailleur n'a pas l'obligation d'agir nécessairement contre les deux époux simultanément, mais pourrait agir en deux temps, que les époux soient ou non tous les deux titulaires du bail. En effet, il n'y a pas de consorité nécessaire entre époux dans une procédure d'expulsion en vertu de l'art. 70 al. 2 CP. Il faut toutefois conseiller au bailleur de diriger sa requête d'expulsion contre les deux époux, ceux-ci agissant alors dans le cadre d'une consorité simple, peuvent procéder individuellement et faire valoir des moyens différents (CPra bail-BARRELET, 2016, art. 266n n. 13 et les références citées ; arrêt TC FR 102 2016 112 du 6 juillet 2016 consid. 2d *in* RFJ 2016 452).

Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de juger que celui qui veut priver par la force une personne du logement qu'elle occupe doit bénéficier d'un titre exécutoire à l'égard de cette personne (arrêt TF 4P.133/1999, SJ 2000 19 consid. 2b/aa ; arrêt TF 5P.25/2007 du 19 mars 2007 consid. 5.1). Il a même annulé un ordre d'évacuation qui visait deux époux, tout en se fondant sur un jugement rendu exclusivement à l'encontre de l'épouse et ce alors même qu'une décision antérieure visait les deux conjoints, considérant que la procédure stricte et formaliste de l'exécution forcée ne saurait s'accommoder d'une « imprécision de plume » quant au jugement à exécuter (arrêt TF 5P.25/2007 consid. 5.1 du 19 mars 2007 précité).

2.2.2. La litispendance (art. 62 ss CPC) entraîne notamment la fixation de l'objet du procès et la fixation des parties à celui-ci, des modifications n'étant alors possibles qu'aux conditions

restrictives prévues par le code. Ainsi, en principe, le procès demeure lié entre les parties originaires et les faits qui se produisent après le début de la litispendance sont sans influence sur la personne des parties (arrêt TF 4A_385/2014 du 29 septembre 2014 consid. 4.1).

Il appartient au demandeur de déterminer le ou les défendeurs. S'il se trompe, il devra en subir les conséquences en termes d'issue de la procédure et des frais et dépens. Le juge ne peut pas non plus de son propre chef étendre le cercle des parties à la procédure (BOHNET, Procédure civile, 2014, 2^{ème} éd., p. 120 n. 433). Les conclusions peuvent être modifiées aux conditions des art. 270 et 230 CPC, applicables par analogie à la procédure sommaire. Des dispositions spécifiques prévoient toutefois des limites à l'intervention spontanée ou contrainte de tiers (art. 73 ss pour l'intervention, 78 ss pour la dénonciation de litige, 81 ss pour l'appel en cause, 83 pour la substitution de partie ; CR CPC-SCHWEIZER, 2019, art. 227 n. 4).

L'autorité de la chose jugée d'un jugement ne s'étend, en principe, qu'aux parties au procès; elle n'est normalement pas opposable aux tiers, à moins qu'un tel effet ne soit prévu par le droit matériel (SJ 2000 I p. 6 consid. 2b aa et la référence citée).

2.3. En l'espèce, l'intimée ne conteste plus que l'appartement qu'elle loue à A._____, seul titulaire du contrat de bail, constitue un logement de famille au sens des art. 169 CC et 266m CO (DO 3). Elle a du reste valablement notifié séparément à A._____ et à son épouse une formule de résiliation ordinaire du bail pour le 31 janvier 2019, ce qu'admettent les appelants (cf. appel, ch. 6, 7, p. 3).

Cependant, le 14 février 2019, C._____ a introduit sa requête d'expulsion uniquement contre A._____. Le dépôt de sa requête a fixé l'objet du procès et les parties à celui-ci, soit C._____ et A._____, à l'exclusion de l'épouse de ce dernier. Etant donné que la requête ne visait pas B._____ et qu'elle n'était pas partie au procès, elle n'a donc pas été citée à comparaître aux deux audiences présidentielles et n'a pas pu faire valoir, devant le Président du Tribunal des baux, des arguments susceptibles de justifier son maintien dans l'appartement litigieux ou, du moins, de mettre un obstacle provisoirement à son expulsion. Certes, B._____ a signé la réponse déposée le 8 mars 2019 par son époux. Elle n'était toutefois pas partie à la procédure et le fait qu'elle ait signé cet acte n'a aucune incidence sur la procédure ou sur la désignation des parties à celle-ci. L'intimée ne pouvait en outre pas, comme elle l'a fait, en cours de procédure, prendre de nouvelles conclusions contre B._____ qui n'était pas partie au procès. L'intervention, la dénonciation d'instance, l'appel en cause et la substitution de partie (art. 73 ss CPC) ne trouvent du reste pas application en l'espèce, étant précisé que l'appel en cause n'est pas admis en procédure sommaire (art. 81 al. 3 CPC) et que la demanderesse ne les a pas fait valoir. Ainsi, c'est à tort que le Président a implicitement étendu le cercle des parties à la procédure à B._____, qui plus est sans qu'elle n'en ait été informée, et a prononcé son expulsion de l'appartement litigieux. Dans la mesure où C._____ n'a pas mis en cause B._____ dans la procédure d'expulsion dirigée contre son époux ou dans une procédure d'expulsion distincte, seule l'expulsion de A._____ pouvait être prononcée. En l'état, B._____ ne saurait être expulsée contre son gré du logement familial et il incombe à C._____ d'introduire une nouvelle procédure d'expulsion contre elle, la décision du 6 mai 2019 du Président ne lui étant pas opposable.

3.

Les appelants n'allèguent pas que les conditions de la résiliation ordinaire du contrat de bail au sens des art. 266c, 266l et 266n CO ne seraient pas remplies, ni ne critiquent la motivation de la décision d'expulsion dans la mesure où elle est dirigée contre A._____ . Partant, la décision du

Président du Tribunal des baux du 6 mai 2019 est confirmée en tant qu'elle concerne A. _____
et annulée en tant qu'elle concerne B. _____.

- 4.
- 4.1. Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 116 al. 1 CPC et art. 130 LJ).
- 4.2. Vue l'issue du litige, chaque partie garde ses dépens.
- 4.3. Il convient encore de fixer le montant de l'indemnité de défenseur d'office de Me Johanna Sanz. Conformément à l'art. 57 al. 1 RJ, l'indemnité équitable allouée au défenseur d'office est fixée compte tenu du travail requis ainsi que de l'importance et de la difficulté de l'affaire. Les dépens étant fixés de manière globale dans ce domaine, l'indemnité de défenseur d'office le sera aussi, ce que permet l'art. 57 al. 2 RJ. En tenant compte du travail requis, de la nature et de la difficulté de la cause, l'indemnité pour le travail effectué par Me Johanna Sanz sera arrêtée à CHF 1'292.40.-, TVA par CHF 92.40 (7.7 %) comprise.

la Cour arrête :

- I. L'appel est partiellement admis.
Partant, la décision du Président du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Gruyère du 6 mai 2019 est confirmée en tant qu'elle concerne A. _____ et annulée en tant qu'elle concerne B. _____.
- II. Il n'est pas perçu de frais judiciaires.
Chaque partie garde ses propres dépens.
- III. L'indemnité de défenseur d'office de Me Johanna Sanz est fixée à CHF 1'292.40.-, TVA par CHF 92.40 comprise.
- IV. Notification.

Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours constitutionnel au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Fribourg, le 19 juin 2019/say

La Présidente :

La Greffière-rapporteure :