

# La PPE et le cas clair

par

François Bohnet

Professeur à l'Université de Neuchâtel, avocat

I. Introduction.....	3
II. Les conditions du cas clair.....	3
A. La prétention en cause .....	4
B. La disposition sur l'objet du litige .....	5
C. L'état de fait .....	6
1. L'état de fait non litigieux .....	6
2. L'état de fait susceptible d'être immédiatement prouvé .....	8
D. La situation juridique claire .....	9
III. Les cas d'application dans le domaine de la PPE .....	11
A. Le paiement des charges .....	11
B. L'hypothèque légale en garantie des contributions.....	13
C. L'exécution d'une décision de l'assemblée des copropriétaires .....	15
D. Les mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant .....	16
E. La remise des comptes de la PPE par l'administrateur .....	16
F. L'annulation et la nullité des décisions de l'assemblée des copropriétaires .....	17
G. L'action négatoire, la cessation du trouble et les dommages et intérêts.....	17
H. L'exclusion d'un copropriétaire.....	18

I. La revendication d'une part de PPE .....	18
J. L'exécution de la vente d'une part de PPE .....	19
IV. La procédure .....	19
A. Le for.....	19
B. Les maximes applicables.....	20
C. La requête et les conclusions.....	20
D. La prise de position de la partie requise.....	21
E. Le défaut.....	23
F. La deuxième possibilité d'alléguer.....	24
G. Les preuves .....	24
V. Conclusion.....	25
Bibliographie.....	27

## I. Introduction

1. On le sait, les procédures dans le domaine de la PPE sont souvent compliquées. Il n'existe que de très rares normes particulières de procédure pour ce type de conflit<sup>1</sup>, contrairement au domaine du bail par exemple. Le CPC connaît cependant une procédure rapide, qui n'est pas spécifiquement dédiée au domaine de la PPE, mais qui pourrait présenter un certain intérêt pour cette matière : le cas clair.

Il y a désormais plus de dix ans que le Code de procédure civile suisse est entré en vigueur, le 1<sup>er</sup> janvier 2011. La procédure du cas clair s'est très rapidement imposée en matière de bail pour l'expulsion du locataire pour cause de non-paiement du loyer (art. 257d CO). Existe-t-il des thèmes où le cas clair entre en ligne de compte pour les litiges dans le domaine de la PPE ou pour lesquels cette voie pourrait encore se développer en pratique ?

2. Après avoir rappelé les conditions d'application de la procédure de protection dans les cas clairs (II), nous détaillerons les cas d'application dans le domaine de la PPE (III), pour ensuite traiter les aspects procéduraux (IV) et enfin conclure (V).

## II. Les conditions du cas clair

3. Les conditions du cas clair sont fixées à l'art. 257 CPC. Aux termes de l'alinéa 1 de cette disposition, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). L'alinéa 2 précise que la procédure du cas clair est exclue lorsque l'affaire est soumise à la maxime d'office.
4. Faute d'indication contraire dans le texte de la loi, et comme détaillé dans les paragraphes qui suivent, toute prétention peut être jugée en procédure sommaire (A), à moins qu'elle ne soit

---

<sup>1</sup> Voir art. 29 al. 1 let. b CPC, art. 249 let. d, ch. 3, 4 et 5 CPC.

soumise à la maxime d'office (B). L'admission du cas clair suppose que des conditions soient remplies en matière de faits (C) et de droit (D).

### *A. La prétention en cause*

5. Toutes les prétentions, y compris celles tendant au paiement d'une somme d'argent, peuvent faire l'objet d'un cas clair<sup>2</sup>. Il s'agit là d'une innovation par rapport aux procédures de sommation qui étaient prévues dans divers cantons alémaniques, dont le champ d'application était, sauf exception<sup>3</sup>, limité aux actions condamnatoires, non pécuniaires<sup>4</sup>. Cela signifie que la procédure de mainlevée provisoire, elle aussi soumise à la procédure sommaire (art. 251 let. a CPC), n'est pas la seule option pour une protection rapide en matière pécuniaire. Lorsque la procédure vise au paiement d'une somme d'argent, la protection dans les cas clairs offre donc une arme supplémentaire au créancier. Au vu des conditions de son octroi, qui seront détaillées ci-après, son utilité pratique n'est toutefois pas évidente<sup>5</sup>.
6. En pratique, lorsque des dettes d'argent sont en jeu, la voie de la mainlevée provisoire est généralement privilégiée. Il convient également de noter que la représentation professionnelle n'est pas restreinte dans le cadre des procédures LP soumises à la voie sommaire (art. 68 al. 2 let. c CPC et art. 27 al. 1 LP). Une régie ou une fiduciaire peut donc représenter une partie en procédure de mainlevée.
7. La procédure de protection dans les cas clairs est donc une *option* dont dispose la partie requérante<sup>6</sup>.

---

<sup>2</sup> Message CPC, FF 2006 6841, p. 6959.

<sup>3</sup> Voir les références in : BOHNET/MELCARNE, nbp 9.

<sup>4</sup> ALBERTI, p. 102 ; SPICHTIN, N 6.

<sup>5</sup> BOHNET/MELCARNE, N 5. Pour des développements, voir CHRISTINAT, p. 267 ss ; cf. ég. MABILLARD, p. 435 ss.

<sup>6</sup> Message CPC, FF 2006 6841, p. 6959.

### ***B. La disposition sur l'objet du litige***

8. Le cas clair n'est ouvert que lorsque la maxime de disposition (art. 58 al. 1 CPC) s'applique. Tel n'est pas le cas quand le juge n'est pas lié par les conclusions des parties (art. 58 al. 2 CPC), par exemple en matière de contributions d'entretien pour les enfants (art. 296 al. 3 CPC).
9. En matière de PPE, on peut se demander si la demande visant à l'*annulation d'une décision* prise par l'assemblée des copropriétaires (art. 712p CC) relève de la libre disposition des parties. Selon un arrêt ancien du Tribunal fédéral en effet, « *l'objet du litige n'est pas seulement soustrait à la libre disposition des parties dans les différends qui touchent à l'intérêt public, comme les divorces. C'est également le cas lorsque, en vertu du droit matériel, la situation juridique créée par le jugement est opposable à des tiers qui n'interviennent pas dans la procédure. Aussi serait-il justifié que, lorsqu'il s'agit de l'annulation d'une décision de l'assemblée générale, le juge dût vérifier d'office les faits invoqués à l'appui de l'action, pour éviter que le représentant de la société, d'accord avec l'actionnaire attaquant, ne soutînt le procès de manière défavorable aux actionnaires qui ont approuvé la décision contestée* »<sup>7</sup>, mais il poursuit : « *Or la loi n'impose pas une telle obligation au juge* ». Dès lors, la procédure de cas clair est bien à disposition dans ce domaine. La communauté des propriétaires d'étages a qualité pour défendre<sup>8</sup>. Elle est représentée par l'administrateur (art. 712t al. 1 CC) qui la représente et qui n'a pas à être autorisé à défendre en justice au nom de la communauté, la procédure étant sommaire (art. 712t al. 2 CC).
10. Le cas clair n'est donc pas exclu pour ce seul motif en matière d'action en annulation. Mais les conditions de clarté de l'état de fait et du droit seront rarement remplies<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> ATF 80 I 385, cons. 4.

<sup>8</sup> ATF 119 II 404, cons. 5, JdT 1995 I 180 ; TF du 06.02.2006, 5C.246/2005, cons. 2.1 ; TF du 23.12.2003, 5P.270/2003, cons. 1.1.

<sup>9</sup> *Infra*, N 49.

### ***C. L'état de fait***

11. L'état de fait n'est autre que le complexe de faits sur lequel les conclusions se fondent et qui tous deux circonscrivent l'objet du litige<sup>10</sup>. Le complexe de faits peut être défini comme étant l'ensemble des événements – ce qui se produit, arrive ou apparaît – qui fonde les conclusions et, par là même, est susceptible de produire des conséquences juridiques dans une cause donnée<sup>11</sup>.
12. Dès lors, si certains faits demeurent incertains, mais sont sans pertinence pour la solution du litige, ils n'empêchent pas que l'état de fait soit prouvé<sup>12</sup>. Lorsqu'un tribunal considère comme clairs des éléments factuels ou juridiques, qui en réalité ne le sont pas, encore faut-il déterminer si lesdits éléments étaient ou non pertinents pour l'admission ou le rejet du cas clair<sup>13</sup>.
13. En matière de cas clair, la notion d'état de fait englobe ainsi tous les événements qui pourraient avoir des implications juridiques et qui sont intrinsèquement liés<sup>14</sup> à la demande présentée par la partie requérante.

#### **1. L'état de fait non litigieux**

14. Le Tribunal fédéral retient que l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par la partie défenderesse<sup>15</sup>. Tel est évidemment le cas lorsqu'elle ne prend pas position sur un élément ou ne conteste pas les faits pertinents, mais aussi quand

---

<sup>10</sup> ATF 139 III 126, cons. 3.2.3 ; en doctrine, on parle de *zweigliedriger Streitgegenstand*, voir BOHNET, Procédure civile, N 22.

<sup>11</sup> Il n'est, en principe, pas nécessaire d'inclure la cause juridique dans la définition de l'objet du litige, voir ATF 139 III 126, cons. 3.2.2-3.2.3 ; BOHNET/MELCARNE, N 17.

<sup>12</sup> Pour un exemple, voir BOHNET, Le clair-obscur (arrêt 4A\_330/2017), Newsletter bail.ch mars 2018.

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> Que ces faits aient été formellement allégués ou non, voir ATF 139 III 126, cons. 3.2.1 ; CR CPC-BOHNET, art. 59 N 126.

<sup>15</sup> ATF 144 III 462, cons. 3.1 ; 141 III 23, cons. 3.2.

elle ne conteste pas suffisamment<sup>16</sup> un élément de fait pertinent pour la solution du litige. Ainsi, si le défendeur ne critique pas le montant d'un arriéré de charges mais prétend l'avoir payé par compensation et qu'il échoue dans cette preuve, l'arriéré n'a pas à être prouvé par le requérant, faute de contestation.

15. Le tribunal ne doit administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC)<sup>17</sup>. Si une contestation en bloc (*pauschale Bestreitung*) ne suffit pas<sup>18</sup>, la partie adverse peut, en principe, se contenter de contester les faits allégués<sup>19</sup>, puisqu'elle n'est pas chargée du fardeau de la preuve et n'a donc en principe pas le devoir de collaborer à l'administration des preuves<sup>20</sup>. Il est toutefois possible d'exiger de la partie adverse qu'elle concrétise sa contestation (*charge de la motivation de la contestation*), en ce sens que plus les allégués de la partie demanderesse sont motivés, plus les exigences de contestation de ceux-ci par la partie adverse sont élevées<sup>21</sup>.
16. L'absence de prise de position de la partie requise (*défaut*) ne permet pas, à elle seule, de retenir que l'état de fait n'est pas litigieux<sup>22</sup> : le tribunal peut faire usage de l'art. 153 al. 2 CPC<sup>23</sup>, aux termes duquel ce dernier peut administrer les preuves d'office lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté.
17. En résumé, l'état de fait n'est pas contesté (c'est-à-dire qu'il est considéré comme admis) dans les cas suivants<sup>24</sup> :

---

<sup>16</sup> BOHNET/MELCARNE, N 22 ; en ce sens : ALBERTI, p. 103 ; BSK ZPO-HOFMANN, art. 257 N 10 ss ; SPICHTIN, N 83.

<sup>17</sup> TF du 03.06.2019, 4A\_535/2018, cons. 4.1.

<sup>18</sup> ATF 144 III 519, cons. 5.2.2.1 ; 141 III 433, cons. 2.6.

<sup>19</sup> ATF 115 II 1, cons. 4.

<sup>20</sup> ATF 144 III 519, cons. 5.2.2.2 ; 117 II 113, cons. 2.

<sup>21</sup> ATF 144 III 519, cons. 5.2.2.3 ; 141 III 433, cons. 2.6 ; TF du 03.06.2019, 4A\_535/2018, cons. 4.2.2.

<sup>22</sup> BOHNET/MELCARNE, N 23 ; BOHNET, Procédure civile, N 1556 ; SPICHTIN, N 83.

<sup>23</sup> En ce sens, TANNER, p. 270. Pour un exemple, BOHNET/MELCARNE, N 23.

<sup>24</sup> BOHNET/MELCARNE, N 24.

- La partie contre laquelle la requête est dirigée ne répond pas (défaut) et le tribunal n'a pas de raisons sérieuses de douter de la véracité des faits allégués dans la requête (art. 153 al. 2 CPC).
- La partie contre laquelle la requête est dirigée *répond et ne conteste pas* les faits pertinents allégués dans la requête (art. 150 al. 1 CPC), le cas échéant en ne contestant que l'interprétation juridique de ces faits.
- La partie contre laquelle la requête est dirigée *répond, mais conteste simplement en bloc* les faits allégués, sans fournir suffisamment de raisons pour que l'on considère que l'état de fait est contesté.

## 2. L'état de fait susceptible d'être immédiatement prouvé

18. Le Tribunal fédéral retient que l'état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis *sans retard et sans trop de frais*<sup>25</sup>.
19. Par fait établi, on entend un fait dont la *preuve est certaine* (*voller Beweis ; Gewissheit*). La preuve n'est pas facilitée dans la procédure de cas clair<sup>26</sup>. Conformément à l'art. 157 CPC, « [l]e tribunal établit sa *conviction* par une libre appréciation des preuves administrées ».
20. D'après le Tribunal fédéral, la preuve certaine d'un fait est apportée lorsque le tribunal, en considération d'éléments d'appréciation objectifs, est *convaincu de la réalité de ce fait*<sup>27</sup>. Une certitude absolue ne pouvant pas être exigée, le tribunal ne doit plus concevoir de doute sérieux quant à l'existence du fait

---

<sup>25</sup> ATF 144 III 462, cons. 3.1 ; 141 III 23, cons. 3.2 ; 138 III 620, cons. 5.1.1.

<sup>26</sup> ATF 141 III 23, cons. 3.2 ; 138 III 620, cons. 5.1.1.

<sup>27</sup> ATF 141 III 569, cons. 2.2.1 ; TF du 12.09.2017, 5A\_677/2017, cons. 3.3.

allégué ou, à tout le moins, les doutes subsistants apparaissent faibles<sup>28</sup>.

21. Il revient dès lors au requérant d'apporter cette preuve certaine des faits pertinents, *essentiellement par titre*<sup>29</sup>.
22. Elle peut cependant être *ébranlée* dès lors que la partie requise fait valoir, elle aussi essentiellement par titre, des objections et exceptions motivées et concluantes (*substanziert und schlüssig*), qui ne peuvent pas être écartées immédiatement, à savoir sans retard ni trop de frais, et qui sont de nature à ébranler la conviction du tribunal. La preuve certaine, telle que définie ci-dessus, n'est ainsi pas apportée et la procédure du cas clair est irrecevable<sup>30</sup>.

#### ***D. La situation juridique claire***

23. Par « *situation juridique* » on entend l'ensemble des règles, générales et abstraites, écrites ou non écrites, d'origine étatique, devant être appliquées en vue de la *résolution du fond du litige*<sup>31</sup>. Quant aux règles d'origine privée – clauses contractuelles, conditions générales, statuts et autres règlements –, elles peuvent conduire à l'application de règles de droit (au sens objectif), par exemple en matière d'interprétation des contrats, d'exécution des obligations et de conséquences de leur inexécution<sup>32</sup>.
24. Les controverses relatives à la *procédure* (compétence, litispendance, forme de l'acte) ne remettent pas en cause

---

<sup>28</sup> En matière de droit du bail : ATF 141 III 569, cons. 2.2.1 ; en matière d'assurances privées : ATF 130 III 321, cons. 3.2, JdT 2005 I 618 ; en matière d'assurances sociales : ATF 135 V 39, cons. 6.2.

<sup>29</sup> ATF 138 III 123.

<sup>30</sup> ATF 144 III 462, cons. 3.1 ; 141 III 23, cons. 3.2 ; 138 III 620, cons. 5.1.1 ; BOHNET/MELCARNE, N 28.

<sup>31</sup> BOHNET/MELCARNE, N 33 ; en ce sens, SPICHTIN, N 83.

<sup>32</sup> BOHNET/MELCARNE, N 33.

l'éventuelle clarté juridique du cas<sup>33</sup>. En revanche, lorsque l'état de fait ne permet pas de déterminer si le litige relève du droit civil ou du droit public, le cas ne peut pas être considéré comme clair<sup>34</sup>.

25. La situation juridique est « *claire* » selon la jurisprudence, lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées<sup>35</sup>.
26. Cette condition n'est pas remplie si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain *pouvoir d'appréciation* de la part du tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes du cas d'espèce<sup>36</sup>.
27. L'invocation de l'*abus de droit* par le requérant n'exclut pas nécessairement le cas clair. En effet, l'interdiction de l'abus de droit ne nécessite pas toujours une prise en compte de toutes les circonstances au sens de la jurisprudence précitée, lorsque le comportement de la partie concernée constitue manifestement un abus, ce qui est notamment le cas lorsqu'il peut être classé dans l'une des catégories reconnues par la jurisprudence et la doctrine<sup>37</sup>.
28. De même, si en application du *principe de confiance*, le contenu d'une disposition contractuelle est clair et sans ambiguïté, le tribunal est en droit d'admettre une requête en cas clair. Ainsi, il n'est pas impossible, dans le cadre d'une procédure fondée sur

---

<sup>33</sup> BOHNET/MELCARNE, N 34 ; CR CPC-BOHNET, art. 257 N 15 ; GULDENER, p. 587 nbp. 30 ; *contra* : DIKE ZPO-GÖKSU, art. 257 N 12.

<sup>34</sup> TF du 28.08.2012, 4A\_176/2012, cons. 4.3.

<sup>35</sup> ATF 144 III 462, cons. 3.1 ; ATF 138 III 123, cons. 2.1.2 ; ATF 138 III 620, cons. 5.1.1.

<sup>36</sup> ATF 144 III 462, cons. 3.1 ; ATF 141 III 23, cons. 3.2 ; 138 III 123, cons. 2.1.2 ; TF du 30.10.2012, 4A\_273/2012, cons. 5.1.2, non publié in : ATF 138 III 620.

<sup>37</sup> TF du 15.04.2019, 4A\_25/2019, cons. 3 ; TF du 15.06.2017, 4A\_185/2017, cons. 5.4 ; TF du 18.02.2016, 4A\_2/2016, cons. 2.1 ; TF du 25.08.2015, 4A\_350/2015, cons. 4.2 ; TF du 10.12.2013, 4A\_329/2013, cons. 6.1.

l'art. 257 CPC, de procéder à une interprétation du contrat fondée sur le principe de la confiance<sup>38</sup>.

29. Les exigences posées pour admettre l'existence d'une situation juridique claire sont cependant élevées dans la mesure où un prononcé en cas clair est revêtu de l'autorité de la chose jugée une fois entré en force : « [m]it Rücksicht darauf, dass bei einer Gewährung des Rechtsschutzes nach Art. 257 ZPO ein definitives, der materiellen Rechtskraft fähiges Urteil ergeht, sind an das Vorliegen einer klaren Rechtslage strenge Anforderungen zu stellen »<sup>39</sup>.

### III. Les cas d'application dans le domaine de la PPE

30. La procédure du cas clair peut en théorie être envisagée pour toute prétention à la libre disposition des parties qui doit être jugée en procédure simplifiée ou ordinaire. En revanche, elle n'est pas à disposition lorsque la loi prévoit que la procédure sommaire s'applique par principe à ladite prétention.
31. Il en va ainsi des requêtes en nomination et en révocation de l'administrateur de la PPE et en inscription d'une hypothèque à titre provisoire, qui sont soumises à la procédure sommaire en vertu de l'art. 249 let. d ch. 4 et 5 CPC<sup>40</sup>.

#### A. Le paiement des charges

32. Les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts (art. 712h al. 1 CC)<sup>41</sup>. La communauté est titulaire de cette créance (art. 712l al. 1 CC).

---

<sup>38</sup> TF du 15.06.2017, 4A\_185/2017, cons. 5.4 ; TF du 02.11.2018, 4A\_401/2018, cons. 3.2.

<sup>39</sup> TF du 10.12.2013, 4A\_329/2013, cons. 4.

<sup>40</sup> Pour des développements, CPra Actions-BOHNET, vol. I, § 50 N 7, § 51 N 5. Exemple : OGer ZH, jugement du 07.06.2016, LF150072.

<sup>41</sup> Obligation *propter rem* : ATF 106 II 183, cons. 1, JdT 1981 I 211.

33. Le règlement d'utilisation et d'administration de la PPE prévoit en principe le paiement d'acomptes mensuels avec décompte à la fin d'un exercice annuel et paiement exigible dans un certain délai<sup>42</sup>. Il revient à l'assemblée des copropriétaires de fixer le montant de l'acompte<sup>43</sup>.
34. Les acomptes en retard peuvent faire l'objet de poursuites (art. 38 LP), et en cas d'opposition, d'une demande en reconnaissance de dette<sup>44</sup> par la voie du cas clair dès l'instant où la décision de l'assemblée des copropriétaires les fixant n'a pas été contestée. La communauté devra démontrer que le défendeur est propriétaire d'étage<sup>45</sup> par le dépôt des extraits utiles du registre foncier, et établir le montant de la créance, à l'aide du règlement, des décomptes et des décisions d'approbation<sup>46</sup>. Afin d'éviter toute difficulté, et risque de nullité de la décision, il convient de prévoir un ordre du jour clair pour l'approbation des comptes et de convoquer l'assemblée dans les règles<sup>47</sup>. Il est possible de prendre, dans la demande en reconnaissance de dette, une conclusion en mainlevée définitive<sup>48</sup>.
35. Dans la mesure où un *décompte annuel* accepté par l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas fait l'objet d'une demande en annulation dans un délai d'un mois, les membres de la communauté qui ne s'en sont pas acquittés ne peuvent contester

---

<sup>42</sup> BOHNET, PPE 2015, N 6 ; WERMELINGER, art. 712h N 48 ; Tribunal du district de Loèche et de Rarogne occidental, jugement du 13.03.2013, RVJ 2013 282, cons. 3.1 ; comp. ATF 139 III 297, cons. 3.2.

<sup>43</sup> BOHNET, PPE 2015, N 6 ; WERMELINGER, art. 712h N 52.

<sup>44</sup> BOHNET, PPE 2015, N 16. En revanche, une mainlevée provisoire n'est pas envisageable, faute de reconnaissance de dette. Le seul règlement accompagné du décompte final des charges et frais communs et le procès-verbal d'approbation des comptes ne suffisent pas, voir ATF 139 III 297, cons. 3.2 ; DE ROCHE, p. 63.

<sup>45</sup> Respectivement était propriétaire inscrit au moment de l'échéance de la créance (WERMELINGER, art. 712h N 43).

<sup>46</sup> BOHNET, PPE 2015, N 16.

<sup>47</sup> DE ROCHE, p. 72 ss.

<sup>48</sup> ATF 107 III 64, cons. 3, JdT 1983 II 93 ; 120 III 119, JdT 1997 II 72 ; BOHNET, PPE 2015, N 14.

le montant réclamé<sup>49</sup>. Un cas clair pour le paiement du solde est là aussi ouvert<sup>50</sup>. Seule la nullité peut encore être invoquée, si bien que des preuves devant permettre de démontrer l'irrégularité des comptes annuels n'ont pas à être administrées dans un procès tendant au recouvrement de ces créances<sup>51</sup>.

36. Il convient encore de relever que le seul fait d'agir en annulation de la décision de la communauté sur ce point ne signifie pas encore que le cas clair doit être rejeté<sup>52</sup>. L'objet n'est en effet pas identique<sup>53</sup>. On peut par exemple évoquer l'hypothèse d'une requête en annulation manifestement hors délai ou irrecevable pour un autre motif.

### ***B. L'hypothèque légale en garantie des contributions***

37. La communauté a la faculté d'inscrire une hypothèque légale en garantie des contributions des trois dernières années échues (art. 712i CC). Cette hypothèque peut également porter sur des avances non payées, pour autant qu'une période échue soit concernée<sup>54</sup>.
38. L'art. 712i al. 2 CC prévoit que faute d'administrateur ou en cas d'administrateur récalcitrant<sup>55</sup>, chaque copropriétaire autorisé par une décision prise à la majorité des copropriétaires ou par le juge peut requérir l'inscription.
39. Comme l'inscription ne vaut que pour les trois dernières années de contributions échues (art. 712i al. 1 CC), il est souvent

---

<sup>49</sup> TF du 25.01.2016, 5A\_768/2015, cons. 2.1.

<sup>50</sup> BOHNET, PPE 2015, N 16-18 ; DE ROCHE, p. 72 ss ; WERMELINGER, art. 712h N 55b.

<sup>51</sup> TF du 25.01.2016, 5A\_768/2015, cons. 2.2-2.3.

<sup>52</sup> BOHNET, PPE 2015, N 18.

<sup>53</sup> Voir TF du 10.05.2012, 4A\_187/2012, qui relate les procédures cantonales. Idem : TF du 28.05.2014, 4A\_252/2014.

<sup>54</sup> BOHNET, PPE 2015, N 23, avec un exemple de calcul ; WERMELINGER, art. 712i N 31 ss, 62 ; TC GR, arrêt du 12.4.1991, PKG 1991 188 s., cons. 4.

<sup>55</sup> WERMELINGER, art. 712i N 16 ; BSK ZGB II-BÖSCH, art. 712i N 7.

préconisé de requérir au préalable une inscription provisoire de l'hypothèque légale<sup>56</sup>. Cette inscription provisoire<sup>57</sup> permet de sauvegarder le délai (contributions des trois dernières années échues) pour l'inscription définitive de l'hypothèque légale, puisque cette dernière sera réputée avoir été constituée à la date de l'inscription provisoire.

40. En pratique, il est fréquent que la communauté agisse en paiement et cumulativement en inscription de l'hypothèque<sup>58</sup>. Lorsque la créance est liquide, l'approbation des comptes n'ayant pas été contestée<sup>59</sup>, la procédure de cas clair peut porter tant sur celle-ci que sur le gage. Cela permet d'obtenir l'inscription définitive rapidement<sup>60</sup>.
41. Pour éviter toute difficulté, il est recommandé de *requérir subsidiairement* l'inscription à titre provisoire<sup>61</sup>. La procédure sommaire s'appliquant également pour cette conclusion (art. 249 let. d ch. 5 CPC), un tel cumul (à titre subsidiaire) est envisageable (art. 90 let. b CPC).
42. L'administrateur peut ainsi déposer, sans autorisation préalable, la procédure sommaire s'appliquant (art. 712t al. 2 CC), une requête qui s'intitulerait « *en paiement, en mainlevée définitive de l'opposition et en inscription définitive d'une hypothèque*

---

<sup>56</sup> BOHNET, PPE 2015, N 31.

<sup>57</sup> Savoir si le délai est déjà respecté par le dépôt de la requête est controversé. Dans ce sens : BSK ZGB II-BÖSCH, art. 712i N 5. *Contra* : WERMELINGER, art. 712i N 48, 67 ss. Le délai prévu par l'art. 839 al. 2 CC ne s'applique pas, malgré le renvoi de l'art. 712i al. 3 CC : WERMELINGER, art. 712i N 25, 48 ; BSK ZGB II-BÖSCH, art. 712i N 2, qui cite la doctrine contraire. Voir aussi Tribunal du district de Sierre, décision du 14.07.2014, C2 13 330.

<sup>58</sup> BOHNET, PPE 2015, N 44-46.

<sup>59</sup> *Supra*, N 35.

<sup>60</sup> BOHNET, PPE 2015, N 45 ; CPra Actions-BOHNET, vol. I, § 48 N 8. Voir par exemple Tribunal civil du Tribunal régional des Montagnes et du Val-de-Ruz du 09.09.2021, PSOM.2021.18. Pour une situation plus complexe ayant abouti au rejet du cas clair : TC VD, arrêt du 10.10.2019, HC/2019/890.

<sup>61</sup> Pour un exemple : Tribunal du district de Sierre, décision du 14.07.2014, C2 13 330, qui rejette l'hypothèque définitive au vu de la complexité du cas, mais admet partiellement l'hypothèque provisoire.

*légale, par cas clair, subsidiairement en inscription provisoire d'une hypothèque légale ».*

### ***C. L'exécution d'une décision de l'assemblée des copropriétaires***

43. Lorsque les copropriétaires prennent une décision à leur assemblée et que celle-ci n'est pas contestée dans le mois, elle devrait pouvoir être mise en œuvre par la voie du cas clair, si elle est définie de manière précise et détaillée et que toute nullité de la décision peut être aisément écartée<sup>62</sup>. On pense par exemple à une décision imposant une obligation de faire ou de ne pas faire à un copropriétaire d'étage relativement à une partie commune ou exigeant de lui de respecter un point ou l'autre du règlement<sup>63</sup>.
44. Le Tribunal fédéral a ainsi admis un cas clair dans une affaire où il était question de savoir si le terme « assainissement » (*Sanierung*) correspondait à la rénovation ou au remplacement complet des portes de garage. Dans cette affaire, le défendeur n'avait pas contesté la décision prise par l'assemblée des copropriétaires pour clarifier le procès-verbal et les techniques d'interprétation utilisées pour les décisions de l'assemblée des copropriétaires (similaires à celles utilisées pour les contrats) confirmaient le sens avancé par le demandeur<sup>64</sup>.
45. Une difficulté surgit lorsque la décision n'a certes pas été contestée, mais que le défendeur invoque sa nullité<sup>65</sup>. Le tribunal

---

<sup>62</sup> Pour un exemple, voir OGer AG, décision du 09.01.2023, ZSU.2022.209, cons. 6 ss, très complète et détaillée sur ces points (précision de la convocation à l'assemblée et du procès-verbal de l'assemblée, concernant une problématique d'enlèvement d'une caméra de surveillance sur une porte de garage et des avertissements concernant cette caméra placardés sur la porte du garage).

<sup>63</sup> Comp. sur la problématique du respect du règlement, TF du 14.08.2012, 5D\_98/2012, cons. 1 et 3 (demande en enlèvement d'une antenne avec parabole posée sur un balcon en violation du règlement, après autorisation faite à l'administrateur d'agir en ce sens).

<sup>64</sup> TF du 22.09.2015, 5D\_95/2015, cons. 5.2.

<sup>65</sup> Comp. *supra*, N 34.

doit dans ce cas se pencher sur cet argument et déterminer s'il remet en cause la nature liquide du cas<sup>66</sup>.

***D. Les mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant***

46. Un copropriétaire peut prendre lui-même, aux frais des copropriétaires, les mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant (art. 647 al. 2 ch. 2 et 712g al. 1 CC).
47. Une telle mesure peut par exemple consister en un ordre donné à un autre copropriétaire d'accorder l'accès à sa part exclusive aux entreprises et spécialistes devant constater et prendre les mesures d'urgence pour prévenir ou réparer un dommage. Si la situation est limpide, le requérant peut passer par la voie du cas clair<sup>67</sup>. Les mesures (super)provisionnelles sont aussi un outil à disposition.

***E. La remise des comptes de la PPE par l'administrateur***

48. L'administrateur de la PPE doit établir les comptes de la PPE et présenter un rapport de gestion à l'attention de l'assemblée des copropriétaires (art. 712s al. 2 CC)<sup>68</sup>. Il s'agit d'une obligation fondamentale de l'administrateur<sup>69</sup>. La communauté des propriétaires d'étages peut agir en exécution de cette obligation<sup>70</sup>. Si la remise tarde, une procédure de cas clair, visant à la

---

<sup>66</sup> OGer AG, décision du 09.01.2023, ZSU.2022.209 : clarté du cas admise en appel.

<sup>67</sup> KG LU, décision du 12.11.2014, LGVE 2014 I N 13 : accès à la terrasse de l'immeuble afin de déterminer la cause des dégâts d'eau dans l'appartement et d'assainir les éventuels dommages constatés.

<sup>68</sup> ANSERMET, N 63 ss ; WERMELINGER, art. 712s N 29 ss.

<sup>69</sup> Voir ATF 126 III 177, cons. 2c/bb, JdT 2000 I 559.

<sup>70</sup> Sur la nature de la relation contractuelle entre l'administrateur et la communauté des copropriétaires, voir WERMELINGER, art. 712q N 98 ss.

délivrance des comptes, sous menace d'une amende d'ordre, est envisageable<sup>71</sup>.

### ***F. L'annulation et la nullité des décisions de l'assemblée des copropriétaires***

49. L'annulation d'une décision de l'assemblée des copropriétaires (art. 712m al. 2 et 75 CC) suppose un examen détaillé des faits et des preuves et la démonstration de la violation de la loi ou d'une norme réglementaire (acte constitutif, règlement d'administration et d'utilisation, règlement de maison, règlement du fonds de rénovation). Il paraît délicat de pouvoir l'obtenir par la voie du cas clair<sup>72</sup>. Si cette procédure est tentée et qu'elle échoue, le demandeur bénéficie à notre sens d'un délai d'un mois pour réintroduire sa demande, sans que cela n'interrompe le lien d'instance (art. 63 al. 1 et 2 CPC)<sup>73</sup>.
50. En revanche, une nullité pourrait être constatée par la voie du cas clair lorsqu'elle est manifeste, par exemple en cas de décision modifiant la part d'un propriétaire sans le consentement de celui-ci ou en cas de décision l'excluant définitivement du droit de vote<sup>74</sup>.

### ***G. L'action négatoire, la cessation du trouble et les dommages et intérêts***

51. L'action négatoire (art. 641 al. 2 CC) et les actions en cessation du trouble (art. 928 CC et art. 679 CC) et en dommages et intérêts contre un copropriétaire d'étage peuvent être exercées par la voie

---

<sup>71</sup> Pour un exemple, voir la procédure ayant donné lieu, au stade de l'exécution, à l'arrêt TF du 03.05.2018, 5A\_1047/2017.

<sup>72</sup> CPra Actions-BOHNET, vol. I, § 49 N 4.

<sup>73</sup> Controversé, voir CR CPC-BOHNET, art. 257 N 27. Dans ce sens TC NE, arrêt du 04.10.2012, RJN 2012 234.

<sup>74</sup> CPra Actions-BOHNET, vol. I, § 49 N 2a et les réf. Pour des exemples : OGer AG, décision du 09.01.2023, cons. 5.2.2.

du cas clair lorsque la situation est limpide<sup>75</sup>. La pratique montre cependant que ces cas posent souvent des questions complexes sous l'angle factuel et probatoire.

52. Pour envisager le cas clair en matière de dommages et intérêts, il faudrait par exemple que les faits soient reconnus et que seul le montant du dommage ne soit pas admis, mais qu'il puisse être établi sans aucune difficulté<sup>76</sup>.

### ***H. L'exclusion d'un copropriétaire***

53. La demande visant à exclure un copropriétaire (art. 649b CC) soulève en principe trop de difficultés sous l'angle probatoire pour être conduite en cas clair<sup>77</sup>.
54. Un cas clair pourrait être envisagé lorsque les faits reprochés sont très graves<sup>78</sup> et ont été établis à l'occasion d'une autre procédure, par exemple pénale (grave agression d'un copropriétaire à l'égard des autres).

### ***I. La revendication d'une part de PPE***

55. Même s'il ne s'agit pas à proprement parler d'une problématique relevant du droit de la PPE, il convient encore de mentionner ici les procédures visant à l'*expulsion* de l'ancien propriétaire de la part d'étage, par exemple à la suite d'une vente aux enchères<sup>79</sup>. Une telle vente peut d'ailleurs faire suite à l'exclusion d'un

---

<sup>75</sup> BOHNET, PPE 2015, N 58, 72, 92.

<sup>76</sup> BOHNET, PPE 2015, N 58.

<sup>77</sup> BOHNET, PPE 2015, N 129. Pour des exemples de procédure d'exclusion : ATF 137 III 534, JdT 2012 II 387, SJ 2012 I 409 ; TF du 03.03.2020, 5A\_735/2019.

<sup>78</sup> Sur le degré de gravité, voir CPra Actions-BOHNET, vol. I, § 42 N 24 et les réf.

<sup>79</sup> Voir TC VD, arrêt du 09.06.2015, HC/2015/87 ; TC VD, arrêt du 16.11.2020, HC/2020/773.

copropriétaire d'étage lorsque celui-ci ne se défait pas de la part dans le délai imparti<sup>80</sup>.

56. Si l'acquisition de la propriété est établie à l'évidence, le nouveau propriétaire peut agir en expulsion contre l'ancien propriétaire<sup>81</sup>. Sa famille n'est en principe qu'auxiliaire de la possession et la demande n'a pas à être dirigée contre le conjoint et les enfants<sup>82</sup>.

### ***J. L'exécution de la vente d'une part de PPE***

57. La vente d'une part de PPE peut faire l'objet d'une demande en exécution lorsque le vendeur refuse de procéder à l'inscription au registre foncier, par exemple en invoquant une erreur essentielle ou un dol. Le cas clair peut ici aussi entrer en ligne de compte si la prétention est liquide<sup>83</sup>.

## **IV. La procédure**

58. La procédure de protection dans les cas clairs est soumise à la procédure sommaire (art. 248 let. b CPC) et, notamment, à ses règles spécifiques prévues aux art. 252 ss CPC.

### ***A. Le for***

59. En matière d'actions réelles et d'actions intentées contre des communautés de propriétaires d'étage, le for est celui de l'art. 29 al. 1 let. a et b CPC (let. c pour l'hypothèque légale en garantie des contributions<sup>84</sup>), à savoir le lieu où l'immeuble est

---

<sup>80</sup> Pour un exemple : OGer NW, jugement du 28.04.200, BAZ 22 3, à la suite de la décision d'exclusion jugée jusqu'au Tribunal fédéral (TF du 03.03.2020, 5A\_735/2019).

<sup>81</sup> Voir KG SZ, décision du 18.06.2019, ZK2 2019 29 ; OGer ZH, jugement du 11.09.2017, LF170053-O/U, cons. 5.2.

<sup>82</sup> Voir KG SZ, décision du 18.06.2019, ZK2 2019 29, cons. 4d.

<sup>83</sup> Pour un exemple (cas clair admis), KG GR, jugement du 15.12.2016, ZK2 16 44.

<sup>84</sup> CPra Actions-BOHNET, vol. I, § 48 N 19.

(ou devrait être) immatriculé au registre foncier. Pour les autres actions relatives à des droits sur l'immeuble (y compris le paiement des charges<sup>85</sup>), l'art. 29 al. 2 CPC propose également un for alternatif au domicile du défendeur. Le choix du cas clair est sans incidence à cet égard.

60. Une prorogation de for (art. 17 CPC) est admissible, le for étant de nature dispositive. Les règlements de PPE prévoient souvent de telles clauses<sup>86</sup>.
61. Si l'action réelle est couplée à une action en dommages-intérêts<sup>87</sup> (art. 29 al. 2 et art. 36 CPC), l'art. 15 al. 2 CPC instaure un for de connexité.

### ***B. Les maximes applicables***

62. Le *principe de disposition* (art. 58 al. 1 CPC) s'applique nécessairement, puisque la procédure de cas clair est exclue lorsque l'objet n'est pas à la libre disposition des parties (art. 257 al. 2 CPC)<sup>88</sup>.
63. La *maxime des débats* (art. 55 al. 1 CPC) vaut sans exception<sup>89</sup>.

### ***C. La requête et les conclusions***

64. La procédure est initiée par une requête en justice (art. 252 al. 1 CPC), sans préalable de conciliation (art. 198 let. a CPC).
65. S'il est préférable de mentionner « cas clair » dans l'intitulé de la requête, une telle mention n'est pas exigée. Lorsque le tribunal a

---

<sup>85</sup> CPra Actions-BOHNET, vol. I, § 48 N 20.

<sup>86</sup> Concernant l'opposabilité d'une telle clause à un propriétaire d'étage qui n'y a pas souscrit par écrit, voir WERMELINGER, art. 712g N 159 ; comp. en matière d'arbitrage, ATF 142 III 220.

<sup>87</sup> Pour des développements, voir BOHNET, PPE 2015, N 47 ss.

<sup>88</sup> *Supra*, N 8.

<sup>89</sup> ATF 144 III 462, cons. 3.3.2 ; TF du 11.08.2015, 4A\_185/2015, cons. 4.2.2, non publié in : ATF 141 III 262.

des doutes, il doit demander des éclaircissements à la partie requérante<sup>90</sup>.

66. La requête, signée, avec l'indication des parties (art. 130 CPC), ne doit pas obligatoirement présenter des allégations numérotées avec les moyens de preuve correspondants sous chaque allégation. En outre, une motivation juridique est possible, mais pas nécessaire, conformément à l'art. 221 al. 3 CPC, applicable par le renvoi de l'art. 219 CPC.
67. Le requérant doit alléguer dans sa requête les faits constitutifs de la norme invoquée. Lorsqu'un allégué renvoie à une *pièce* sans la détailler, l'accès à l'information visée doit être aisé et aucune marge d'interprétation ne doit subsister ; il doit désigner spécifiquement la pièce concernée et permettre de comprendre clairement quelle partie de celle-ci est considérée comme alléguée<sup>91</sup>.
68. La requête peut porter sur *plusieurs prétentions*. Le Tribunal fédéral retient que lorsqu'il est aisé de les dissocier, le tribunal peut admettre les prétentions qui peuvent être établies immédiatement et déclarer irrecevables celles qui ne peuvent pas l'être<sup>92</sup>. Il faut cependant éviter de prendre des conclusions compliquées imposant un examen détaillé de nombreux faits difficiles à établir.

#### ***D. La prise de position de la partie requise***

69. Même si d'après l'art. 253 CPC, il revient au tribunal de décider s'il fixe un délai à la partie requise pour prendre position ou s'il

---

<sup>90</sup> TF du 22.06.2022, 5A\_226/2022, cons. 6.3 ; TF du 10.04.2012, 4A\_87/2012, cons. 3.1.1 ; ATF 138 III 728, cons. 3.3.

<sup>91</sup> ATF 144 III 519, cons. 5.2.1.1 ; TF du 03.06.2019, 4A\_535/2018, cons. 4.2.1.

<sup>92</sup> TF du 14.01.2019, 4A\_571/2018, cons 7 : arriérés de loyers, d'indemnités pour occupation et de frais de sommation et de rappel ; TF du 21.11.2022, 4A\_234/2022, cons. 4.2.

cite les parties aux débats, la prise de position devrait toujours être écrite en procédure de cas clair d'après le Tribunal fédéral<sup>93</sup>.

70. Dans tous les cas, alors même que le tribunal devrait opter pour une audience, la partie requise doit avoir la possibilité de déposer des observations écrites, et ce, jusqu'à l'audience. Nier un tel droit et contraindre la partie requise à exposer oralement sa position à l'audience, pour voir celle-ci transcrite en substance uniquement au procès-verbal (cf. art. 253 al. 2 CPC), ne respecte pas, à notre sens, le principe de l'égalité des armes, tel qu'il découle du droit à un procès équitable déduit des art. 6 § 1 CEDH et 29 al. 1 Cst.<sup>94</sup>. Le Tribunal fédéral relève d'ailleurs que si, exceptionnellement, la partie défenderesse ne dépose pas de réponse écrite et communique oralement sa réponse à l'audience, le juge de première instance doit au moins verbaliser les conclusions, contestations, objections et exceptions que cette partie fait valoir, afin qu'il puisse être établi qu'elle a été entendue (art. 235 al. 1 let. d et al. 2 CPC par analogie)<sup>95</sup>.
71. Le délai pour répondre par écrit sera en principe bref, compte tenu de la rapidité dévolue à cette procédure<sup>96</sup>. Un délai de 10 jours semble approprié, celui-ci pouvant être plus long – en raison de la complexité de la cause – ou plus court – en cas d'urgence particulière<sup>97</sup>.

---

<sup>93</sup> ATF 144 III 462, cons. 3.2.1 ; TF du 14.07.2017, 4A\_218/2017, cons. 3.1.1, RSPC 2017 437, SJ 2018 I 21.

<sup>94</sup> ATF 144 III 462, cons. 3.2.1 ; TF du 14.07.2017, 4A\_218/2017, cons. 3.1.1, RSPC 2017 437, SJ 2018 I 21.

<sup>95</sup> ATF 144 III 462, cons. 3.2.1 ; TF du 14.07.2017, 4A\_218/2017, cons. 3.1.1, RSPC 2017 437, SJ 2018 I 21.

<sup>96</sup> Message CPC, FF 2006 6841, p. 6956.

<sup>97</sup> CR CPC-BOHNET, art. 253 N 2a ; KommZPO-KLINGLER, art. 253 N 2 s. ; *plus restrictif* : DIKE-ZPO-KAUFMANN, art. 253 N 23 qui n'admet pas un délai supérieur à 10 jours ou alors uniquement dans des cas d'exception.

### *E. Le défaut*

72. Si le tribunal fixe des débats et que le défendeur ne se présente pas, la procédure se poursuit. Le juge doit, sous réserve de l'art. 153 CPC, statuer sur la base des actes du demandeur et du dossier (art. 234 CPC par analogie)<sup>98</sup>. La citation d'une deuxième audience pour ce motif n'est pas prévue<sup>99</sup>.
73. Lorsque la procédure intervient par écrit, le juge doit-il accorder un délai supplémentaire (application par analogie de l'art. 223 al. 1 CPC, en vertu du renvoi général de l'art. 219 CPC)<sup>100</sup> ? Oui à notre sens, la procédure de protection dans les cas clairs pouvant aboutir à une décision définitive revêtue de l'autorité de la chose jugée<sup>101</sup>. On ne peut donc pas comparer cette procédure à la mainlevée de l'opposition, pour laquelle le Tribunal fédéral le nie<sup>102</sup>. Selon les circonstances, ledit délai pourra être très bref<sup>103</sup>, de quelques jours seulement<sup>104</sup>.

---

<sup>98</sup> ATF 144 III 462, cons. 3.2.1 ; TF du 14.07.2017, 4A\_218/2017, cons. 3.1.1, RSPC 2017 437, SJ 2018 I 21.

<sup>99</sup> Il en va de même en procédure simplifiée : ATF 146 III 297. A noter que pour cette procédure, le CPC révisé le 17 mars 2023 prévoit à l'art. 245 CPC que « *Si une partie fait défaut aux débats, le tribunal reconvoque sans retard une seule fois l'audience en attirant l'attention des parties sur les conséquences d'un éventuel nouveau défaut. L'audience a lieu dans les 30 jours qui suivent la première* ». Une telle modification n'a pas été prévue pour la procédure sommaire.

<sup>100</sup> Pour une présentation des diverses opinions exprimées en doctrine, cf. ATF 138 III 483, cons. 3.2.1 et les réf. citées.

<sup>101</sup> ATF 138 III 620, cons. 5.1.1 ; Message CPC, FF 2006 6841, p. 6959.

<sup>102</sup> ATF 138 III 483, cons. 3.2.4. BOHNET/CONOD, N 182 ; BSK ZPO-MAZAN, art. 253 N 16 ; *contra* : CR CPC-TAPPY, art. 223 N 26 ; DIKE-ZPO-KAUFMANN, art. 253 N 31 qui illustre toutefois son propos avec l'exemple de la procédure de mainlevée de l'opposition.

<sup>103</sup> En ce sens, DIKE-ZPO-PAHUD, art. 223 N 9.

<sup>104</sup> BOHNET/MELCARNE, N 68.

### ***F. La deuxième possibilité d'alléguer***

74. En procédure sommaire, l'art. 253 CPC ne prévoit pas en première instance la possibilité d'un second échange d'écritures. Il peut cependant être ordonné par le tribunal, avec la retenue qui s'impose, lorsque les circonstances le justifient<sup>105</sup>. S'il doit donc rester exceptionnel<sup>106</sup>, vu que cette procédure a pour caractéristique sa rapidité, demeure réservée la réplique spontanée, en vertu du droit d'être entendu<sup>107</sup>. En cas d'exercice du droit de réplique spontané, une partie ne peut pas faire valoir des *novas*<sup>108</sup>.
75. Si le juge ordonne un second échange – ce qu'il doit dire clairement pour éviter une confusion avec un simple droit de réplique –, la clôture de la phase d'allégation n'intervient qu'à son issue<sup>109</sup>.
76. La maxime des débats s'appliquant sans exception à la procédure de protection dans les cas clairs<sup>110</sup>, la possibilité prévue à l'art. 229 al. 3 CPC d'apporter des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations, lorsque la maxime inquisitoire ou inquisitoire sociale est applicable, n'entre pas en considération<sup>111</sup>.

### ***G. Les preuves***

77. C'est la preuve par titre qui est avant tout administrée en procédure du cas clair (art. 254 al. 1 CPC). Le Tribunal fédéral n'exclut pas que *d'autres moyens de preuve* puissent être

---

<sup>105</sup> ATF 146 III 237, cons. 3.1-3.2 ; ATF 145 III 213, cons. 6.1.3 ; ATF 144 III 117, cons. 2.1 ; ATF 138 III 252, cons. 2.1.

<sup>106</sup> Il est même exclu d'après le Message CPC, FF 2006 6841, p. 6958.

<sup>107</sup> ATF 138 III 252, cons. 2.1 ; TF du 16.06.2015, 5A\_82/2015, RSPC 2015 424.

<sup>108</sup> ATF 144 III 117, cons. 2.2-2.3.

<sup>109</sup> ATF 146 III 237, cons. 3.1-3.2.

<sup>110</sup> *Supra*, N 63.

<sup>111</sup> En matière de mainlevée de l'opposition, voir ATF 146 III 237, cons. 3.1 *in fine*.

invoqués selon les circonstances. Il a laissé la question ouverte dans l'ATF 138 III 123<sup>112</sup>, puis, dans un arrêt non publié, a précisé qu'il « *est douteux que le témoignage et l'interrogatoire des parties soient en principe admissibles dans la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC ; cette question juridique est controversée et le Tribunal fédéral l'a jusqu'ici laissée indécise* »<sup>113</sup>.

78. La doctrine retient que l'administration de telles preuves dépend des circonstances concrètes, qu'il revient au tribunal d'apprécier<sup>114</sup>.
79. Ainsi, les faits pourraient, selon les circonstances concrètes, être immédiatement prouvés à l'occasion de l'audience, par l'audition d'un témoin, le cas échéant amené directement par la partie (cf. art. 170 al. 2 CPC)<sup>115</sup>.
80. Un témoignage ou une vision locale pourraient aussi être proposés par la partie requise pour remettre en cause le titre *a priori* sans équivoque déposé à l'appui de la requête<sup>116</sup>.

## V. Conclusion

81. Les conditions du cas clair sont relativement sévères. Celui-ci permettant d'obtenir par la voie sommaire une décision revêtue de l'autorité de la chose jugée une fois celle-ci entrée en force, c'est uniquement en l'absence de doute quant aux droits du demandeur que cette procédure peut aboutir. Il existe cependant des domaines dans lesquels le cas clair rend de grands services,

---

<sup>112</sup> ATF 138 III 123, cons. 2.1.1 et 2.6.

<sup>113</sup> TF du 09.09.2013, 4A\_592/2012, cons. 6.

<sup>114</sup> En ce sens, CR CPC-BOHNET, art. 257 N 11a ; cf. ég. DROESE, p. 250 ; HASENBÖHLER, p. 220 ; HABERBECK, N 27 et 38.

<sup>115</sup> BOHNET/MELCARNE, N 74 ; CR CPC-BOHNET, art. 257 N 11a. Cf. ég. HASENBÖHLER, p. 221 ; HABERBECK, N 38 ; *sceptique* : DROESE, p. 250 s. ; *contra* : KommZPO-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, art. 257 N 5 ; DIKE-ZPO-KAUFMANN, art. 254 N 16 qui admet toutefois « *dass das Wort 'sofort' [cf. art. 257 al. 1 let. a CPC] einen unbestimmten Rechtsbegriff darstellt. Was es im Einzelnen bedeutet, muss das Gericht im konkreten Fall festsetzen* ».

<sup>116</sup> CR CPC-BOHNET, art. 257 N 11a ; cf. ég. HASENBÖHLER, p. 221.

en particulier lorsque le défendeur ne dispose pas d'arguments sérieux pour s'opposer à la prétention du demandeur.

82. Dans le domaine de la PPE, les litiges en matière de paiement des charges, d'inscription définitive d'une hypothèque et d'exécution d'une obligation à charge d'un copropriétaire, votée à l'assemblée, peuvent être jugés par la voie du cas clair. Cela suppose que la décision de l'assemblée des copropriétaires soit précise, qu'elle n'ait pas été contestée et qu'aucun cas de nullité de la décision ne puisse venir contrer la prétention. Une bonne préparation de ces cas en amont devrait permettre un recours accru aux cas clairs dans ces hypothèses. On songe aussi à la demande en constat de la nullité d'une décision de l'assemblée des copropriétaires, lorsqu'elle est évidente. En revanche, l'annulation d'une décision de l'assemblée des copropriétaires, les cas d'exclusion ou les différents litiges en matière réelle sont généralement trop sujets à controverse pour être soumis à cette voie de droit.

## Bibliographie

ALBERTI ANDREA, Tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC), RSPC 2010, p. 101 ss

ANSERMET JACQUES, L'administrateur de PPE en pratique, in : Bohnet François/Carron Blaise (édit.), PPE 2015, Neuchâtel/Bâle 2015, p. 63 ss

BOHNET FRANÇOIS, Procédure civile, 3<sup>e</sup> éd., Bâle/Neuchâtel 2021 (cité : Procédure civile)

BOHNET FRANÇOIS, Commentaire pratique Actions civiles, vol. 1, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019 (cité : CPra Actions-AUTEUR)

BOHNET FRANÇOIS, PPE contre propriétaire d'étage, in : Bohnet François/ Carron Blaise, PPE 2015, Bâle/Neuchâtel 2015, p. 1 ss (cité : PPE 2015)

BOHNET FRANÇOIS, Le clair-obscur (arrêt 4A\_330/2017), Newsletter bail.ch mars 2018

CONOD PHILIPPE/BOHNET FRANÇOIS, Droit du bail – Fond et procédure, 2<sup>e</sup> éd., Bâle/Neuchâtel 2021

BOHNET FRANÇOIS/HALDY JACQUES/JEANDIN NICOLAS/SCHWEIZER PHILIPPE/TAPPY DENIS, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019 (cité : CR CPC-Auteur)

BOHNET FRANÇOIS/MELCARNE LUCA, Dix ans de cas clair en droit du bail, in : Bohnet François/Carron Blaise (édit.), 21<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel/Bâle 2020

BRUNNER ALEXANDER/GASSER DOMINIK/SCHWANDER IVO (édit.), Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO): Kommentar, 2<sup>e</sup> éd., Zurich/St-Gall 2016 (2 vol.) (cité : DIKE ZPO-AUTEUR)

DROESE LORENZ, Unklarheiten um den klaren Fall gemäss Art. 257 ZPO, ZBJV 2019, p. 229 ss

CHRISTINAT RACHEL, Cas clair ou mainlevée de l'opposition en procédure civile suisse : que choisir ?, RSPC 2011, p. 267 ss

DE ROCHE MICHEL, Wenn der Stockwerkeigentümer nicht zahlt, in : Wermelinger Amédéo (édit.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2015, Bern 2015, p. 51 ss

GULDENER MAX, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3<sup>e</sup> éd., Berne 1979

GÜNGERICH ANDREAS (coord.), Alvarez Cipriano et al., Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Berne 2012 (2 vol.) (cité : BK ZPO-AUTEUR)

HABERBECK PHILIPP, Sind in Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen ausschliesslich Dokumente als Beweismittel zuzulassen ?, Jusletter du 8 septembre 2014

HASENBÖHLER FRANZ, Klares und weniger Klares beim Rechtsschutz in klaren Fällen, in : Fankhauser Roland/Widmer Lüchinger Corinne/Klingler Rafael/Seiler Benedikt (édit.), Zivilrecht und seine Durchsetzung : Festschrift für Professor Thomas Sutter-Somm, p. 217 ss

GEISER THOMAS/WOLF STEPHAN (édit.), Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 7<sup>e</sup> éd., Bâle 2023 (cité : BSK ZGB II-AUTEUR)

OBERHAMMER PAUL/DOMEJ TANJA/HASS ULRICH (édit.), Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), Kurzkomentar, 3<sup>e</sup> éd., Bâle 2021 (cité : KUKO ZPO-AUTEUR)

MABILLARD RAMON, Rechtsschutz in klaren Fällen und provisorische Rechtsöffnung, RSPC 2011, p. 435 ss

TANNER MARTIN, Die Ausweisung des Mieters im Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO unter besonderer Berücksichtigung der ausserordentlichen Kündigungen nach Art. 257d OR und Art. 257f OR, ZZZ 2010, p. 263 ss

SPICHTIN NICOLAS, Der Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO, thèse Bâle, Bâle 2012

SPICHTIN NICOLAS, Der Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO, echte Alternative oder Rohrkrepiierer ? : eine Standortbestimmung zu ausgewählten Fragen, Jusletter 15 août 2016 (cité : Standortbestimmung)

SPÜHLER KARL/TENCHIO LUCA/INFANGER DOMINIK (édit.), Basler Kommentar zum Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3<sup>e</sup> éd., Bâle 2017 (cité : BSK ZPO-AUTEUR)

STAEHELIN ADRIAN/STAEHELIN DANIEL/GROLIMUND PASCAL (édit.), Zivilprozessrecht : unter Einbezug des Anwaltsrechts und des internationalen Zivilprozessrechts, 3<sup>e</sup> éd., Zurich 2019

SUTTER-SOMM THOMAS/HASENBÖHLER FRANZ/LEUENBERGER CHRISTOPH (édit.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3<sup>e</sup> éd., Zurich 2016 (cité : KommZPO-AUTEUR)

WERMELINGER AMÉDÉO, avec la collaboration de ANSERMET JACQUES, La propriété par étages, commentaire des articles 712a à 712t du Code civil suisse, 4<sup>e</sup> éd., Rothenburg 2021