



FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL

La PPE et le cas clair

François Bohnet

I. Introduction

II. Les conditions du cas clair

A. *La prétention en cause*

B. *L'état de fait*

C. *La situation juridique claire*

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

IV. Conclusion

DROIT

I. Introduction



Problématique:

Les procédures dans le domaine de la PPE sont souvent compliquées et il existe peu de normes particulières de procédure pour ce type de conflit.

Le cas clair comme solution?

Bien qu'elle ne soit pas spécifiquement dédiée au domaine de la PPE, la procédure rapide du cas clair pourrait-elle entrer en ligne de compte pour **certains litiges dans le domaine de la PPE** et se développer ainsi davantage en pratique?

II. Les conditions

Art. 257 **Cas clair**

¹ Le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies:

- a. l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé;
- b. la situation juridique est claire.

² Cette procédure est exclue lorsque l'affaire est soumise à la maxime d'office.

³ Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée.

II. Les conditions



A. La prétention en cause

- **Toutes les prétentions**, y compris celles tendant au paiement d'une somme d'argent, **peuvent faire l'objet d'un cas clair**.
- En matière pécuniaire, le cas clair offre une **arme supplémentaire** au créancier, la procédure de mainlevée provisoire n'étant pas sa seule option pour une protection rapide.
 - Voie de la mainlevée provisoire généralement privilégiée pour les dettes d'argent.
 - Représentation par une régie ou par une fiduciaire possible en procédure de mainlevée (art. 68 al. 2 let. c CPC et art. 27 al. 1 LP).

II. Les conditions

B. L'état de fait

L'état de fait désigne le **complexe de faits sur lequel les conclusions se fondent et qui tous deux circonscrivent l'objet du litige**.

- Arrêt de principe: ATF 139 III 126
- La doctrine parle de «*zweigliedriger Streitgegenstand*» (voir BOHNET, Procédure civile, N 22).

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 (voir p. ex. BOHNET, Le clair-obscur (arrêt 4A_330/2017), Newsletter bail.ch mars 2018).

II. Les conditions

B. L'état de fait

1. L'état de fait non litigieux

L'état de fait « n'est pas litigieux » lorsque la partie requise ne conteste *absolument pas* ou ne conteste *pas suffisamment* l'état de fait allégué par la partie requérante.

- Si le défendeur ne critique pas le montant d'un arriéré de charges mais prétend l'avoir payé par compensation et échoue dans cette preuve, l'arriéré n'a pas à être prouvé par le requérant, faute de contestation.
- Moyens de preuve administrés que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC ; TF du 03.06.2019, 4A_535/2018, cons. 4.1).
- Contestation en bloc (*pauschale Bestreitung*) ne suffit pas (ATF 144 III 519, cons. 5.2.2.1 ; 141 III 433, cons. 2.6)

II. Les conditions

B. L'état de fait

1. L'état de fait non litigieux

En résumé:

1. La partie requise *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).
2. La partie requise *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.
3. La partie requise *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.

II. Les conditions

B. L'état de fait

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

L'état de fait est « susceptible d'être immédiatement prouvé » lorsque les faits peuvent être *établis sans retard et sans trop de frais* (ATF 144 III 462, cons. 3.1).

- Est établi un fait dont la **preuve est certaine** (*voller Beweis ; Gewissheit*). La preuve n'est ainsi pas facilitée (ATF 141 III 23, cons. 3.2 ; 138 III 620, cons. 5.1.1).
- Preuve faite essentiellement par **titre** (ATF 138 III 123).
- Le tribunal établi sa **conviction** par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC), laquelle peut être **ébranlée** lorsque la partie requise fait valoir (aussi essentiellement par titre) des objections et exceptions motivées et concluantes **qui ne peuvent pas être écartées immédiatement** sans retard ni trop de frais.

II. Les conditions

C. La situation juridique claire

La « situation juridique » désigne 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**.

Celle-ci est « *claire* » 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 (ATF 144 III 462, cons. 3.1 ; ATF 138 III 123, cons. 2.1.2 ; ATF 138 III 620, cons. 5.1.1).

II. Les conditions

C. La situation juridique claire

Tel n'est en principe pas le cas lorsque 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 (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).

II. Les conditions

C. La situation juridique claire

Les **exigences** posées pour admettre l'existence d'une situation juridique claire sont **élevées** dans la mesure où un prononcé en cas clair est revêtu de l'autorité de la chose jugée une fois entré en force (TF du 10.12.2013, 4A_329/2013, cons. 4).

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

Le cas clair n'est **pas à disposition lorsque la procédure sommaire s'applique** (ex. requêtes en nomination et en révocation de l'administrateur de la PPE, inscription d'une hypothèque à titre provisoire, qui sont soumises à la procédure sommaire; cf. art. 249 let. d ch. 4 et 5 CPC).

Pour des développements, CPra Actions-BOHNET, vol. I, § 50 N 7, § 51 N 5

Exemple : OGer ZH, jugement du 07.06.2016, LF150072.

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

A. *Le paiement des charges*

Art. 712h

¹ Les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts.

Art. 712i

¹ La communauté acquiert, en son nom, les avoirs résultant de sa gestion, notamment les contributions des copropriétaires et les disponibilités qui en sont tirées, comme le fonds de rénovation.

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

A. Le paiement des charges

En principe, le règlement de la PPE prévoit le paiement d'acomptes mensuels, dont le montant est fixé par l'assemblée des copropriétaires, avec décompte à la fin d'un exercice annuel et paiement exigible dans un certain délai.

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 par la voie du cas clair** si la décision de l'assemblée des copropriétaires les fixant n'a **pas été contestée**.

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

A. Le paiement des charges

La communauté devra :

- Démontrer que le **défendeur est propriétaire d'étage** (ou qu'il l'était au moment de l'échéance de la créance) par le dépôt des **extraits utiles du registre foncier**
- Établir le **montant de la créance** à l'aide du **règlement**, des **décomptes** et des **décisions d'approbation** (⚠ : ordre du jour clair et convocation de l'assemblée dans les règles).

Possibilité de prendre, dans la demande en reconnaissance de dette, une conclusion en mainlevée définitive (ATF 107 III 64, cons. 3, JdT 1983 II 93 ; 120 III 119, JdT 1997 II 72 ; BOHNET, PPE 2015, N 14).

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

B. L'hypothèque légale en garantie des contributions

Art. 712i

¹ Pour garantir son droit aux contributions des **trois dernières années**, la communauté peut requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part de chaque copropriétaire actuel.

² L'administrateur ou, à défaut d'administrateur, chaque copropriétaire autorisé par une décision prise à la majorité des copropriétaires ou par le juge, ainsi que le créancier en faveur duquel la contribution est saisie peuvent requérir l'inscription.

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

B. L'hypothèque légale en garantie des contributions

Cette hypothèque peut également porter sur des avances non payées, pour autant qu'une période échue soit concernée.

En pratique, il est fréquent que la communauté agisse en paiement et **cumulativement** en inscription de l'hypothèque.

Si **créance liquide**, le cas clair peut porter tant sur celle-ci que sur le gage, ce qui permet d'obtenir l'inscription définitive rapidement.

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

B. L'hypothèque légale en garantie des contributions

⚠ Il est recommandé de **requérir subsidiairement l'inscription à titre provisoire**

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

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

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

Une décision de l'assemblée des copropriétaires qui n'est **pas contestée** dans le mois devrait pouvoir être mise en œuvre par la voie du **cas clair**, si:

1. définie de manière **précise et détaillée**
 - *p. ex. 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*
2. toute **nullité de la décision** peut être **aisément écartée**.

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 (TF du 22.09.2015, [SD_95/2015](#), cons. 5.2 : en l'occurrence, remplacement).

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

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

⚠ Lorsque la décision n'a certes pas été contestée, mais que le défendeur invoque sa nullité, le tribunal doit se pencher sur cet argument et déterminer s'il remet en cause la nature liquide du cas (OGer AG, décision du 09.01.2023, ZSU.2022.209 : clarté du cas admise en appel).

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

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

Art. 647 Règlement d'utilisation et d'administration

² Le règlement ne peut supprimer ou limiter le droit de chaque copropriétaire:

1. (...)
2. de prendre lui-même, aux frais des copropriétaires, les mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant.

Art. 712g

¹ Les règles de la copropriété s'appliquent à la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction.

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

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

Cas clair envisageable lorsque la **situation est limpide**

Exemple: 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).

Les mesures (super)provisionnelles sont aussi un outil à disposition.

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

E. Remise des comptes de la PPE par l'administrateur

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). Il s'agit d'une obligation fondamentale de l'administrateur, pour laquelle la communauté des propriétaires d'étages peut agir en exécution.

Si la remise tarde, la procédure de **cas clair visant à la délivrance des comptes, sous menace d'une amende d'ordre**, est envisageable.

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.

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

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

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.

Ainsi, **cas clair paraît délicat**, **sauf si la nullité est manifeste** (p. ex. 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).

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 (requête de conciliation), sans que cela n'interrompe le lien d'instance (art. 63 al. 1 et 2 CPC).

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

G. La cessation du trouble et les dommages et intérêts

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 posent en pratique des **questions complexes sous l'angle factuel et probatoire**, qui **excluent la voie du cas clair**.

En matière de d-i, cas clair éventuellement envisageable si les faits sont reconnus et que seul le montant du dommage n'est pas admis, mais qu'il peut être établi sans aucune difficulté.

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

H. L'exclusion d'un copropriétaire

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.

Cas clair envisageable lorsque les faits reprochés sont **très graves** et ont été **établis à l'occasion d'une autre procédure**, par exemple pénale (grave agression d'un copropriétaire à l'égard des autres).

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

I. La revendication d'une part de PPE

Quid des procédures visant à l'*expulsion* de l'ancien propriétaire de la part d'étage, par exemple à la suite d'une vente aux enchères ?

Une telle vente peut notamment faire suite à l'exclusion d'un copropriétaire d'étage lorsque celui-ci ne se défait pas de la part dans le délai imparti.

Si l'acquisition de la propriété est **établie à l'évidence**, le nouveau propriétaire peut **agir en expulsion** contre l'ancien propriétaire. 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 (KG SZ, décision du 18.06.2019, ZK2 2019 29, cons. 4d).

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

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

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).

Cas clair envisageable si la **prétention est liquide**.

Pour un exemple (cas clair admis), KG GR, jugement du 15.12.2016, ZK2 16 44.

IV. Conclusion

- Le cas clair permet d'obtenir, par la voie sommaire, une décision revêtue de l'autorité de la chose jugée une fois entrée en force.
- Les conditions sont donc relativement sévères.
- Il peut être envisagé pour:
 - ✓ Les litiges en matière de paiement des charges
 - ✓ L'inscription définitive d'une hypothèque
 - ✓ L'exécution d'une obligation à charge d'un copropriétaire votée à l'assemblée
- Mais uniquement à condition que la décision de l'assemblée des copropriétaires soit **précise, non contestée** et qu'**aucun cas de nullité** ne puisse lui être opposé.
 - Le respect des règles en amont devrait permettre un recours au cas clair dans ces hypothèses.

IV. Conclusion

- Le cas clair également envisageable pour :
 - ✓ La demande en constat de la nullité (manifeste) d'une décision de l'assemblée des copropriétaires
- Sont en revanche trop complexes pour être soumis à un cas clair:
 - ✗ L'annulation d'une décision de l'assemblée des copropriétaires
 - ✗ Les cas d'exclusion
 - ✗ Les litiges en matière réelle