

Dix ans de cas clairs en droit du bail

par

François Bohnet

Professeur à l'Université, Neuchâtel, avocat

et

Luca Melcarne

Avocat, Neuchâtel

I. Introduction.....	3
II. Rappel historique.....	3
III. Champ d'application en droit du bail.....	5
IV. Les conditions	8
A. Les faits	9
1. La notion de « l'état de fait »	9
2. L'état de fait non litigieux	10
3. L'état de fait susceptible d'être immédiatement prouvé	13
B. Le droit	17
1. La notion de « situation juridique ».....	17
2. La situation juridique claire.....	18
V. La procédure.....	23
A. La compétence matérielle	23
B. La compétence locale.....	25
1. Le principe.....	25
2. Le cumul d'actions	25

C. L'absence de litispendance préexistante	26
D. La requête.....	27
E. La prise de position de la partie requise	30
1. Le principe.....	30
2. Le défaut.....	32
F. Le deuxième échange ?.....	34
G. Les preuves	36
H. Les conclusions.....	38
1. De la partie requérante	38
2. De la partie requise.....	39
I. La valeur litigieuse	40
VI. Conclusion	42
Bibliographie.....	44

I. Introduction

1. Le Code de procédure civile suisse est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, voici pratiquement dix ans. Pour les cantons romands, la procédure du cas clair représentait une nouveauté. Elle s'est très rapidement imposée en matière d'expulsion du locataire pour cause de non-paiement du loyer, moins en revanche pour d'autres prétentions, que cela soit en droit du bail ou dans d'autres domaines.
2. La présente contribution vise à faire le point sur cette institution, en détaillant les controverses qu'elle a suscitées. Après un bref rappel historique (II.), nous exposerons les conditions d'application de la procédure de protection dans les cas clairs (III.), pour ensuite en examiner les aspects procéduraux (IV.). Les cas d'application en droit du bail seront détaillés (V.), avant de conclure (VI.).

II. Rappel historique

3. La procédure de cas clair existe au niveau suisse depuis l'unification de la procédure civile et l'entrée en vigueur de l'art. 257 CPC, ayant pour but de transposer la procédure dite de sommation (*Befehlsverfahren*) dans le droit fédéral¹. Auparavant, cette institution existait dans un grand nombre de cantons suisses alémaniques² et depuis 2001 au Tessin³, généralement sur le modèle zurichois⁴. En Suisse romande, le canton de Genève connaissait, depuis 1981, une procédure atypique permettant au

¹ Message CPC, FF 2006 6841, p. 6959 ; cf. ATF 138 III 123, cons. 2.1 qui parle de « *Nachfolgeinstitut des sogenannten 'Befehlsverfahrens'* ».

² Voir, entre autres, § 222 ZPO ZH ; art. 222 ZPO UR ; § 164 ZPO TG ; § 176 ZPO SZ ; § 255 ZPO SO ; art. 297 ZPO SH ; art. 197 ZPO SG (pour un cas d'application, voir TF 4P.6/2005 du 30 mars 2005 *in* : RSPC 2005, p. 275) ; art. 243 ZPO OW ; art. 207 ZPO NW ; § 226 ZPO LU ; art. 244 ZPO GL ; art. 247 ZPO AI.

³ Art. 488a CPC TI, entré en vigueur le 1^{er} avril 2001 (pour un cas d'application, voir TF 5P.40/2005 du 28 juin 2005 *in* : RSPC 2006, p. 18).

⁴ SPICHTIN, N 8.

demandeur d'obtenir, à la manière d'une mesure provisionnelle, une protection dans les cas clairs limitée à la seule reddition de comptes⁵.

4. La protection dans les cas clairs est sans doute un héritage de l'*Executivprozess*, procédure sommaire connue en procédure de droit commun allemande⁶. L'*Executivprozess* permettait la délivrance d'un titre exécutoire au terme d'une procédure rapide, limitée aux preuves écrites. Cette procédure tire son nom du recours immédiat à l'exécution forcée, sans décision définitive sur le fond, la possibilité d'intenter une action en restitution en procédure ordinaire étant réservée, mais pas dans l'approche alémanique⁷.
5. Le Message relève que toutes les prétentions, y compris pécuniaires, à savoir celles tendant au paiement d'une somme d'argent, peuvent être invoquées en procédure sommaire, si le cas est clair⁸. Lors de l'entrée en vigueur du CPC, il s'agissait là d'une innovation par rapport aux procédures de sommation prévues en droit cantonal, dont le champ d'application était, sauf exception⁹, limité aux actions condamnatoires, non pécuniaires¹⁰. La limitation s'expliquait par l'existence dans ce domaine de la procédure de mainlevée, elle aussi soumise à la procédure sommaire (art. 25 ch. 2 let. a aLP et désormais l'art. 251 let. a CPC)¹¹. En matière pécuniaire, la protection dans les cas clairs

⁵ Art. 324 al. 2 let. b LPC GE ; GAILLARD, p. 154 s.

⁶ Pour des références, voir BOHNET, Procédure sommaire, N 51.

⁷ BOHNET, Procédure sommaire, N 51 et les réf. citées.

⁸ Message CPC, FF 20066841, p. 6959.

⁹ Ainsi, les commentateurs du Code de procédure civile saint-gallois (LEUENBERGER C./UFFER-TOBLER B., Kommentar zur Zivilprozessordnung des Kantons Sankt-Gallen, Berne 1999, N 2a ad art. 197 ZPO SG) retenaient que les conclusions tendant au paiement d'une somme d'argent ou à une constatation de droit étaient admises, faute d'indication contraire dans le texte de la loi. GULDENER l'excluait dans sa deuxième édition (Zurich 1961, p. 480) mais l'admet dans sa troisième (p. 588).

¹⁰ ALBERTI, p. 102 ; SPICHTIN, N 6.

¹¹ Cette limitation existait déjà à Zurich avant l'adoption de la LP. Une procédure comparable à la mainlevée était en effet prévue aux § 63 et 64 de la loi

offrirait donc une arme supplémentaire au créancier ; au vu des conditions de son octroi, son utilité n'est toutefois pas évidente¹². En cas de dette d'argent, la voie de la mainlevée provisoire demeure la règle en pratique. Cette procédure, au contraire de celle du cas clair, est d'ailleurs ouverte à la représentation par toute personne ayant la capacité d'ester (art. 67 CPC), la représentation professionnelle n'étant pas limitée dans les procédures de la LP soumises à la procédure sommaire (art. 68 al. 2 let. c CPC et 27 al. 1 LP).

III. Champ d'application en droit du bail

6. Toutes les prétentions peuvent être invoquées en procédure sommaire, dès lors que les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, sont réalisées¹³. La protection dans les cas clairs peut donc être demandée aussi bien pour une action condamnatoire (art. 84 CPC), que pour une action constatatoire (art. 88 CPC) ou formatrice (art. 87 CPC)¹⁴.
7. Si, sur le principe, toute cause relevant du bail à loyer ou à ferme peut faire l'objet d'une procédure en protection dans les cas clairs (cf. art. 257 al. 2 CPC), la situation juridique n'est pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un

zurichoise de 1851 sur la poursuite pour dettes (*Gesetz über die Schuldbetreibung* du 1^{er} avril 1851). Lors de l'adoption du premier Code de procédure civile zurichois en 1866 (*Zivilprozessordnung* du 30 octobre 1866), la protection dans les cas clairs fut introduite à titre de *Befehlsverfahren* au § 423 du Code, la procédure de mainlevée pour des sommes d'argent demeurant en parallèle. La *Rechtspflegegesetz* (loi d'organisation judiciaire) de 1874 (*Gesetz betreffend die zürcherische Rechtspflege* du 2 décembre 1874) maintint le système au § 563.

¹² BOHNET, Procédure sommaire, N 52. Pour des développements : CHRISTINAT RACHEL, Cas clair ou mainlevée de l'opposition en procédure civile suisse : que choisir ?, RSPC 2011 267 ss ; cf. ég. MABILLARD RAMON, Rechtsschutz in klaren Fällen und provisorische Rechtsöffnung, RSPC 2011, p. 435 ss.

¹³ Cf. *supra*, N 5.

¹⁴ BSK ZPO-HOFMANN, art. 257 N 16 ; CR CPC-BOHNET, art. 257 N 5 ; KUKO ZPO-JENT-SØRENSEN, art. 257 N 5.

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 de l'espèce¹⁵. Partant, d'éventuelles requêtes en réduction du loyer pour cause de défauts de la chose louée (art. 259*d* CO), en contestation du loyer initial (art. 270 CO) ou d'une augmentation de loyer en cours de bail (art. 270*b* al. 1 CO), ainsi qu'en prolongation du bail (art. 272 CO) seront, selon toute vraisemblance, déclarées irrecevables en pratique, faute de situation juridique claire¹⁶.

8. Une requête en cas clair pourra être déposée en vue d'obtenir la constatation de la nullité, respectivement de l'inefficacité de la résiliation du bail, lorsque celle-ci est nulle, faute de respect des conditions formelles posées par la loi (cf. art. 266*l* al. 2 et 266*n* CO en lien avec l'art. 266*o* CO), ou inefficace, faute de satisfaire l'une des conditions matérielles impératives posées par la loi (p. ex. en cas d'absence de notification de l'avis comminatoire prévu à l'art. 257*d* al. 1 CO). De même une requête en cas clair pourrait être envisageable, en vue d'obtenir l'annulation d'un congé qui apparaîtrait, au vu des éléments de preuve immédiatement disponibles¹⁷, annulable au sens de l'art. 271*a* CO, notamment car il s'agirait d'un congé pression (cf. al. 1 let. b).
9. En pratique, la procédure de protection dans les cas clairs sera fréquemment utilisée en vue de l'expulsion des locataires suite à une résiliation extraordinaire du bail, lorsqu'une prolongation de celui-ci est exclue (cf. art. 272*a* CO), c'est-à-dire notamment en cas de demeure (art. 257*d* CO) ou de faillite du locataire (art. 266*h* CO)¹⁸. Tel est également le cas en présence d'une

¹⁵ Cf. *infra*, N 36.

¹⁶ Pour plus de détails sur la notion de situation juridique claire, cf. *infra*, N 32 ss ; pour des exemples concrets, cf. *infra*, N 40.

¹⁷ Le dessein du bailleur pourrait p. ex. ressortir de manière évidente du fait que ce dernier aurait agi de manière identique à l'égard de l'ensemble des locataires de l'immeuble.

¹⁸ BSK ZPO-HOFMANN, art. 257 N 16 ; STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND, § 21 N 56. Pour des exemples concrets, cf. *infra*, N 40.

résiliation extraordinaire fondée sur l'art. 257f al. 3 et 4 CO¹⁹. Toutefois, dans ce dernier cas, l'importance du manquement reproché au locataire, sa persistance au-delà d'un avertissement écrit et le caractère insupportable de la poursuite du contrat pour le bailleur ou les voisins sont autant d'éléments susceptibles de faire appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité saisie ; la réalisation d'un cas clair sera donc moins fréquente en pratique²⁰.

10. Le cas clair est également envisageable en cas de résiliation ordinaire valablement notifiée, dès lors que le locataire ne l'a pas contestée²¹.
11. Le bailleur peut également réclamer par la voie du cas clair des loyers arriérés et une indemnité pour occupation illicite, en particulier à l'occasion de la procédure d'expulsion²². Il est en revanche difficile d'obtenir par cette voie la réparation d'un éventuel dommage, à moins d'une reconnaissance de dette du locataire.
12. Enfin, si la procédure de protection dans les cas clairs peut s'avérer particulièrement adaptée aux conclusions tendant à l'expulsion du locataire, il n'en reste pas moins qu'à défaut de satisfaire les conditions prévues à l'art. 257 CPC, la requête devra être déclarée irrecevable. L'expulsion des locataires ne saurait donc être soumise de manière générale à la procédure sommaire ;

¹⁹ STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND, § 21 N 56.

²⁰ ROHRER, p. 6 ; TC NE, arrêt du 27.11.2015, RJN 2015 120, cons. 4 ; dans ce cas le tribunal a tout de même admis la requête en cas clair, cf. *infra*, N 40 *in fine*. Au sujet de la situation juridique difficilement claire dans ce cas spécifique, cf. *infra*, N 42.

²¹ TF du 18.09.2014, 4A_389/2014, cons. 5.

²² Cf. *infra*, N 40 et 80. En pratique, c'est la voie de la mainlevée provisoire de l'opposition qui est privilégiée en dehors du cas de l'expulsion (cf. *supra*, N 5). Toutefois, le contrat de bail ne vaut pas titre de mainlevée provisoire pour l'indemnité due en cas d'occupation illicite (TF du 29.03.1984, SJ 1984 389 ; BRACONI, p. 132 et les réf. citées), ni selon une partie de la doctrine la formule officielle non contestée en cas d'augmentation de loyer (BRACONI, p. 132 et les réf. citées).

une réglementation cantonale allant dans ce sens violerait le principe de force dérogatoire du droit fédéral²³.

IV. Les conditions

13. Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, 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). En vertu de l'alinéa 3, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée.
14. De manière générale, le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie requise oppose à la requête des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le tribunal n'est pas en mesure de statuer sans délai²⁴. Ainsi, l'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie requise rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire²⁵.
15. La procédure de protection dans les cas clairs est donc une option dont dispose de la partie requérante²⁶, pour autant que deux conditions soient réunies, l'une relative aux faits de la cause (A.), l'autre relative au droit applicable à la cause (B.).

²³ ATF 139 III 38, cons. 2.

²⁴ TF du 04.09.2019 4A_311/2019, cons. 4 ; 4A_285/2018 du 16.11.2018, cons. 5.

²⁵ *Idem*.

²⁶ Message CPC, FF 2006 6841, p. 6959.

A. Les faits

1. La notion de « l'état de fait »

16. L'art. 257 al. 1 let. a CPC fait tout d'abord appel à la notion de « l'état de fait » (« *der Sachverhalt* » ; « *i fatti* »).
17. Selon la jurisprudence, l'objet du litige est déterminé par les *conclusions* de la demande et par les *faits* invoqués à l'appui de celle-ci, à savoir par le complexe de faits sur lequel les conclusions se fondent²⁷. Les conclusions représentent l'objet (au sens étroit) de la demande ; elles correspondent au prononcé demandé par celui qui agit en justice²⁸. Partant, le complexe de faits délimite la cause en tant qu'il identifie la prétention et fonde les conclusions²⁹. Le complexe de faits peut donc être défini comme étant l'ensemble des événements – ce qui se produit, arrive ou apparaît – qui fondent les conclusions et, par là même, est susceptibles de produire des conséquences juridiques dans une cause donnée³⁰.
18. Dans le cadre de la procédure de protection des cas clairs, la notion d'état de fait doit donc être comprise comme l'ensemble des événements susceptibles d'avoir des conséquences juridiques et qui sont naturellement rattachés³¹ à la prétention de la partie requérante.

²⁷ ATF 139 III 126, cons. 3.2.3 ; voir aussi ATF 136 III 123, cons. 4.3.1 et les réf. citées. En doctrine, on parle de *zweigliedriger Streitgegenstand*, voir BOHNET, Procédure civile, p. 7 N 21.

²⁸ CR CPC-BOHNET, art. 59 N 125 ; STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND, § 14 N 3.

²⁹ ATF 115 II 187, cons. 3b, JdT 1989 I 586, et les réf. à KUMMER ; ATF 116 II 738, cons. 2b.

³⁰ 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.

³¹ 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.

2. L'état de fait non litigieux

19. L'art. 257 al. 1 let. a CPC précise que la procédure sommaire est applicable tout d'abord lorsque l'état de fait « *n'est pas litigieux* ». Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par la partie défenderesse³².
20. Lorsque, comme dans la procédure de protection dans les cas clairs³³, la maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au tribunal, de rassembler les faits du procès³⁴. Les parties doivent notamment contester les faits allégués par la partie adverse, le tribunal ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC)³⁵. Si une contestation en bloc (*pauschale Bestreitung*) ne suffit pas³⁶, la partie adverse peut, en principe, se contenter de contester les faits allégués³⁷, 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 preuves³⁸.
21. 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 élevées³⁹. Ainsi, il est admis en procédure civile que, lorsque la partie demanderesse allègue dans ses écritures un montant dû en produisant une facture ou un compte détaillés, qui contient les informations nécessaires de manière explicite, il incombe à la partie défenderesse d'indiquer précisément les positions de la facture ou les articles du compte

³² ATF 144 III 462, cons. 3.1 ; 141 III 23, cons. 3.2.

³³ 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.

³⁴ ATF 144 III 519, cons. 5.1.

³⁵ TF du 03.06.2019, 4A_535/2018, cons. 4.1.

³⁶ ATF 144 III 519, cons. 5.2.2.1 ; 141 III 433, cons. 2.6.

³⁷ ATF 115 II 1, cons. 4.

³⁸ ATF 144 III 519, cons. 5.2.2.2 ; 117 II 113, cons. 2.

³⁹ 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.

qu'elle conteste ; à défaut, la facture ou le compte est censé admis et n'aura pas à être prouvé (art. 150 al. 1 CPC)⁴⁰.

22. Au vu de ce qui précède, l'état de fait « *n'est pas litigieux* », au sens de l'art. 257 al. 1 let. a CPC, lorsque la partie requise ne conteste *absolument pas* ou qu'elle ne conteste *pas suffisamment* l'état de fait allégué par la partie requérante⁴¹. Savoir si la contestation de l'état de fait par la partie requise est suffisante ou non, dépendra de la précision avec laquelle la partie requérante détaille et motive ses allégués ; plus les allégués de la partie requérante sont motivés dans sa requête en cas clair, plus les exigences de contestation de ceux-ci par la partie requise sont élevées, afin que l'état de fait puisse être considéré comme « *litigieux* » et que la première condition de recevabilité mentionnée à l'art. 257 al. 1 let. a CPC soit niée.
23. 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 litigieux⁴². Ainsi, lorsqu'un bailleur requiert l'expulsion du locataire par la voie du cas clair sans déposer la lettre de résiliation à l'appui de sa requête, la résiliation n'est pas nécessairement considérée comme admise en raison de l'absence de toute prise de position du locataire⁴³ ; le tribunal peut faire usage de l'art. 153 al. 2 CPC⁴⁴, 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. Le tribunal pourrait donc requérir la production par le bailleur de la

⁴⁰ ATF 144 III 519, cons. 5.2.2.3 ; TF du 03.06.2019, 4A_535/2018, cons. 4.2.2.

⁴¹ En ce sens, ALBERTI, p. 103 ; BSK ZPO-HOFMANN, art. 257 N 10 ss ; SPICHTIN, N 83.

⁴² BOHNET, Procédure civile, N 1499 ; SPICHTIN, N 83.

⁴³ CPra Bail-BOHNET, art. 257 CPC N 5 ; SPICHTIN, N 83. Cf. ég. TC NE, arrêt du 27.11.2015, RJN 2015 120, cons. 4, aux termes duquel « [i]l appartient au juge saisi d'une requête de statuer suivant la procédure sommaire du cas clair de vérifier que les conditions en sont remplies, soit, lorsqu'il s'agit de l'expulsion d'un locataire, de s'assurer que le congé invoqué par le bailleur a été valablement donné. Le seul défaut du locataire requis durant la procédure n'est à cet égard pas suffisant ».

⁴⁴ En ce sens, TANNER, p. 270.

résiliation du bail par formule officielle ou de la mise en demeure adressée aux deux conjoints⁴⁵. Ce n'est que si le tribunal n'utilise pas de cette faculté, que l'allégation du bailleur selon laquelle la formule officielle a été notifiée au locataire – non contestée par le locataire qui fait défaut⁴⁶ – n'a pas à être prouvée par la production d'une copie de ladite formule, conformément à l'art. 150 al. 1 *in fine* CPC⁴⁷.

24. Au vu de ce qui précède, l'**état de fait n'est pas litigieux**, au sens de l'art. 257 al. 1 let. a CPC, dans les hypothèses suivantes :

- la partie requise ne prend pas position (défaut) et le tribunal, en l'absence de motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté, considère l'état de fait contenu dans la requête comme admis ;
- la partie requise se prononce sur la requête et admet l'état de fait, soit qu'elle acquiesce aux conclusions de la requête, soit qu'elle ne conteste que l'appréciation juridique des faits allégués par la partie requérante ;
- la partie requise se prononce sur la requête mais procède à une simple contestation en bloc de l'état de fait, de sorte que celle-ci n'est pas suffisante pour admettre que l'état de fait est litigieux.

25. Ainsi, dès lors que la partie requise contestera d'une manière un tant soit peu circonstanciée les allégués de fait de la requête, en prenant position sur les allégués spécifiques de celle-ci – p. ex. par la contestation de la réception de la résiliation du bail ou de l'avis comminatoire de paiement, la contestation de l'exigibilité des montants que le bailleur prétend être dûs – l'état de fait sera alors litigieux. Cela ne signifie pas encore que ladite contestation sera de nature à ébranler la conviction du tribunal ; toutefois, il s'agit là d'une question de preuves, qui sera traitée ci-dessous.

⁴⁵ CR CPC-BOHNET, art. 257 N 7b.

⁴⁶ TANNER, p. 270.

⁴⁷ ATF 144 III 462, cons. 3.3.2.

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

26. En présence d'une contestation suffisante de l'état de fait, l'art. 257 al. 1 let. a CPC précise que la procédure sommaire est également applicable lorsque l'état de fait « *est susceptible d'être immédiatement prouvé* ». Selon la jurisprudence, l'état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais⁴⁸.
27. Dans la procédure de protection dans les cas clairs, la preuve n'en est pas pour autant facilitée : la partie demanderesse doit ainsi apporter la preuve certaine (*voller Beweis*) ou preuve stricte (*Gewissheit*) des faits justifiant sa prétention⁴⁹ ; la simple vraisemblance (*glaubhaftmachen*) ne suffit pas⁵⁰. En règle générale, 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 fait⁵¹. Une certitude absolue ne pouvant être exigée, le tribunal ne doit plus concevoir de doute sérieux quant à l'existence du fait allégué où les doutes subsistants apparaissent faibles⁵². De l'avis de BERGER-STEINER, il faut que le degré de certitude que le fait allégué s'est produit atteigne 90%⁵³. Il paraît cependant périlleux de chiffrer le seuil de la preuve certaine, le Tribunal fédéral s'y refusant à raison.
28. Pour que la procédure de protection dans les cas clairs soit recevable, la partie requérante devra donc établir, essentiellement par titre, sans retard ni trop de frais, les faits sur lesquels elle fonde ses conclusions, de telle sorte que le tribunal ne conçoive plus de doute sérieux quant à leur existence. Toutefois, si la partie

⁴⁸ ATF 144 III 462, cons. 3.1 ; 141 III 23, cons. 3.2 ; 138 III 620, cons. 5.1.1.

⁴⁹ Aux termes de l'art. 157 CPC, « [l]e tribunal établit sa **conviction** par une libre appréciation des preuves administrées » (mise en évidence ajoutée).

⁵⁰ TF du 09.09.2013, 4A_592/2012, cons. 6.

⁵¹ ATF 141 III 569, cons. 2.2.1 ; TF du 12.09.2017, 5A_677/2017, cons. 3.3.

⁵² 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.

⁵³ BERGER-STEINER, p. 292 ; cf. ég. HAUSHEER, p. 221.

requis 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 pas apportée et la procédure du cas clair est irrecevable⁵⁴.

29. En droit du bail, la procédure de protection dans les cas clairs est fréquemment employée en vue d'obtenir l'expulsion du locataire ; le bailleur devra notamment alléguer et prouver que le contrat de bail a valablement été résilié (ou que la durée de ce dernier est arrivée à l'échéance). Partant, la validité formelle de la résiliation du bail doit, si elle est contestée par le locataire, être démontrée par le bailleur ; le fardeau de la preuve de la notification d'un congé respectant les exigences légales lui incombe, dès lors qu'il s'agit d'un fait générateur⁵⁵. L'allégation implicite du respect de la forme suppose à tout le moins que le bailleur allègue avoir résilié le bail conformément à la loi. S'il indique qu'il a résilié par « *courrier du 23 juin 2020* », il faut donc retenir, faute d'indication supplémentaire, l'absence d'allégation de l'utilisation de la formule officielle et donc l'absence d'un fait générateur⁵⁶.

⁵⁴ ATF 144 III 462, cons. 3.1 ; 141 III 23, cons. 3.2 ; 138 III 620, cons. 5.1.1.

⁵⁵ CPra Bail-BARRELET, art. 266n CO N 7 ; ZK OR-HIGI, rem. prélim. art. 266-266o N 42 et art. 266m-266n N 35. Dans l'ATF 137 III 208, cons. 3.2, le Tribunal fédéral avait d'ailleurs considéré que le fardeau de la preuve pour la notification de la formule officielle de résiliation incombait au bailleur. Cf. toutefois ATF 144 III 462, cons. 3.3.2, aux termes duquel les juges fédéraux considèrent que toute nullité de forme ou de fond est un fait dirimant ; à la fin du considérant, il est cependant mentionné que le locataire (ou le fermier) doit contester avoir reçu la notification de la formule officielle que le bailleur allègue lui avoir adressée.

⁵⁶ Cf. FRANÇOIS BOHNET, Cas clair, maxime des débats et faits (faussetment) dirimants, note relative à l'ATF 144 III 462 in : Newsletter bail.ch, juillet 2018.

30. En vertu des principes susmentionnés, l'état de fait est **susceptible d'être immédiatement prouvé**, au sens de l'art. 257 al. 1 let. a CPC :
- lorsque le bailleur allègue avoir adressé au locataire un pli recommandé contenant une résiliation, dont il produit une copie à l'appui de sa requête en cas clair, alors que le locataire se limite à alléguer que le pli recommandé ne contenait qu'une mise en demeure, sans déposer celle-ci auprès du tribunal, ni donner de précision sur son contenu⁵⁷ ;
 - alors même que le locataire a contesté la résiliation extraordinaire de son bail pour non-paiement du loyer (art. 257d CO) et que la procédure judiciaire relative à cette contestation n'a pas encore abouti à une décision passée en force de chose jugée ; en effet, la validité du congé peut être examinée, en tant que question préjudicielle de droit civil, dans la procédure d'expulsion selon l'art. 257 CPC, de manière à permettre d'éviter que l'expulsion ne soit retardée par la suspension de la procédure, dans l'attente de l'issue de la procédure de contestation du congé, alors même que la validité de celui-ci est susceptible d'être immédiatement prouvée⁵⁸ ;
 - lorsque le bailleur réclame des indemnités pour occupation illicite des locaux, alors qu'aucune circonstance ne permet de remettre en cause le fait que le montant desdites indemnités doit être calculé sur la base du loyer mensuel brut⁵⁹ ;

⁵⁷ TF du 20.09.2011, 4A_447/2011, cons. 2.2 et 2.4.

⁵⁸ ATF 144 III 462, cons. 3.3.1 ; 141 III 262, cons. 3.2 ; AppGer BS, arrêt du 13.06.2019, mp 2019 327, cons. 3.1. Selon la jurisprudence fédérale, tel sera le cas, « *wenn keine Zweifel an der Vollständigkeit der Sachverhaltsdarstellung bestehen und die Kündigung gestützt darauf als klar berechtigt erscheint* », ATF 142 III 515, cons. 2.2.4 ; TF du 11.08.2015, 4A_184/2015, cons. 4.2.2 non publié *in* : ATF 141 III 262.

⁵⁹ CJ GE, arrêt du 11.07.2012, cons. 3.3, *in* : DB 2014 47 avec une note de PATRICIA DIETSCHY-MARTENET ; cf. ég. CPra Actions-BOHNET, vol. II, § 23 N 13.

- de manière plus générale, lorsque la partie requise conteste l'état de fait allégué par la partie requérante sans produire devant le tribunal le moindre indice à l'appui de sa contestation⁶⁰.
31. A l'inverse, l'état de fait n'est pas susceptible d'être immédiatement prouvé, au sens de l'art. 257 al. 1 let. a CPC :
- lorsque le locataire se prévaut de la conclusion d'un nouveau bail oral et qu'il peut démontrer qu'une discussion a eu lieu entre les parties, qu'un accord est intervenu sur les paiements et sur un report d'une expulsion et que pour le reste, l'écrit qui résume cette discussion n'est pas limpide⁶¹ ;
 - lorsque l'existence d'un contrat (en l'occurrence de prêt à usage) n'apparaît pas sans fondement, à l'écoute d'un CD audio contenant l'enregistrement d'une discussion entre les parties⁶² ;
 - lorsque l'existence d'un accord oral ou tacite relatif à la suspension des termes de paiements des loyers ne peut être exclue, dès lors que, aussi longtemps que le bailleur gérait lui-même l'immeuble, les retards de paiement de la locataire étaient tolérés, sans mise en demeure ni réclamation en lien avec le paiement d'intérêts moratoires et que les interpellations n'ont commencé qu'après la conclusion d'un contrat de gérance⁶³ ;
 - lorsque la mise en demeure et la résiliation du bail n'ont pas été communiquées au second signataire du contrat de bail, à savoir l'ex-épouse du locataire partie à la procédure, alors que le bailleur allègue l'absence d'usage que cette dernière avait

⁶⁰ TC FR, arrêt du 09.05.2014, RFJ 2015 255, cons. 2a ; cf. ég. TF du 18.08.2014, 4A_418/2014, cons. 3, qui admet l'applicabilité de l'art. 257 CPC, précisant que « [l]e défendeur eût également dû indiquer précisément les preuves qu'il entendait offrir à l'appui de sa version des faits et qui ne se prêtaient pas à être administrées en procédure sommaire ».

⁶¹ OGer BE, arrêt du 02.05.2011, ZK 11 207, cons. 9 et 10.

⁶² TF du 30.10.2012, 4A_273/2012, cons. 5.2 non publié in : ATF 138 III 620.

⁶³ TF du 12.09.2019, 4A_295/2019, cons. 4.2.

depuis fort longtemps de l'objet loué, respectivement son absence d'intérêt au maintien du bail ; l'établissement de ce fait nécessite des mesures d'instruction incompatibles avec la procédure sommaire, ce d'autant plus que le bail a, en l'espèce, été conclu après la séparation des colocataires⁶⁴ ;

- de manière générale, lorsque les documents produits par les parties n'apportent « aucune certitude dans un sens ou dans l'autre », dès lors que la situation factuelle est « confuse » et nécessite une administration des preuves complète⁶⁵.

B. Le droit

1. La notion de « situation juridique »

32. L'art. 257 CPC fait également appel à la notion de « *la situation juridique* » (« *die Rechtslage* » ; « *la situazione giuridica* ») ; ce faisant, l'art. 257 CPC distingue les faits du droit.
33. Pour les besoins de la présente contribution – dont le but n'est manifestement pas de définir le concept même de « droit » – la notion de « *situation juridique* » peut être définie comme faisant référence à 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 litige⁶⁶. Si la situation juridique ne fait pas directement référence aux règles d'origine privée – clauses contractuelles, conditions générales, statuts et autres règlements –, celles-ci peuvent néanmoins conduire à l'application de règles de droit (au sens objectif), l'on pense en particulier à celles relatives à l'interprétation des contrats, à l'exécution des obligations ou aux conséquences de leur inexécution⁶⁷.

⁶⁴ TF du 19.03.2018, 4D_4/2018, cons. 3.2.

⁶⁵ TF du 09.09.2013, 4A_592/2012, cons. 6, en lien avec la preuve des dettes de loyers, ainsi que de leur paiement.

⁶⁶ En ce sens, SPICHTIN, N 83.

⁶⁷ Cf. en lien avec l'art. 105 LTF, disposition qui établit également une distinction entre fait et droit, Commentaire LTF-CORBOZ, art. 105 N 35.

34. Au vu de ce qui précède, le fait qu'une condition de recevabilité prête à discussion n'exclut pas une situation juridique claire, celle-ci ne devant porter que sur le droit matériel⁶⁸ ; ainsi, une controverse quant à la compétence du tribunal saisi ne devrait pas conduire l'irrecevabilité de la requête de protection dans les cas clairs pour défaut de situation juridique claire⁶⁹. 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 clair⁷⁰.

2. La situation juridique claire

35. L'art. 257 al. 1 let. b CPC précise que la procédure sommaire est applicable lorsque la situation juridique est « *claire* ». Selon la jurisprudence, la situation juridique 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 éprouvées⁷¹.
36. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire 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 de l'espèce⁷². Si, sur le principe, toute cause relevant du bail à loyer ou à ferme peut faire l'objet d'une procédure en protection dans les cas clairs (cf. art. 257 al. 2 CPC)⁷³, d'éventuelles requêtes en réduction du loyer pour cause de défauts de la chose louée (art. 259d CO) ou en prolongation du bail (art. 272 CO) seraient, de ce fait, déclarées irrecevables en pratique.

⁶⁸ GULDENER, p. 587 nbp. 30 ; *contra* : DIKE ZPO-GÖKSU, art. 257 N 12.

⁶⁹ BOHNET, Procédure sommaire, N 65 ; CR CPC-BOHNET, art. 257 N 15.

⁷⁰ TF du 28.08.2012, 4A_176/2012, cons. 4.3.

⁷¹ ATF 144 III 462, cons. 3.1 ; 138 III 123, cons. 2.1.2 ; 138 III 620, cons. 5.1.1.

⁷² ATF 144 III 462, cons. 3.1 ; 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.

⁷³ CPra Bail-BOHNET, art. 257 CPC N 2.

37. La procédure de protection dans les cas clairs n'en est pas pour autant exclue dès qu'un abus de droit, au sens de l'art. 2 CC, est invoqué par la partie requérante⁷⁴. En effet, l'interdiction de l'abus de droit n'exige pas une appréciation des circonstances du cas d'espèce, au sens de la jurisprudence précitée, dès lors que le comportement de l'intéressé constitue manifestement un abus de droit ; ceci peut notamment être le cas s'il doit être classé dans l'un des cas typiques d'abus de droit reconnus par la jurisprudence et la doctrine⁷⁵.
38. 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 clair⁷⁶. Ainsi, il n'est pas impossible, dans le cadre d'une procédure fondée sur l'art. 257 CPC, de procéder à une interprétation du contrat fondée sur le principe de la confiance⁷⁷.
39. Toutefois, l'expérience montre qu'une situation juridique « claire » au sens de l'art. 257 al. 1 let. b CPC est rare, dès lors que plusieurs points de vue peuvent souvent être exprimés en toute bonne foi ; le champ d'application de la protection dans les cas clairs est donc limité⁷⁸, dès lors que les exigences posées pour

⁷⁴ TF du 15.04.2019, 4A_25/2019, cons. 3 ; TF du 15.06.2017, 4A_185/2017, cons. 5.4.

⁷⁵ *Idem* ; TF du 18.02.2016, 4A_2/2016, cons. 2.1 ; TF du 25.08.2015, 4A_350/2015, cons. 4.2.

⁷⁶ TF du 15.06.2017, 4A_185/2017, cons. 5.4 ; cf. BACHOFNER, N 439.

⁷⁷ *Idem* ; dans un arrêt rendu un mois après, la question a été laissée ouverte, TF du 14.07.2017, 4A_218/2017, cons. 3.3 ; cf. ég. TF du 02.11.2018, 4A_401/2018, cons. 3.2 qui l'admet implicitement, par renvoi à l'arrêt TF 4A_185/2017 précité ; cf. ég. BSK ZPO-HOFMANN, art. 257 N 11a : « *Allerdings sollte man vertragliche Regelung [...] nicht absolut und per se vom Anwendungsberreich von Art. 257 ausschliessen, vielmehr sollte die Frage sein, ob eine Regelung im (seltenen) Einzelfall klar ist. Ist sie (ausnahmsweise) ohne weiteres klar, so sollte man sie unter 'klares Recht' subsumieren können* » ; *contra* : KUKO ZPO-JENT-SØRENSEN, art. 257 N 8 ; KommZPO-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, art. 257 N 10a ; HGer ZH, arrêt du 11.05.2012, ZR 2012 185, cons. 4.

⁷⁸ BK ZPO-GÜNGERICH, art. 257 N 10.

admettre l'existence d'une situation juridique claire sont élevées⁷⁹.

40. En vertu des principes susmentionnés, la **situation juridique est claire**, au sens de l'art. 257 al. 1 let. b CPC :

- lorsque le locataire invoque l'inefficacité d'une résiliation, en faisant valoir que l'exemplaire de la mise en demeure adressé à l'épouse n'était pas signé, dès lors que, vu l'absence de tout doute possible quant à l'identité de l'auteur de la mise en demeure, ce moyen est un cas typique d'abus de droit reconnu par la jurisprudence fédérale⁸⁰ ;
- lorsque le locataire invoque l'inefficacité d'une résiliation, en faisant valoir que le délai fixé dans l'avis comminatoire n'était pas arrivé à échéance lors de la résiliation du bail, dès lors qu'il ressort des circonstances du cas que le locataire n'a aucune intention de procéder au paiement des montants dus ; ce moyen est un cas typique d'abus de droit reconnu par la jurisprudence fédérale⁸¹ ;
- lorsque le locataire invoque l'exception de compensation à l'égard des loyers échus uniquement après l'échéance du délai comminatoire visé à l'art. 257d CO, dès lors que, de jurisprudence constante, une éventuelle exception de compensation doit être invoquée pendant ledit délai⁸² ;
- lorsque le bailleur réclame des indemnités pour les mois d'occupation postérieurs à la fin du bail, dès lors que le

⁷⁹ TF du 10.12.2013, 4A_329/2013, cons. 4, aux termes duquel « [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 ». Cf. ég. SPICHTIN, Standortbestimmung, N 16.

⁸⁰ TF du 25.08.2015, 4A_350/2015, cons. 4.1.2 et 4.2. Cf. ég. TF du 15.04.2019, 4A_25/2019, cons. 4.3 pour le cas d'un locataire contestant les pouvoirs de représentation des deux signataires de la formule officielle de résiliation, en l'absence de tout doute possible quant à l'identité des auteurs de la résiliation.

⁸¹ TF du 15.04.2019, 4A_25/2019, cons. 4.3 et les réf. citées.

⁸² TF du 07.11.2011, 4A_585/2011, cons. 3.2 et 3.3.2.

principe d'une telle indemnisation n'est contesté ni en doctrine, ni en jurisprudence et que leur calcul correspond, sauf exception⁸³, au montant du loyer mensuel brut convenu⁸⁴ ; le tribunal peut donc appliquer cette méthode dans le cadre d'une procédure de protection dans les cas clairs, sauf si un élément du dossier laisse apparaître qu'un autre mode de calcul devrait être préféré⁸⁵ ;

- en cas de résiliation fondée sur l'art. 257f al. 3 CO, en raison de la présence permanente de poubelles nauséabondes, en voie de décomposition et attirant les insectes et la vermine, sur deux balcons d'un immeuble abritant d'autres habitants qui se sont retrouvés dans l'impossibilité d'ouvrir durablement les fenêtres situées à proximité des balcons et de jouir paisiblement de leurs propres balcons, ce d'autant plus à la veille de l'été et compte tenu du silence et de l'inaction de la locataire⁸⁶.

41. A l'inverse, la **situation juridique n'est pas claire**, au sens de l'art. 257 al. 1 let. b CPC :

- lorsqu'il s'agit de déterminer si la consignation de loyers d'ores et déjà échus, intervenue de bonne foi pendant le délai de paiement de l'art. 257d CO, constitue un cas de demeure du locataire permettant au bailleur de résilier le bail de manière anticipée⁸⁷ ;

⁸³ Ainsi, l'indemnité peut être réduite en cas de jouissance restreinte de la chose louée, ATF 131 III 257, cons. 2.3, p. ex. en présence d'un défaut, cf. LACHAT/RUBLI, p. 1053 s. nbp 154. L'indemnité peut également être plus élevée si le bailleur prouve, par exemple, qu'il avait la possibilité de relouer les locaux à un loyer plus élevé, TF 4A_276/2018 du 22.07.2019, cons. 3.1 et les réf. citées.

⁸⁴ ATF 131 III 257, cons. 2 et 2.1 ; 119 II 437, cons. 3b/bb, confirmés *in* : TF du 22.07.2019, 4A_276/2018, cons. 3.1 et les réf. citées.

⁸⁵ CJ GE, arrêt du 11.07.2012, cons. 3.3, *in* : DB 2014 47 avec une note de PATRICIA DIETSCHY-MARTENET.

⁸⁶ TC NE, arrêt du 27.11.2015, RJN 2015 120, cons. 6.

⁸⁷ AppGer BS, arrêt du 13.06.2019, mp 2019 327, cons. 4.

- lorsqu'il s'agit de déterminer si le bailleur pouvait se dispenser de notifier la formule officielle pour la fixation du loyer initial lors de la conclusion du bail, au motif que le logement en cause est une habitation de luxe, au sens de l'art. 253*b* CO ; en effet, le tribunal doit procéder à l'examen concret de toutes les caractéristiques du logement et de l'impression générale qui en résulte et dispose, pour ce faire, d'un large pouvoir dans l'appréciation⁸⁸ ;
 - lorsque le locataire partie à la procédure remet en cause la validité du congé, au motif que la mise en demeure et la résiliation du bail n'ont pas été communiquées à son ex-épouse, cosignataire du contrat de bail, et que le bailleur invoque un cas d'abus de droit, en raison de l'absence d'usage que l'ex-épouse avait depuis fort longtemps de l'objet loué, respectivement de son absence d'intérêt au maintien du bail⁸⁹ ;
 - lorsque le locataire conteste devoir les arriérés de loyers réclamés par le bailleur, au motif qu'il a droit à une réduction de loyer ; or il s'agit de déterminer, d'une part, si une demande de réduction de loyer est intervenue en temps utile et, d'autre part, si le fait que le bailleur n'a pas obtenu une autorisation d'exploiter constitue un défaut de la chose louée justifiant une réduction de loyer⁹⁰.
42. De manière générale, lorsque la résiliation du contrat de bail est intervenue pour cause de justes motifs, au sens de l'art. 266*g* al. 1 CO, ou en raison de la violation du devoir de diligence et d'égards envers les voisins, au sens de l'art. 257*f* al. 3 et 4 CO, la situation juridique ne sera que difficilement claire, dès lors que le caractère « insupportable », respectivement « intolérable » de la poursuite du bail dépend d'un examen de l'ensemble des circonstances concrètes⁹¹.

⁸⁸ TF du 26.11.2018, 4A_285/2018, cons. 7.

⁸⁹ TF du 19.03.2018, 4D_4/2018, cons. 3.2.

⁹⁰ TF du 03.04.2012, 4A_7/2012, cons. 2.4.

⁹¹ En ce sens, STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND, § 21 N 56. Au sujet de l'art. 257*f* al. 3 et 4 CO, cf. TANNER, p. 308 ; cf. ég. TC NE, arrêt du 27.11.2015,

V. La procédure

43. 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. La compétence matérielle

44. Les cantons déterminent, sauf disposition contraire de la loi, la compétence matérielle de leurs tribunaux (art. 4 al. 1 CPC) ; plusieurs d'entre eux ont institué une juridiction spécialisée pour les litiges relevant du bail à loyer ou à ferme, le tribunal des baux⁹².
45. En cas de requête en cas clair, un éventuel tribunal des baux doit se saisir de l'affaire, alors même que la partie adverse contesterait l'existence même d'un contrat de bail ; la théorie des faits à double pertinence est alors applicable⁹³. Il faut réserver l'hypothèse dans laquelle les allégués, moyens et conclusions de la requête apparaissent d'emblée spécieux ou incohérents, ou s'ils sont réfutés immédiatement et sans équivoque par la réponse de la partie requise et les pièces produites à son appui⁹⁴ ; dans le cas d'une procédure en protection dans les cas clairs, cela devrait dans tous les cas mener le tribunal à déclarer la requête

RJN 2015 120, cons. 4, qui traite toutefois d'un cas où les conditions du cas clair ont été admises et l'expulsion prononcée suite à une résiliation du bail fondée sur l'art. 257f al. 3 CO, cf. *supra*, N 40 *in fine*.

⁹² Tel est notamment le cas des cantons de Fribourg (art. 56 s. LJ FR), de Genève (art. 88 s. LOJ GE), du Jura (art. 32 let. c LOJ JU) ou de Vaud (art. 3 ss LJB VD). Dans le canton de Fribourg, le *président* du tribunal des baux connaît « *des causes soumises à la procédure sommaire, même si le tribunal des baux est compétent pour statuer sur le fond* » (art. 56 al. 2 let. b CPC). Il s'en suit que le président du tribunal des baux est compétent pour connaître des requêtes en cas clairs dans les litiges relevant du bail à loyer.

⁹³ Pour un cas d'application en matière d'expulsion du locataire, cf. TC JU, arrêt du 28.01.2013, RJJ 2013 139. Sur ladite théorie en général, cf. récemment TF du 10.12.2019, 4A_484/2018, cons. 5.2 et les réf. citées.

⁹⁴ ATF 141 III 294, cons. 5.3 ; 136 III 486, cons. 4.

irrecevable, faute de réalisation des conditions prévues à l'art. 257 CPC.

46. Les litiges découlant de baux commerciaux entrent dans la notion d'activité commerciale, au sens de l'art. 6 al. 2 let. a CPC⁹⁵. Ainsi, lorsque la valeur litigieuse du recours en matière civile est atteinte (art. 6 al. 2 let. b CPC) – CHF 15'000.- en vertu de l'art. 74 al. 1 let. a LTF – et que les parties sont inscrites au registre du commerce suisse ou dans un registre étranger équivalent (art. 6 al. 2 let. c CPC ; ou si tel est le cas du seul défendeur, lorsque le demandeur opte pour ce tribunal, cf. art. 6 al. 3 CPC), un éventuel tribunal de commerce prévu par l'organisation judiciaire cantonale est compétent pour traiter de la requête en cas clair. Celle-ci étant soumise à la procédure sommaire, l'exception à la compétence matérielle du tribunal de commerce en cas d'application de la procédure simplifiée⁹⁶ ne sera jamais réalisée. En d'autres termes, dans les cantons qui connaissent un tribunal de commerce, dès lors que les conditions prévues à l'art. 6 al. 2 let. b et c CPC sont réunies, les requêtes en cas clairs relatives à des baux commerciaux doivent être déposées auprès dudit tribunal⁹⁷.
47. En cas de requête en cas clair tendant à l'expulsion du locataire, la compétence matérielle peut faire l'objet de règles particulières. Ainsi, certains cantons connaissent une compétence matérielle spécifique en matière d'expulsion du locataire⁹⁸.

⁹⁵ ATF 142 III 515, cons. 2.2.3 ; CR CPC-HALDY, art. 6 N 5.

⁹⁶ ATF 142 II 278, cons. 3 ; 139 III 457, cons. 4. A ce propos, cf. l'art. 6 al. 7 de l'Avant-projet de modification du CPC qui, reprenant la jurisprudence fédérale, précise que « [l]a compétence du tribunal de commerce est exclue pour les litiges soumis à la procédure simplifiée ».

⁹⁷ Selon l'art. 6 al. 2 let. d du projet de modification du CPC du 26 février 2020, le droit du bail à loyer ou à ferme portant sur des habitations et des locaux commerciaux et le droit du bail à ferme agricole est exclu de la définition du litige commercial.

⁹⁸ Tel est notamment le cas du canton de Vaud qui prévoit la compétence du juge de paix dans les procédures en expulsion par la voie du cas clair en matière de défaut de paiement (art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ VD) ; du canton du Jura qui prévoit la compétence du président du tribunal des baux pour connaître des requêtes

B. La compétence locale

1. Le principe

48. En matière de bail à loyer ou à ferme portant sur un immeuble, le for est au lieu de situation de ce dernier (art. 33 CPC). Le for de l'art. 33 CPC est partiellement impératif en matière d'habitations et de locaux commerciaux (art. 35 al. 1 let. b CPC), de sorte que le locataire ne peut y renoncer à l'avance ou par acceptation tacite (art. 35 al. 1 CPC). Une prorogation de for est en revanche admissible pour un terrain nu ou pour un immeuble autre que d'habitations ou de locaux commerciaux.

2. Le cumul d'actions

49. En cas de *cumul subjectif d'actions*, et plus particulièrement en présence d'une consorité passive (pluralité de parties requises), l'art. 15 al. 1 CPC prévoit la faculté d'attirer les divers consorts auprès du tribunal compétent pour l'un d'eux, à moins que la compétence ne repose que sur une élection de for. Cette faculté n'est pas donnée en présence d'un for partiellement impératif, lorsque cela aurait pour effet de supprimer la protection conférée par l'art. 35 CPC, à la partie considérée comme faible⁹⁹. L'art. 15 al. 1 CPC ne permettrait donc pas d'attirer un locataire à un autre for que celui de l'art. 33 CPC, en cas d'action ouverte contre plusieurs locataires ; toutefois, la portée pratique de la question est inexistante, dès lors que, en matière de baux immobiliers, le for est, pour toutes les parties au contrat de bail, celui de situation de l'immeuble (et non p. ex. celui du domicile, qui, lui, pourrait varier d'une partie à l'autre).

d'expulsion de locataires (art. 29 al. 2 LTBLF JU). Pour plus de détails, cf. BOHNET/CONOD, N 120 ss.

⁹⁹ BOHNET, Procédure civile, N 262 ; CR CPC-HALDY, art. 15 N 3 ; KommZPO-SUTTER-SOMM/GRIEDER, art. 15 N 22 ; KUKO ZPO-HAAS/SCHLUMPF, art. 15 N 7.

50. En cas de *cumul objectif d'actions*, à savoir lorsque la partie requérante fait valoir plusieurs prétentions à l'encontre de la partie requise¹⁰⁰, l'art. 15 al. 2 CPC admet que le tribunal compétent pour statuer sur une des prétentions l'est pour l'ensemble de celles-ci. Cette possibilité n'est toutefois pas donnée en présence d'un for partiellement impératif, lorsque cela aurait pour conséquence de supprimer la protection conférée par l'art. 35 CPC, à la partie considérée comme faible¹⁰¹. Ainsi, un bailleur ne pourrait pas déposer une requête en cas clair au tribunal du domicile du locataire, en vue de lui réclamer, d'une part, un montant d'acompte de charges remboursé par erreur en fin de bail (en vertu des règles sur l'enrichissement illégitime, art. 62 ss CO) et, d'autre part, des dommages et intérêts en raison des dégâts causés à l'immeuble loué¹⁰².
51. En tout état de cause, le cumul objectif d'actions n'est possible que lorsque le même tribunal est compétent à raison de la matière (art. 90 let. a CPC). Partant, des disparités cantonales demeurent quant à la possibilité de cumuler plusieurs prétentions dans une seule requête, compte tenu de l'existence, dans divers cantons, de juridictions spécialisées en matière de bail ; celles-ci ne sont donc pas compétentes pour juger, à titre d'exemple, des créances ordinaires ne résultant pas d'un rapport de bail¹⁰³.

C. L'absence de litispendance préexistante

52. Aux termes de l'art. 59 al. 2 let. d CPC, la recevabilité d'une requête est soumise à la condition que le litige ne fasse pas l'objet d'une litispendance préexistante. Il y a litispendance préexistante lorsque le même objet du litige oppose les mêmes parties devant un tribunal saisi au préalable¹⁰⁴.

¹⁰⁰ Pour les conditions auxquelles est soumis le cumul objectif d'actions, cf. l'art. 90 CPC. Cf. ég. *infra*, N 51.

¹⁰¹ En matière de droit du travail, cf. ATF 137 III 311, cons. 4.2 *a contrario*.

¹⁰² En ce sens, BOHNET, Procédure civile, N 266.

¹⁰³ CR CPC-BOHNET, art. 90 N 6.

¹⁰⁴ CR CPC-BOHNET, art. 59 N 46.

53. Lorsque le locataire a déposé une requête de conciliation en vue de contester la résiliation du bail et/ou de demander une prolongation de ce dernier, en application des art. 271 ss CO, le bailleur est en droit de déposer une requête en cas clair en vue de l'expulsion du locataire, sans que l'exception de litispendance ne lui soit opposable¹⁰⁵. En effet, la procédure sommaire aura pour objet le droit du bailleur à obtenir l'expulsion du locataire, alors que la procédure simplifiée aura pour objet la question de la validité de la résiliation du bail ; l'objet du litige n'est donc pas le même¹⁰⁶.
54. La question de la validité de la résiliation constitue toutefois une question préjudicielle de droit civil à traiter de manière préalable dans la procédure sommaire¹⁰⁷, de sorte qu'il se justifie de suspendre la procédure simplifiée introduite par le locataire, jusqu'au prononcé définitif sur les conclusions en expulsion¹⁰⁸.

D. La requête

55. La procédure de protection dans les cas clairs débute par le dépôt d'une requête, au sens de l'art. 252 CPC. S'il doit ressortir de la requête que son auteur opte pour l'application de la procédure prévue à l'art. 257 CPC, il n'est pas nécessaire d'utiliser les termes « *cas clairs* » ; en cas de doute, le tribunal doit interpellier la partie requérante¹⁰⁹. A cet égard, le Tribunal fédéral a qualifié de douteux, le fait que le choix du tribunal – dicté par un souci d'économie de procédure – d'opter pour la procédure de l'art. 257 CPC, sans mention expresse de la partie requérante

¹⁰⁵ ATF 141 III 262, cons. 3.2 confirmé récemment *in* : TF du 31.10.2019, 4A_368/2019, cons. 5.

¹⁰⁶ ATF 141 III 262, cons. 3.2 ; OGer ZH, arrêt du 01.07.2001, MRA 2012 34, cons. 2.2.

¹⁰⁷ ATF 142 III 515, cons. 2.2.4 ; 141 III 262, cons. 3.2.

¹⁰⁸ BOHNET/CONOD, N 165 ; OGer ZH, arrêt du 01.07.2001, MRA 2012 34, cons. 2.7 laisse la question ouverte tout en soulignant les avantages d'une suspension, cf. ég. la note de URBAN HULLIGER.

¹⁰⁹ ATF 138 III 728, cons. 3.3 ; CR CPC-BOHNET, art. 257 N 19.

allant dans ce sens, soit de nature à violer les maximes des débats et de disposition¹¹⁰.

56. La requête ne doit pas nécessairement présenter les allégués par numéros d'ordre avec indication des moyens de preuve sous chaque allégué¹¹¹. Par ailleurs, une motivation juridique est possible, mais en aucun cas exigée (art. 221 al. 3 CPC par renvoi de l'art. 219 CPC).
57. Tel qu'indiqué précédemment, lorsque la maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au tribunal, de rassembler les faits du procès¹¹². Ainsi, les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif) et produire les moyens de preuve qui s'y rapportent¹¹³. Les exigences quant au contenu des allégués et à leur précision dépendent, en premier lieu, du droit matériel, soit des éléments constitutifs de la norme invoquée ; ces derniers doivent être allégués de manière suffisamment précise¹¹⁴.
58. En termes d'exigences d'allégation du contenu des pièces annexées au mémoire, et notamment des *factures*, le Tribunal fédéral considère, en procédure ordinaire, qu'il ne suffit pas que la pièce produite contienne, sous une forme ou sous une autre, les informations nécessaires¹¹⁵. Lorsque l'allégué renvoie à une pièce, 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

¹¹⁰ TF du 26.05.2014, 4A_622/2013, cons. 6.3, dans lequel la décision cantonale admettant l'application de la procédure de protection dans les cas clairs a été confirmée, alors même que le requérant ne l'avait pas expressément demandée, dès lors que la requête n'était pas accompagnée d'une autorisation de procéder et que la résiliation du bail était entrée en force.

¹¹¹ TF du 22.09.2015, 5D_95/2015, cons. 3.2 ; CR CPC-BOHNET, art. 252 N 7.

¹¹² Cf. *supra*, N 20 ; ATF 144 III 519, cons. 5.1.

¹¹³ TF du 03.06.2019, 4A_535/2018, cons. 4.1.

¹¹⁴ ATF 144 III 519, cons. 5.2.1.1 ; TF du 03.06.2019, 4A_535/2018, cons. 4.2.1.

¹¹⁵ ATF 144 III 519, cons. 5.2.1.1 ; TF du 03.06.2019, 4A_535/2018, cons. 4.2.1 ; cf. ég. TF du 22.01.2018, 4A_281/2017, cons. 5.3.

partie de celle-ci est considérée comme alléguée¹¹⁶. L'accès aisé n'est assuré que lorsque la pièce en question est explicite (*selbsterklärend*) et qu'elle contient les informations nécessaires ; si tel n'est pas le cas, le renvoi n'est suffisant que si la pièce produite est concrétisée et commentée dans l'allégué de fait lui-même, de telle manière que les informations deviennent compréhensibles sans difficulté, sans avoir à être interprétées ou recherchées¹¹⁷. En d'autres termes, la pièce à laquelle les allégués renvoient est explicite lorsque l'information dont l'auteur se prévaut en ressort de manière claire et sans ambiguïté, de sorte qu'aussi bien les parties que le tribunal peuvent s'y reporter sans que ladite information ne doive être reproduite textuellement dans les écritures des parties¹¹⁸.

59. En règle générale, le requérant devra donc alléguer, dans sa requête en procédure de protection dans les cas clairs, les faits constitutifs de la norme invoquée ; un renvoi aux annexes ne sera, en principe, pas admissible¹¹⁹. Toutefois, lorsque des annexes explicites, au sens de la jurisprudence précitée, sont déposées, il peut être excessif d'en exiger la retranscription intégrale dans la requête en cas clair, de sorte qu'un renvoi est admissible.
60. A titre d'exemple, la résiliation pour cause de demeure du locataire (art. 257d CO) suppose généralement quatre conditions : un locataire en possession de la chose louée (1), un retard dans le paiement du loyer ou des frais accessoires échus (2), la fixation par écrit au locataire d'un délai comminatoire de paiement (3) et l'expiration du délai fixé sans que le locataire ne se soit acquitté de sa dette (4). Dans sa requête en cas clair fondée sur l'art. 257d CO, le bailleur doit donc faire valoir les éléments précités ; il le fera en principe par des allégués de fait précis. Il pourra toutefois renvoyer aux annexes suivantes¹²⁰, pour autant qu'elles soient explicites, à savoir que les quatre conditions

¹¹⁶ *Idem.*

¹¹⁷ *Idem.*

¹¹⁸ En ce sens, TC NE, arrêt du 03.06.2020, CACIV.2020.1, cons. 3a.

¹¹⁹ OGer ZH, arrêt du 08.08.2019, RSJ 2020 252 s.

¹²⁰ En ce sens, OGer ZH, arrêt du 08.08.2019, RSJ 2020 252 s.

susmentionnées en ressortent de manière claire et sans ambiguïté :

- un contrat de bail ;
 - un avis comminatoire écrit adressé au locataire, y compris la preuve de sa notification, cas échéant par pli séparé au conjoint ou partenaire enregistré du locataire (cf. art. 266*n* CO) ;
 - une liste des loyers échus et impayés ; celle-ci peut résulter de l’avis comminatoire susmentionné ;
 - un avis de résiliation du bail écrit, cas échéant sur formule officielle (cf. art. 266*l* CO), y compris la preuve de sa notification, cas échéant par pli séparé au conjoint ou partenaire enregistré du locataire (cf. art. 266*n* CO).
61. Toutefois, il ne peut être exigé ni du tribunal – dans le cadre de sa prise de décision – ni de la partie adverse – dans le cadre de sa prise de position – de se déterminer parmi plusieurs dizaines d’annexes qui ne sont classées ni chronologiquement ni thématiquement¹²¹.

E. La prise de position de la partie requise

1. Le principe

62. En procédure sommaire, il revient au tribunal de décider s’il fixe un délai à la partie requise pour prendre position ou s’il cite les parties aux débats (cf. art. 253 CPC). A notre avis, alors même que le tribunal opte pour une audience, la partie requise a 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

¹²¹ *Idem.*

des armes, tel qu'il découle du droit à un procès équitable déduit des art. 6 § 1 CEDH et 29 al. 1 Cst.¹²². Le Tribunal fédéral admet d'ailleurs le dépôt spontané d'une réponse écrite avant l'audience de conciliation en matière de divorce, de sorte que l'on peine à comprendre pour quelle raison il devrait en aller autrement en procédure sommaire¹²³.

63. Lorsque le tribunal fixe un délai à la partie requise pour formuler ses observations, la nature particulière de la procédure sommaire – qui se caractérise notamment par sa rapidité¹²⁴ – implique que celui-ci soit bref et, sauf circonstances particulières, non prolongeable¹²⁵. En règle générale, 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 particulière¹²⁶. En matière de bail, à moins d'un risque d'atteinte à l'objet loué ou aux personnes habitant l'immeuble, un délai de 10 jours devrait être octroyé.
64. Le tribunal peut renoncer aux débats et statuer sur pièces (cf. art. 256 al. 1 CPC). A notre sens, par analogie avec l'art. 147 al. 3 CPC relatif aux conséquences du défaut, il doit alors informer la partie requise que, en l'absence de prise de

¹²² CR CPC-BOHNET, art. 253 N 2 ; BOHNET/CONOD, N 181 ; en matière de mesures protectrices de l'union conjugale, soumises à la procédure sommaire, cf. CR CPC-TAPPY, art. 273 N 20 ; en procédure de faillite, cf. toutefois, TF du 19.08.2014, 5A_403/2014, cons. 4.2.1, aux termes duquel « *l'avis isolé selon lequel le juge doit accepter toute écriture des parties présentée même lors de l'audience ne peut être suivi. Il va à l'encontre de la grande liberté de manœuvre que le législateur a entendu donner au juge dans la procédure sommaire en vue de réaliser la souplesse et la rapidité qui caractérisent celle-ci. Il va également à l'encontre de la jurisprudence, rejoignant sur ce point la doctrine majoritaire, qui reconnaît au juge, et non aux parties, un pouvoir d'appréciation dans la manière de diriger la procédure* ».

¹²³ ATF 138 III 366, cons. 3.2.2 ; CR CPC-BOHNET, art. 253 N 2 ; BOHNET/CONOD, N 181 ; cf. ég. la note de FRIDOLIN WALTHER relative à l'arrêt TF 5A_403/2014 précité *in* : RSPC 2014 546 s.

¹²⁴ Message CPC, FF 2006 6841, p. 6956.

¹²⁵ CR CPC-BOHNET, art. 253 N 2a ; KommZPO-KLINGLER, art. 253 N 2 s.

¹²⁶ *Idem* ; 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.

position écrite, il rendra sa décision à l'échéance du délai imparti¹²⁷.

65. En ce qui concerne le contenu de la prise de position de la partie requise, il peut être renvoyé aux développements relatifs à la requête, en particulier en ce qui concerne le fardeau de l'allégation. Toutefois, en vue de faire échec aux conclusions de la requête, la partie requise peut se limiter à proposer des moyens qui n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qui ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire¹²⁸ ; de sorte que, dans les faits, la prise de position de la partie requise ne devra pas atteindre le même niveau de conviction que la requête.

2. Le défaut

66. Lorsque le tribunal fixe à la partie requise un délai pour déposer une prise de position, est controversée la question de savoir si, au terme dudit délai et en l'absence de prise de position, le tribunal doit fixer un bref délai supplémentaire, par analogie avec l'art. 223 al. 1 CPC, et ce, en vertu du renvoi général de l'art. 219 CPC¹²⁹. Le Tribunal fédéral l'a nié en procédure de mainlevée de l'opposition, invoquant principalement l'exigence de célérité spécifique à ladite procédure¹³⁰. Toutefois, notre Haute Cour semble admettre que les garanties procédurales reconnues en procédure ordinaire valent également en procédure sommaire¹³¹. Or à l'inverse de la procédure de mainlevée, la procédure de protection dans les cas clairs aboutit – lorsque le tribunal estime que les conditions légales en sont réunies – à une décision définitive revêtue de l'autorité de la chose jugée¹³².

¹²⁷ BOHNET/CONOD, N 182 ; cf. ég., ATF 138 III 483, cons. 3.2.5 pour la réponse à la requête de mainlevée ; DIKE-ZPO-KAUFMANN, art. 253 N 29.

¹²⁸ Cf. *supra*, N 14.

¹²⁹ Pour une présentation des diverses opinions exprimées en doctrine, cf. ATF 138 III 483, cons. 3.2.1 et les réf. citées.

¹³⁰ ATF 138 III 483, cons. 3.2.4.

¹³¹ ATF 138 III 483, cons. 3.2.3 ; cf. ég. BSK ZPO-MAZAN, art. 253 N 16.

¹³² ATF 138 III 620, cons. 5.1.1 ; Message CPC, FF 2006 6841, p. 6959.

67. Dans une jurisprudence récente, les juges fédéraux ont également nié l'application par analogie de l'art. 223 al. 1 CPC en procédure simplifiée, en cas de défaut du défendeur à l'audience ; la motivation tient notamment au fait que, par le biais de la procédure simplifiée, le législateur a souhaité créer une procédure plus rapide que celle ordinaire¹³³. Toutefois, l'arrêt souligne la différence qui existe entre un défaut à l'audience et l'absence de prise de position à l'écrit, dès lors que la fixation d'une nouvelle audience peut induire des complications que la fixation d'un bref délai supplémentaire pour le dépôt d'un acte n'engendrera pas¹³⁴. Partant, le Tribunal fédéral semble admettre que l'impact limité de la fixation d'un bref délai supplémentaire sur le déroulement rapide de la procédure.
68. Dès lors, un court délai supplémentaire devrait être fixé à la partie requise, afin de tenir compte – comme en procédure ordinaire – des conséquences sévères que pourrait avoir un défaut¹³⁵. Selon les circonstances, ledit délai pourra être très bref¹³⁶, de quelques jours seulement. A notre sens, une telle solution permet, d'une part, de prendre en compte l'exigence de rapidité de la procédure sommaire, d'autre part, de garantir un déroulement équitable du procès. Au demeurant, en cas d'urgence particulière et de risque

¹³³ TF du 20.05.2020, 4A_85/2020, destiné à la publication. Sur cet arrêt, voir PATRICIA DIETSCHY-MARTENET, Procédure simplifiée et défaut du défendeur aux débats principaux (arrêt 4A_85/2020), Newsletter bail.ch, août 2020.

¹³⁴ Idem, cons. 2.6 qui précise « *dass die Vorladung zu einer neuen mündlichen Verhandlung im Gegensatz zur Nachfrist für eine schriftliche Eingabe nicht nur eine Verfahrens-verzögerung zur Folge hat, sondern auch bedeutet, dass das Gericht einen weiteren Termin festlegen und freihalten muss und auch die anwesende Partei erneut vor Gericht zu erscheinen hat. Dass aber eine Partei dem Gericht und der Gegenpartei durch ihre Säumnis solchen Aufwand verursachen kann, widerspricht Sinn und Zweck des vereinfachten Verfahrens* ».

¹³⁵ 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.

¹³⁶ En ce sens, DIKE-ZPO-PAHUD, art. 223 N 9.

d'atteinte crasse aux droits du bailleur, ce dernier privilégiera la voie des mesures provisionnelles¹³⁷.

F. Le deuxième échange ?

69. Selon le Message du Conseil fédéral, un second échange d'écritures devrait être exclu en procédure sommaire ; des échanges écrits prolongés seraient contraires à la nature de cette procédure¹³⁸. Cela n'exclut pas qu'un deuxième échange d'écritures puisse être ordonné par le tribunal, avec la retenue qui s'impose, lorsque les circonstances le justifient¹³⁹. Ce faisant, les parties ne peuvent partir du principe que le tribunal ordonnera, au terme d'un premier échange, un second échange d'écritures ou des débats principaux ; il n'y a donc pas, en procédure sommaire, un droit des parties à se prononcer deux fois¹⁴⁰.
70. La limite – à tout le moins sur le principe – à un seul échange d'écritures ne remet pas en cause la possibilité pour les parties de se prononcer sur chaque acte du tribunal ou de la partie adverse, en vertu de leur droit de réplique inconditionnel, et ce, indépendamment du fait que ledit acte comprenne des éléments nouveaux et importants (art. 6 § 1 CEDH et 29 al. 1 et 2 Cst.)¹⁴¹. Or le droit de réplique inconditionnel, s'il permet de se déterminer sur l'écriture de la partie adverse, ne permet pas d'apporter de nouveaux faits ou de nouvelles preuves (à moins de

¹³⁷ Pour plus de détails et en cas d'expulsion du locataire, cf. BOHNET/CONOD, N 153 ss. Cf. ég. BSK ZPO-MAZAN, art. 253 N 16 qui mentionne le cas des mesures provisionnelles comme exemple de procédure dans le cadre de laquelle l'art. 223 al. 1 CPC n'est pas applicable, dès lors que la décision à laquelle elle aboutit n'est pas définitive.

¹³⁸ Message CPC, FF 2006 6841, p. 6958.

¹³⁹ ATF 145 III 213, cons. 6.1.3 ; 144 III 117, cons. 2.1 ; 138 III 252, cons. 2.1, tous confirmés récemment *in* : TF du 19.06.2020, 5A_366/2019 destiné à la publication, cons. 3.1.

¹⁴⁰ ATF 144 III 117, cons. 2.2 ; TF du 30.10.2012, 4A_4A_273/2012, cons. 3.2, non publié *in* : ATF 138 III 620.

¹⁴¹ ATF 144 III 117, cons. 2.1 ; 138 III 252, cons. 2.2.

novas ou pseudo-novas au sens de l'art. 229 al. 1 CPC)¹⁴² ; droit de réplique et prise de position dans le délai imparti par le tribunal doivent donc être distingués.

71. Au vu de ce qui précède, lorsqu'après un premier échange d'écritures, une audience est citée ou, qu'en raison des circonstances, un deuxième échange est ordonné, les parties peuvent apporter des faits et moyens de preuve nouveaux, puisque le tribunal aurait précisément décidé de ne pas limiter la procédure sommaire à un seul échange¹⁴³. Dans le doute, il faut admettre que le tribunal a voulu garantir le droit de réplique et non permettre un second échange d'écriture¹⁴⁴ ; les faits et moyens de preuve nouveaux ne seront alors pas admis, à moins de novas ou pseudo-novas au sens de l'art. 229 al. 1 CPC.
72. Pour rappel, la maxime des débats s'applique sans exception à la procédure de protection dans les cas clairs¹⁴⁵. Partant, 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 considération¹⁴⁶.

¹⁴² ATF 144 III 117, cons. 2.3 et note de FRANÇOIS BOHNET *in* : Newsletter bail.ch avril 2018.

¹⁴³ TF du 19.06.2020, 5A_366/2019 destiné à la publication, cons. 3.1. Cf. ég. TF du 16.06.2015, 5A_82/2015, cons. 4.2.1 aux termes duquel « [b]ei formeller Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels wäre es nicht zulässig, Teile der Duplik mit dem Argument nicht zu beachten, dass der Beschwerdeführer damit in der ersten Stellungnahme Verpasstes unzulässigerweise nachgeholt habe (Art. 229 ZPO analog [...]) ». Cf. déjà ATF 144 III 117, cons. 2.2 qui laissait la question ouverte, tout en mentionnant que cette solution se fonde sur des « *überzeugende Gründe* ». Cf. ég. SOGO/BAEHLER, p. 318.

¹⁴⁴ TF du 16.06.2015, 5A_82/2015, cons. 4.2.1. Voir en revanche TF du 19.06.2020, 5A_366/2019 destiné à la publication, cons. 3.2 pour une conclusion contraire dans le cas d'espèce.

¹⁴⁵ Cf. *supra*, N 20.

¹⁴⁶ En matière de mainlevée de l'opposition, cf. TF du 19.06.2020, 5A_366/2019 destiné à la publication, cons. 3.1 *in fine*.

G. Les preuves

73. En procédure sommaire, la preuve est en principe rapportée par la production de titres (art. 254 al. 1 CPC) ; d'autres moyens de preuve sont admissibles notamment lorsque leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (art. 254 al. 2 CPC). La jurisprudence du Tribunal fédéral n'est pas univoque quant à l'applicabilité ou non de l'art. 254 al. 2 let. a CPC à la procédure de protection dans les cas clairs¹⁴⁷. A notre sens, aucun moyen de preuve n'est, par principe, exclu dans le cadre d'une procédure de protection dans les cas clairs ; savoir si un autre moyen de preuve que les titres est susceptible de prouver un fait de manière immédiate, au sens de l'art. 257 al. 1 let. a CPC, ou si, à l'inverse, il peut tendre à exclure une telle preuve dépend des circonstances concrètes, qu'il revient au tribunal d'apprécier¹⁴⁸.
74. A titre d'exemple, lorsque le tribunal cite une audience, les faits peuvent, selon les circonstances concrètes, être immédiatement prouvés à l'occasion de celle-ci, par l'audition d'un témoin, le cas échéant amené directement par la partie (cf. art. 170 al. 2 CPC)¹⁴⁹. Ainsi, dans l'hypothèse d'un locataire concluant à

¹⁴⁷ Le Tribunal fédéral a cité, sans autre précision, l'art. 254 al. 2 let. a CPC dans l'un de ses arrêts non publiés, TF du 20.09.2011, 4A_447/2011, cons. 2.2 ; il a ensuite laissé la question ouverte dans l'ATF 138 III 123, cons. 2.1.1 et 2.6, après avoir exposé la controverse doctrinale existant à ce sujet. Dans un arrêt non publié, TF du 09.09.2013, 4A_592/2012, cons. 6, il précise 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* ». Selon le considérant type employé dans les procédures de cas clairs, le TF ne semble toutefois pas exclure la production d'autres moyens de preuve que des titres : « [e]n règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC », cf. not. ATF 141 III 23, cons. 3.2, confirmé récemment in : TF du 12.09.2019, 4A_295/2019, cons. 3.1 en langue française et in : TF du 15.04.2019, 4A_25/2019, cons. 3 en langue allemande.

¹⁴⁸ En ce sens, CR CPC-BOHNET, art. 257 N 11a ; cf. ég. DROESE, p. 250 ; HASENBÖHLER, p. 220 ; HABERBECK, N 27 et 38.

¹⁴⁹ CR CPC-BOHNET, art. 257 N 11a. Cf. ég. HASENBÖHLER, p. 221 ; HABERBECK, N 38 ; *sceptique* : DROESE, p. 250 s ; *contra* : KommZPO-SUTTER-SOMM/

l'annulation de la résiliation du bail, au motif qu'il s'agit d'un congé pression au sens de l'art. 271a al. 1 let. b CO, un autre locataire du même immeuble pourrait témoigner – sans que la procédure ne s'en trouve sensiblement retardée – du fait que le bailleur a agi de manière exactement identique à son égard, de sorte que l'audition permettrait, aux côtés des pièces produites à l'appui de la requête, d'établir de manière évidente le dessein du bailleur.

75. De même, en présence d'un titre *a priori* sans équivoque déposé à l'appui de la requête, un témoignage pourrait démontrer – là aussi sans prolongement excessif de la procédure – le caractère non frivole du moyen invoqué par la partie requise¹⁵⁰. Ainsi, alors que le bailleur semble avoir produit l'ensemble des titres justifiant une résiliation du bail en application de l'art. 257d CO, un témoin pourrait venir attester, de manière crédible, de l'existence d'un accord oral entre les parties à la procédure, ayant pour objet la suspension des termes de paiements des loyers.
76. En définitive, l'état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé, au sens de l'art. 257 al. 1 let. a CPC, en principe à l'aide de titre, mais également, selon les circonstances du cas concret, par le biais d'un autre moyen de preuve admissible au regard de l'art. 254 al. 2 CPC¹⁵¹.
77. En tout état de cause, la jurisprudence fédérale retient, quelle que soit la procédure applicable, que la preuve des dettes de loyer et

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 ».

¹⁵⁰ CR CPC-BOHNET, art. 257 N 11a ; cf. ég. HASENBÖHLER, p. 221.

¹⁵¹ CJ GE, arrêt du 14.11.2016, ACJC/1494/2016, cons. 3.1 ; TC VD, arrêt du 18.08.2011, JdT 2011 III 146, cons. 5a ; TC FR, arrêt du 09.05.2014, RFJ 2015 255, cons. 2a ; restrictif : OGer ZH, arrêt du 24.06.2014, PF140010, cons. 7.1, aux termes duquel, « [a]ndere Beweismittel wären im summarischen Verfahren unter den Voraussetzungen von Art. 254 Abs. 2 ZPO zwar grundsätzlich zulässig [...]. Sie kommen beim Rechtsschutz in klaren Fällen aufgrund der Voraussetzung der sofortigen Beweisbarkeit des Sachverhalts (Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO) allgemein nur eingeschränkt in Frage ».

de frais accessoires contractées par le locataire s'apporte en principe par titres, de même que celle des paiements exécutés en vue d'éteindre lesdites dettes¹⁵².

H. Les conclusions

1. De la partie requérante

78. En vertu de l'art. 236 al. 3 CPC, le tribunal ordonne des mesures d'exécution sur requête de la partie qui a eu gain de cause. Dès lors que les conditions de recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs sont réunies et les conclusions de la partie requérante admises, rien ne s'oppose à ce que le tribunal ordonne les mesures d'exécution nécessaires, en application de l'art. 236 al. 3 CPC¹⁵³. L'application de ladite disposition en matière de cas clair s'impose d'autant plus qu'il paraîtrait peu opportun de contraindre la partie requérante – dont la requête remplit les conditions pourtant strictes de l'art. 257 CPC – à devoir engager une procédure d'exécution additionnelle, par exemple en cas de refus persistant d'évacuation des locaux loués¹⁵⁴.
79. Au rang des mesures d'exécution, l'art. 343 al. 1 let. d CPC prévoit d'ailleurs expressément la possibilité d'ordonner « *une mesure de contrainte telle que l'enlèvement d'une chose mobilière ou l'expulsion d'un immeuble* » ; le bailleur qui agit en expulsion, par la voie du cas clair, prendra donc une conclusion correspondante dans sa requête.
80. Par ailleurs, le bailleur pourra compléter sa requête en expulsion par une conclusion tendant à condamner le locataire au versement d'une somme mensuelle, à titre d'indemnité pour occupation illicite, et ce, jusqu'à la date de libération des locaux¹⁵⁵.

¹⁵² TF du 09.09.2013, 4A_592/2012, cons. 6.

¹⁵³ OGer LU, arrêt du 20.06.2011, LGVE 2011 I 33 ; cf. ég. ROHRER, p. 7.

¹⁵⁴ OGer LU, arrêt du 20.06.2011, LGVE 2011 I 33 et note de RAPHAEL BUTZ *in* : ius.focus 2012/6 17.

¹⁵⁵ Cf. *supra*, N 11 et 40.

2. De la partie requise

81. La procédure de protection dans les cas clairs ne peut pas aboutir à une décision de rejet de la prétention de la partie requérante, ayant autorité de la chose jugée ; si ladite procédure ne permet pas à celle-ci d'obtenir gain de cause, la requête doit être déclarée irrecevable¹⁵⁶. Partant, la partie requise ne doit pas conclure au rejet de la requête, mais bel et bien à son irrecevabilité ; même dans l'éventualité où l'action intentée en procédure sommaire selon l'art. 257 CPC mériterait d'être rejetée – car manifestement infondée –, cette procédure ne peut aboutir qu'à une décision d'irrecevabilité de la requête, à l'exclusion d'une décision de rejet de l'action¹⁵⁷. Toutefois, conclure uniquement au rejet de la requête ne portera pas à conséquence, dès lors que le tribunal doit examiner d'office la recevabilité de la requête (art. 60 CPC).
82. En revanche, la partie requise peut prendre, dans la même procédure et à titre reconventionnel, une conclusion en constat négatif, portant sur l'inexistence de la prétention soulevée contre elle¹⁵⁸. Un intérêt digne de protection, au sens de l'art. 59 al. 1 let. a CPC, doit lui être reconnu, de même que la jurisprudence fédérale l'admet en cas de demande partielle, à laquelle le défendeur répond par une demande en constat de l'inexistence de l'ensemble de la prétention¹⁵⁹. La « demande » reconventionnelle devra alors, elle aussi, remplir les conditions prévues à l'art. 257 CPC¹⁶⁰.

¹⁵⁶ ATF 144 III 462, cons. 3.1 ; 140 III 315, cons. 5. Pour une opinion critique, cf. SPICHTIN, Standortbestimmung, N 20 ss et les réf. citées.

¹⁵⁷ TF du 02.06.2020, 4A_164/2020, cons. 5.

¹⁵⁸ BOHNET/CONOD, N 203 ; CR CPC-BOHNET, art. 253 N 4 et art. 257 N 24. Pour plus de détails sur la demande reconventionnelle dans la procédure de protection dans les cas clairs, cf. SPICHTIN, N 206 ss et KommZPO-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, art. 257 N 17.

¹⁵⁹ ATF 143 III 506, cons. 4.3.1 ; cf. ég. BOHNET/CONOD, N 203.

¹⁶⁰ KommZPO-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, art. 257 N 17.

I. La valeur litigieuse

83. La valeur litigieuse est notamment décisive en matière de détermination des voies de recours¹⁶¹. Ainsi, dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de CHF 10'000.- au moins (art. 308 al. 2 CPC) ; en dessous de ce seuil, la voie sera celle du recours (art. 319 let. a CPC). Par ailleurs, dans les affaires pécuniaires, le recours au Tribunal fédéral n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à CHF 15'000.- en matière de droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a CPC).
84. Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire, de sorte que l'exigence de la valeur litigieuse trouve application¹⁶². La jurisprudence fédérale a eu l'occasion de préciser le calcul de la valeur litigieuse dans les procès en expulsion, fréquemment soumis à la procédure de protection dans les cas clairs en pratique. Elle distingue alors deux hypothèses, selon que le principe même de la résiliation du bail est ou non contesté.
85. Lorsque seule la question de l'expulsion est litigieuse, l'intérêt économique des parties doit être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation de l'occupation des locaux résultant de la procédure sommaire¹⁶³. A cet égard, il faut partir d'une durée de six mois pour une procédure sommaire de cette nature, indépendamment des éventuelles différences cantonales qui peuvent exister quant à la durée effective d'une telle procédure¹⁶⁴. Cette première approche

¹⁶¹ La valeur litigieuse peut également être déterminante en matière de procédure applicable (cf. art. 243 al. 1 CPC) ; toutefois, en procédure de protection pour les cas clairs, la procédure sommaire est applicable indépendamment de la valeur litigieuse (art. 248 let. b CPC).

¹⁶² TF du 22.08.2007, 4A_72/2007, cons. 2.2.

¹⁶³ ATF 144 III 346, cons. 1.2.1 ; TF du 22.08.2007, 4A_72/2007, cons. 2.2 ; TF du 24.11.2011, 4A_574/2011, cons. 1.1.

¹⁶⁴ ATF 144 III 346, cons. 1.2.1 ; cf. ég. DIKE-ZPO-DIGGELMANN, art. 91 N 46 *in fine*.

se justifie, puisque la valeur litigieuse correspond logiquement à la valeur économique de l'usage de l'objet loué, pendant la période durant laquelle le bailleur en est privé¹⁶⁵.

86. Lorsque le principe de la résiliation est controversé, le Tribunal fédéral considère que l'objet du litige réside dans la validité ou non de la résiliation¹⁶⁶. Conformément au principe de base applicable au calcul de la valeur litigieuse, est alors déterminante la durée pendant laquelle se poursuivra l'utilisation de l'objet loué si la résiliation devait être invalidée. Pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux, il convient de prendre en compte la durée de protection triennale de l'art. 271a al. 1 let. e CO qui résulterait de l'éventuelle invalidation de la résiliation¹⁶⁷ ; la durée prévisible de la procédure n'entre pas en ligne de compte¹⁶⁸. En pareille hypothèse, la valeur litigieuse correspond donc, dans la règle, à trois ans de loyer¹⁶⁹.
87. A notre sens, cette seconde approche ne se justifie pas¹⁷⁰. L'objet du litige est déterminé par les faits de la demande et les conclusions prises¹⁷¹, mais non par les moyens invoqués par le défendeur, à moins que ce dernier ne prenne des conclusions reconventionnelles. En d'autres termes, la valeur litigieuse se détermine, conformément au principe de l'art. 91 al. 1 CPC, en fonction de la requête du bailleur et non d'une éventuelle autre procédure à mettre en œuvre ou d'ores et déjà pendante¹⁷². Pour rappel, même lorsque le locataire invoque avoir agi en annulation et que la validité de la résiliation doit être examinée à titre

¹⁶⁵ Cf. FRANÇOIS BOHNET, Valeur litigieuse en matière d'expulsion par cas clair : controverse en matière d'objet du litige, note relative à l'ATF 144 III 346 in : Newsletter bail.ch, août 2018.

¹⁶⁶ ATF 144 III 346, cons. 1.2.2, aux termes duquel « [i]st dagegen die Kündigung ebenfalls strittig, ist diese selber Streitgegenstand ».

¹⁶⁷ Sur le principe général, cf. ATF 137 III 389, cons. 1.1.

¹⁶⁸ ATF 144 III 346, cons. 1.2.2.2.

¹⁶⁹ *Idem*.

¹⁷⁰ Pour une critique d'une telle approche avant que ne soit rendu l'ATF 144 III 346, cf. BACHOFNER, Streitwertberechnung, p. 61 ss.

¹⁷¹ ATF 142 III 210, cons. 2.1 ; 139 III 126, cons. 3.2.3.

¹⁷² Cf. la note précitée de BOHNET (n. 165).

préjudiciel¹⁷³, cette dernière ne constitue pas l'objet du litige de la procédure en cas clair ; les deux procédures peuvent d'ailleurs exister en parallèle¹⁷⁴. Or l'approche suivie dans l'ATF 144 III 346 revient à prendre en compte, dans le calcul de la valeur litigieuse d'une procédure de protection dans les cas clairs, la valeur litigieuse d'une autre procédure qui pourrait devoir être entamée ou poursuivie si le cas clair devait être déclaré irrecevable, en l'absence des conditions prévues à l'art. 257 CPC¹⁷⁵.

88. A notre sens, la valeur litigieuse d'une procédure en expulsion devrait donc toujours être déterminée en fonction de la valeur économique de l'usage de l'objet loué, pendant la période durant laquelle le bailleur en est privé¹⁷⁶.

VI. Conclusion

89. Dans une affaire d'expulsion d'un locataire jugée au début de l'année 2012, le Tribunal fédéral soulignait, à juste titre, que « *le CPC, entré en vigueur il y a un peu plus d'une année seulement, nécessite encore de nombreux éclaircissements de la part de la jurisprudence et de la doctrine* »¹⁷⁷. Aujourd'hui, près de dix ans se sont écoulés depuis l'entrée en vigueur du CPC ; plusieurs points ont été clarifiés et diverses controverses tranchées. Les conditions d'application et le déroulement de la procédure de protection dans les cas clairs – institution procédurale aux contours encore parfaitement inconnus dans certains cantons, nouvellement dessinés dans d'autres – ont été précisés. Les exigences strictes – voire sévères – auxquelles les cas clairs sont

¹⁷³ Cf. *supra*, N 54.

¹⁷⁴ Cf. *supra*, N 53 et la réf. à l'ATF 141 III 262, cons. 3.2 qui, citant une abondante doctrine et la jurisprudence cantonale, reconnaît la diversité de l'objet du litige des procédures en expulsion et en contestation de la validité du congé.

¹⁷⁵ Cf. la note précitée de BOHNET (n. 165).

¹⁷⁶ Cf. ég. BACHOFNER, *Streitwertberechnung*, p. 67.

¹⁷⁷ TF du 10.04.2012, 4A_87/2012, cons. 3.1.3.

soumis en restreignent cependant de manière importante le champ d'application.

90. Si le bailleur n'hésitera pas à opter pour la voie du cas clair, en vue d'obtenir rapidement l'expulsion du locataire en demeure de payer les loyers et frais accessoires et le recouvrement de ceux-ci, la partie titulaire d'une autre prétention en matière de bail – qu'elle soit ou non pécuniaire – réfléchira par deux fois avant d'emprunter la voie du cas clair. Pour ces autres prétentions, le risque de voir sa requête en cas clair déclarée irrecevable et de devoir recourir à la procédure ordinaire, respectivement simplifiée, après avoir engagé déjà temps, argent et efforts dans une première procédure est en effet élevé.
91. Au vu des contours de la procédure prévue à l'art. 257 CPC, tels qu'ils ont été dessinés par dix ans de pratique judiciaire, la question surgit alors : la procédure de protection dans les cas clairs constitue-t-elle une réelle alternative aux procédures simplifiées ou ordinaires, ou se limite-t-elle, en pratique, à une forme de procédure calibrée pour quelques litiges spécifiques ?

Bibliographie

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

BACHOFNER EVA, Die Mieterausweisung Rechtsschutz in klaren und in weniger klaren Fällen, thèse Bâle, Zurich 2019

BACHOFNER EVA, Zur Streitwertberechnung der Mieterausweisung im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen, MRA 2017, p. 55 ss (cité : Streitwertberechnung)

BERGER-STEINER ISABELLE, Beweismass und Privatrecht, RJB 2008, p. 269 ss

BOHNET FRANÇOIS, Procédure civile, 2^e éd., Neuchâtel 2014 (cité : Procédure civile)

BOHNET FRANÇOIS, La procédure sommaire : Cas clair – Mesures provisionnelles – Mise à ban, *in* : Bohnet (édit.), Procédure civile : les grands thèmes pour le praticien, Neuchâtel 2010, p. 193 ss (cité : Procédure sommaire)

BOHNET FRANÇOIS/CARRON BLAISE/MONTINI MARINO (édit.), Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2^e éd., Bâle 2016 (cité : CPra Bail-[AUTEUR])

BOHNET FRANÇOIS/CONOD PHILIPPE, La fin du bail et l'expulsion du locataire, *in* : 18^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2014, p. 103 ss

BOHNET FRANÇOIS/HALDY JACQUES/JEANDIN NICOLAS/SCHWEIZER PHILIPPE/TAPPY DENIS, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019 (cité : CR CPC-[AUTEUR])

BRACONI ANDREA, L'exécution forcée de créances pécuniaires et en prestation de sûretés en matière de bail *in* : 16^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, p. 121 ss

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

BUTZ RAPHAEL, Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen im summarischen Erkenntnisverfahren gemäss den Bestimmungen zum Rechtsschutz in klaren Fällen, *Ius.focus* 2012/6, p. 17

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

GAILLARD LOUIS, Quelques institutions juridiques nouvelles, *in* : Foëx Bénédicte/Jeandin Nicolas (édit.), *Le Code de procédure civile : aspects choisis*, Genève/Zürich/Bâle 2011

GULDENER MAX, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3^e éd., Berne 1979

GÜNGERICH ANDREAS (coord.), Alvarez Cipriano et al., *Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung*, Berne 2014 (3 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* : Roland Fankhauser, Corinne Widmer Lüchinger, Rafael Klingler, Benedikt Seiler (édit.), *Zivilrecht und seine Durchsetzung: Festschrift für Professor Thomas Sutter-Somm*, p. 217 ss

HAUSHEER HEINZ, Das Volljährigkeitsalter von Art. 8 ZGB im neuen Umfeld, *RJB* 2014, p. 194 ss

HIGI PETER, Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, V. Band : Obligationenrecht, Teilband V 2b, Die Miete, Zweite Lieferung, Art. 266-268b OR, 4^e éd., Zurich 1995 (cité : ZK-HIGI)

OBERHAMMER PAUL/DOMEJ TANJA/HASS ULRICH (édit.), *Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), Kurzkomentar*, 2^e éd., Bâle 2014 (KUKO ZPO-[AUTEUR])

ROHRER FLORIAN, Der Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO, *MRA* 2016, p. 3 ss

TANNER MARTIN, Die Ausweisung des Mieters im Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO unter besonderer Berücksichtigung

der ausserordentlichen Kündigungen nach Art. 257*d* OR und Art. 257*f* OR, PCEF 2010, p. 267

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 15.8.2016 (cité : Standortbestimmung)

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

STAEHELIN ADRIAN/STAEHELIN DANIEL/GROLIMUND PASCAL, Zivilprozessrecht : unter Einbezug des Anwaltsrechts und des internationalen Zivilprozessrechts, 3^e éd., Zurich 2019

SUTTER-SOMM THOMAS/HASENBÖHLER FRANZ/LEUENBERGER CHRISTOPH, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3^e éd., Zurich 2016 (cité : KommZPO-[AUTEUR])