

# L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûretés en matière de bail

par

Andrea Braconi

Dr en droit, greffier au Tribunal fédéral suisse, Lausanne

I. Avertissement .....	122
II. Protagonistes.....	122
A. Parties.....	122
B. Représentants .....	125
III. Poursuite préalable .....	127
A. Généralités .....	127
B. Procédure de mainlevée .....	129
IV. Prestation et libération des sûretés .....	134
A. Prestation des sûretés .....	134
B. Libération des sûretés.....	136
V. Droit de rétention du bailleur .....	138
A. Conditions .....	138
B. Exercice du droit de rétention .....	143
C. Litiges relatifs au droit de rétention .....	148
D. Droit de suite.....	149
VI. Procédure fédérale de recours .....	153
A. Généralités .....	153
B. Quelques applications en droit du bail .....	154
Bibliographie.....	157

## I. Avertissement

1. Le titre très large de la présente contribution réclame quelques précisions. Tout d'abord, il ne sera pas question du sort du contrat de bail à loyer dans les procédures collectives, sujet qui a déjà fait l'objet de nombreux travaux<sup>1</sup>. Ensuite, seuls les rapports bailleur-locataire seront examinés. Enfin, les aspects touchant à la réalisation de l'immeuble loué ne seront pas traités, ce qui dispensera d'en « remettre une couche » sur le thème de la double mise à prix (art. 142 LP), lequel a été glosé jusqu'à la nausée<sup>2</sup>.

## II. Protagonistes

### A. Parties

2. Les sujets actif et passif de l'obligation sont désignés par le droit matériel ; c'est donc celui-ci qu'il faut interroger pour déterminer, en particulier, si le locataire est ou non débiteur du bailleur. Cette problématique est étrangère à la présente étude<sup>3</sup>. Aux fins de cet exposé, la répartition des rôles des parties est dictée par les art. 253 et 257 CO : le rôle du poursuivi sera attribué à la partie dont la prestation caractéristique est le paiement d'une somme d'argent (loyer)<sup>4</sup>, à savoir le *locataire* ; par défaut, le rôle du poursuivant sera dévolu au *bailleur*.

---

<sup>1</sup> Pour s'en tenir à des sources récentes : BISE MICHEL, La faillite du bailleur, *in* : 11<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2000 ; JEANDIN NICOLAS, L'insolvabilité en relation avec les contrats de bail et de travail, RDS 2005 I 189 ss ; JEANNERET VINCENT/HARI OLIVIER, Contrat de bail et insolvabilité du bailleur ou du locataire, *in* : Le droit du bail et le droit des poursuites et des faillites – La loi sur le Tribunal fédéral, Lausanne 2007, p. 21 ss. Pour le sort des sûretés locatives : JAUQUES, p. 106 ss, 111, 113 et 115.

<sup>2</sup> Voir, notamment, les écrits recensés par STAEHELIN ADRIAN, *in* : Basler Kommentar, SchKG, Ergänzungsband, Bâle/Genève/Munich 2005, p. 125 s.

<sup>3</sup> Il ne sera pas davantage question des conditions de la demeure du locataire (*cf.* sur cette problématique, avec force références : WESSNER, p. 17 ss).

<sup>4</sup> Sur la définition du loyer : WESSNER, p. 4. Vu l'objet de la poursuite pour dettes (art. 38 al. 1 LP), il n'y a pas lieu d'examiner l'hypothèse où le loyer consiste en une prestation en nature ou en travail (*cf.* sur ce point : LACHAT [Bail à loyer], p. 83 ; WESSNER, p. 5). Cela ne signifie pas que le locataire ne puisse être titulaire d'une créance pécuniaire envers son bailleur, par exemple en dommages-intérêts (*cf.* art. 257h al. 3, 258 al. 1, 259e, 260 al. 2 et 261 al. 3 CO) ou en répétition de l'indu (parmi plusieurs : MORIN ARIANE, La restitution des paiements en matière de bail, *in* : 15<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, p. 145 ss).

## L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûretés en matière de bail

Cette répartition ne préjuge évidemment pas la qualité des intéressés au regard du droit matériel<sup>5</sup>.

3. Aux termes de l'art. 170 al. 1 CO, la cession d'une créance comprend les droits de préférence et autres droits accessoires, sauf ceux qui sont inséparables de la personne du cédant. Il n'est pas douteux que, sauf *pactum de non cedendo* (art. 164 al. 1 CO)<sup>6</sup>, une créance de loyer peut faire l'objet d'une cession<sup>7</sup>. En revanche, le point de savoir si la cession de cette créance emporte le transfert du droit de rétention au cessionnaire est controversé. Le Tribunal fédéral a jugé que le droit de rétention civil (art. 895 al. 1 CC) fait partie des « droits accessoires » qui passent en principe au cessionnaire de la créance, laissant la question indécise pour le droit de rétention commercial (art. 895 al. 2 CC)<sup>8</sup>. Pour le droit de rétention du bailleur (art. 268 CO), il a commencé par laisser la question indécise<sup>9</sup>, non sans relever au passage qu'il paraît « *extrêmement douteux* » que le droit de rétention compète au cessionnaire du loyer<sup>10</sup>; dans le dernier arrêt abordant ce problème – relatif au droit de rétention civil –, il s'est borné à souligner que l'opinion dominante est favorable à la cessibilité<sup>11</sup>. C'est dans ce sens que se prononce désormais la doctrine récente<sup>12</sup>.

---

<sup>5</sup> S'il est vrai que le droit des poursuites – comme la procédure civile (ATF 116 II 215/218, cons. 3) – est un instrument au service de la réalisation du droit matériel (ATF 68 III 85/86), il n'en demeure pas moins que, en droit suisse, le titre exécutoire qui ouvre le droit de participer à la distribution des deniers n'est pas la créance elle-même, ni le titre qui l'incorpore, mais un commandement de payer exécutoire, à savoir qui n'a pas été frappé d'opposition ou dont l'opposition a été définitivement écartée (ATF 125 III 149/150, cons. 2a). Conscient des rigueurs du système, le législateur a institué diverses cautèles, notamment les actions en annulation de la poursuite (art. 85 et 85a LP) ou en répétition de l'indu (art. 86 et 187 LP).

<sup>6</sup> LACHAT (Séminaire), p. 7.

<sup>7</sup> LACHAT (Séminaire), p. 6 s. Le cessionnaire devient, notamment, créancier des indemnités pour occupation illicite des locaux (LACHAT, *ibid.*, p. 12 n. 44).

<sup>8</sup> ATF 80 II 109/113 *ss.*

<sup>9</sup> ATF 30 II 348/354, cons. 4 ; 57 III 23/25, cons. 1.

<sup>10</sup> ATF 57 III 23/24, cons. 1.

<sup>11</sup> ATF 80 II 109/114, cons. 3.

<sup>12</sup> Parmi plusieurs : ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 22 ; LACHAT (Séminaire), p. 13 ; SCHÖBI, p. 50 ; SPIRIG, art. 170 CO N 40 ; *cf. déjà* : REY, p. 49 ; d'un autre avis : BRAND, FJS n° 1092 p. 3 ; JAEGER, art. 283 LP N 1a ; indécis : GILLIÉRON (Commentaire), art. 283 LP N 53. L'office doit donc, en particulier, donner suite à une réquisition de prise d'inventaire formée par le cessionnaire (FRITZSCHE/WALDER II, § 63 N 9).

4. Sur le terrain de l'exécution forcée, le cessionnaire d'une créance qui fait l'objet d'une poursuite prend la place du cédant dans cette poursuite et il peut la continuer au stade où elle était parvenue<sup>13</sup> ; les droits découlant de la poursuite sont en effet des « droits accessoires » qui passent, en vertu de l'art. 170 al. 1 CO, au cessionnaire de la créance<sup>14</sup>. Il s'ensuit que le cessionnaire peut obtenir la mainlevée provisoire de l'opposition sur la base d'une reconnaissance de dette du poursuivi accompagnée de l'acte écrit de cession<sup>15</sup>. Conformément à l'art. 77 LP, si le poursuivant change au cours de la procédure de poursuite, le poursuivi peut former opposition jusqu'à la distribution des deniers ou à la déclaration de faillite (al. 1) dans les 10 jours à compter de celui où il a eu connaissance du changement de poursuivant (al. 2). Le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire de refuser le bénéfice de l'opposition tardive au poursuivi qui a déjà formé opposition dans le délai légal à la poursuite intentée par le cédant et de le renvoyer à faire valoir dans la procédure de mainlevée ses moyens contre le cessionnaire<sup>16</sup>.
5. Selon l'art. 178 al. 1 CO, les droits accessoires subsistent malgré le changement de débiteur, dans la mesure où ils ne sont pas inséparables de la personne de ce dernier. Statuant en qualité d'autorité fédérale de surveillance (art. 15 aLP), le Tribunal fédéral s'est abstenu de trancher le point de savoir si les biens du tiers qui a repris la dette du locataire sont assujettis au droit de rétention du bailleur, car cette question ressortit à la compétence des tribunaux ordinaires<sup>17</sup>. La doctrine y répond par l'affirmative<sup>18</sup>.
6. L'art. 153 al. 2 lit. a LP prévoit que, dans la poursuite en réalisation de gage, un exemplaire du commandement de payer est notifié au tiers qui a constitué le gage ou en est devenu propriétaire. Cette disposition accorde au tiers la qualité de copoursuivi, avec toutes les prérogatives

---

<sup>13</sup> ATF 91 III 7/10 et les anciens arrêts cités.

<sup>14</sup> TF du 23.11.1998, SJ 1999 I 171, cons. 2a, non publié aux ATF 125 III 42 ; TF du 15.12.2008, 5A\_65/2008, cons. 2.2 ; TF du 9.01.1996, 5P.392/1995, cons. 3c.

<sup>15</sup> TF du 9.01.1996, 5P.392/1995, cons. 3c, avec référence à GAUTHIER JEAN, La cession de créance dans la saisie et la faillite, SJ 1970 385 ss, 387.

<sup>16</sup> ATF 125 III 42/43-44, cons. 2b.

<sup>17</sup> ATF 48 III 31/34, cons. 1.

<sup>18</sup> SCHÖBLI, p. 50 s. ; SPIRIG, art. 178 CO N 79 ; VON TUHR ANDREAS/ESCHER ARNOLD, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, vol. II, 3<sup>e</sup> éd., Zurich 1974, § 99 V 2 *in fine* ; indécis : GILLIÉRON (Commentaire), art. 282 LP N 53.

## L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûretés en matière de bail

qui en découlent, en particulier la qualité pour former opposition<sup>19</sup>. Le Tribunal fédéral<sup>20</sup> refuse toutefois d'appliquer cette norme à la poursuite en réalisation de biens inventoriés en garantie du droit de rétention du bailleur, renvoyant le tiers à faire valoir ses droits dans la procédure de revendication (art. 106 ss LP)<sup>21</sup>.

### **B. Représentants**

7. L'art. 27 al. 1 LP habilite les cantons à réglementer la représentation professionnelle des intéressés à la procédure d'exécution forcée ; il s'agit là d'une disposition spéciale qui prime la législation sur le marché intérieur (LMI du 6 octobre 1995 ; RS 943.02)<sup>22</sup>. Sur la base de cette disposition, l'office des poursuites peut, en particulier, refuser de donner suite à une réquisition qui n'émane pas d'un mandataire professionnel légitime<sup>23</sup>. La législation vaudoise – qui constitue selon le Tribunal fédéral une base légale suffisante pour soumettre à autorisation la représentation professionnelle des parties en matière d'exécution forcée<sup>24</sup> – réserve la représentation professionnelle en matière de poursuite pour dettes, de faillites et de concordats aux avocats, agents d'affaires brevetés ainsi qu'aux représentants professionnels autorisés conformément à l'art. 27 al. 2 LP. Alors même que, sauf convention contraire, le recouvrement de loyers impayés fait partie de la gestion ordinaire du gérant (conventionnel) d'immeuble<sup>25</sup>, une régie ne peut

---

<sup>19</sup> Parmi plusieurs : FOËX (Commentaire), art. 153 LP N 20 ss, avec les nombreuses références.

<sup>20</sup> ATF 44 III 107/109 ss ; 107 III 20/22, cons. 2 et les arrêts cités ; cf. aussi : ATF 73 III 97/98-99 (qui rejette cette solution pour le droit de rétention général des art. 895 ss CC). Cette jurisprudence est cependant critiquée en doctrine, avec de bons arguments (BRAND, FJS n° 1093 p. 12 s. ; FOËX [Commentaire], art. 153 LP N 14 ; STUDER, N 389 ; *contra* : BERNHEIM MARC/KÄNZIG PHILIPP, in : Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, vol. II, Bâle/Genève/Munich 1998, art. 153 LP N 12 ; JAEGER CARL/BRIDEL MARCEL, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> Suppléments, Lausanne 1949, art. 153 LP N 1).

<sup>21</sup> Le point de savoir si une telle procédure ne doit être ouverte que dès le dépôt de la réquisition de vente ou peut l'être dès que le tiers s'est manifesté n'a pas à être tranchée ici (cf. sur cette controverse : FOËX [Commentaire], art. 155 LP N 55, avec de nombreuses citations).

<sup>22</sup> ATF 135 I 106/110-111, cons. 2.5.

<sup>23</sup> ATF 124 III 428/430, cons. 2b ; pour la réquisition de continuer la poursuite : TF du 24.05.2005, 7B.60/2005, cons. 2.1.2.

<sup>24</sup> ATF 124 III 428/432, cons. 3b ; TF du 1.03.2006, 7B.219/2005, cons. 3.

<sup>25</sup> MARCHAND, p. 5. Le suivi de l'encaissement des loyers, l'envoi de rappels et de mises en

donc pas introduire de poursuite dans le canton de Vaud à l'encontre d'un locataire morosif. En revanche, le législateur genevois a adopté, le 2 novembre 1927, la loi réglementant la profession d'agent d'affaires (LPAA), dont l'art. 3A dispose que n'ont pas à obtenir du Conseil d'Etat l'autorisation d'exercer la profession d'agent d'affaires « *ceux qui sont chargés de la gérance d'un immeuble, mais seulement pour les actes de poursuite qui en sont la suite et pour autant qu'ils en justifient suffisamment par la production d'une procuration* » (lit. c). Lorsque le droit cantonal ne soumet pas à autorisation la représentation professionnelle des parties à la procédure d'exécution forcée, l'art. 27 al. 2 LP – qui a pour but d'accorder le libre passage aux professionnels tels que les agents d'affaires ayant été autorisés à pratiquer cette activité dans un canton<sup>26</sup> – n'est pas applicable ; ce sont alors les conditions ordinaires du canton d'accueil qui fixent les conditions d'octroi de l'autorisation<sup>27</sup>.

8. Les principes qui précèdent ne s'appliquent plus lorsque la régie procède en qualité de gérant légal de l'immeuble, sur délégation de l'office des poursuites (art. 16 al. 3 et 94 al. 2 ORFI)<sup>28</sup>. La gérance légale (limitée ou ordinaire)<sup>29</sup> est un acte de la procédure d'exécution forcée ; « *même si le gérant légal est amené à faire valoir, dans le cadre de la gérance légale, des prétentions de droit privé contre un tiers (par exemple un locataire), le gérant [...] agit comme organe de l'Etat* »<sup>30</sup>. Ainsi, lorsque l'office confie cette tâche au tiers, ce dernier agit en qualité de délégué de la puissance publique, et non comme mandataire de droit privé<sup>31</sup>.
9. En *matière civile*, seuls ont qualité pour agir comme mandataires devant le Tribunal fédéral les avocats autorisés à pratiquer la représentation en justice en vertu de la loi du 23 juin 2000 sur les avocats (LLCA) ou d'un

---

demeure sont des activités faisant partie de l'obligation de diligence du gérant conventionnel (MARCHAND, p. 15).

<sup>26</sup> ATF 135 I 106/109, cons. 2.3.

<sup>27</sup> ATF 135 I 106/111, cons. 2.6.

<sup>28</sup> Le TF a jugé que l'art. 94 ORFI habilite l'office des poursuites à procéder au recouvrement des loyers échus avant la réalisation même après l'adjudication de l'immeuble (TF du 20.10.1995, B.216/1995, cons. 2).

<sup>29</sup> Sur cette distinction : ATF 129 III 90/92, cons. 2.1 et 2.2 ; MARCHAND, p. 8.

<sup>30</sup> MARCHAND, p. 10.

<sup>31</sup> ATF 127 III 229/231, cons. 8 ; 129 III 400/401 *ss*, cons. 1.2 ; MARCHAND, p. 11 s.

## L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûretés en matière de bail

traité international (art. 40 al. 1 LTF)<sup>32</sup>. Le Tribunal fédéral a jugé que le monopole des avocats concerne toutes les affaires susceptibles d'un recours en matière civile, partant y compris les affaires de poursuite pour dettes et de faillite (art. 72 al. 2 lit. a LTF)<sup>33</sup> ; cette règle s'applique aussi au recours constitutionnel (art. 113 ss LTF) en matière civile<sup>34</sup>.

### III. Poursuite préalable

#### A. Généralités

10. Le bailleur qui se vante d'être titulaire d'une créance pécuniaire<sup>35</sup> à l'encontre de son locataire doit procéder par la voie de la poursuite pour dettes (art. 38 al. 1 LP). Il n'est pas en droit d'exercer des pressions visant à inciter son prétendu débiteur à s'exécuter, par exemple couper l'eau ou le chauffage, ou encore changer les serrures<sup>36</sup> ; il ne peut davantage recourir à l'encaissement de sa prétention par la voie de mesures provisionnelles<sup>37</sup>.

---

<sup>32</sup> Sur la représentation devant les tribunaux et les autorités de conciliation, *cf.* BOHNET FRANÇOIS, Le droit du bail en procédure civile suisse, supra N 26 ss.

<sup>33</sup> ATF 134 III 520/523-524, cons. 1.5. Il faut toutefois signaler que, selon la pratique du TF, la notion de matière civile au sens de l'art. 103 al. 2 lit. a LTF (effet suspensif) ne se rapporte qu'aux affaires visées à l'art. 72 al. 1 LTF (BRACONI, JdT 2009 II 91 *in fine* ; IDEM, RSPC 2009 411).

<sup>34</sup> ATF 134 III 520/522, cons. 1.2.

<sup>35</sup> Voir n. 4.

<sup>36</sup> LACHAT (Bail à loyer), p. 305 ; *cf.* toutefois, pour un exemple atypique : CJ GE DB 1992 N 37. Dans un tel cas, le locataire pourrait requérir par voie de mesures provisionnelles le changement de la serrure ou la remise de nouvelles clés (BYRDE, p. 18 s.). La réponse est moins évidente lorsque la prestation doit être fournie par une collectivité publique (ou une personne privée agissant en qualité de délégataire). La jurisprudence admet en effet qu'il n'est pas contraire au droit fédéral de la poursuite (*cf.* art. 49 Cst.) de prévoir des mesures qui ne sont pas directement destinées à désintéresser le créancier, mais à inciter le débiteur à s'exécuter (ATF 134 I 293/295 ss, cons. 3) ; le TF a toutefois considéré qu'une telle contrainte indirecte n'est pas admissible lorsqu'il s'agit de biens d'importance vitale, comme l'approvisionnement en eau ou en énergie (*ibid.*, p. 297).

<sup>37</sup> BYRDE, p. 5 et 19 (qui relève que de telles conclusions sont formulées en pratique [n. 104]) ; LACHAT (Bail à loyer), p. 305. La protection dans les cas clairs au sens de l'art. 257 CPC est également ouverte lorsque la réclamation est de nature pécuniaire (Message relatif au code de procédure civile suisse [CPC] du 28 juin 2006, FF 2006 p. 6959 ch. 5.18 ; ALBERTI ANDREA, Tutela giurisdizionale nei casi manifesti [art. 257 CPC], RSPC 2010 101 ss, 102 et 113 ; BOHNET FRANÇOIS, La procédure sommaire selon le Code de procédure civile suisse, RJJ 2008 263 ss, 282 et 286 s.), mais ce type

11. En principe, le bailleur doit introduire une poursuite ordinaire, qui se continuera par voie de saisie ou de faillite selon la qualité du poursuivi (cf. art. 39 et 40 LP)<sup>38</sup>. Dans un arrêt récent<sup>39</sup>, le Tribunal fédéral a jugé que le locataire poursuivi qui a fourni une garantie de loyer conformément à l'art. 257e CO peut, par la voie de la plainte (art. 41 al. 1bis LP), exciper du *beneficium excussionis realis* et donc renvoyer le bailleur à introduire une poursuite en réalisation de gage<sup>40</sup>.
12. Cette décision, très brièvement motivée, suscite diverses interrogations :
  - a) En l'espèce, la locataire poursuivie avait constitué une « *garantie bancaire [...] auprès de la Banque Cantonale de Genève, en vue de garantir l'exécution de ses obligations résultant du contrat de bail* »<sup>41</sup>. D'emblée, on peut se demander si une garantie bancaire tombe sous le coup de l'art. 257e CO ; or, tel n'est pas le cas<sup>42</sup>, sous réserve des dispositions contraires de la législation cantonale (art. 257e al. 4 CO)<sup>43</sup>.
  - b) Le Tribunal fédéral retient expressément que le moyen tiré de l'exécution préalable du gage est ouvert au locataire qui « *a fourni des sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs* »<sup>44</sup>. Si, dans ce dernier cas, le bailleur est bien titulaire d'un droit de gage mobilier sur les titres déposés<sup>45</sup> et doit, par conséquent, procéder en principe par la voie de la poursuite en réalisation de gage<sup>46</sup>, la question est plus délicate dans le premier. Le Tribunal fédéral reconnaît que « *les sûretés*

---

de procédure se distingue des mesures provisionnelles (Mess., *ibid.*), ce qui n'infirmes donc pas le principe qui vient d'être énoncé. Cela signifie, entre autres conséquences, que la décision tranchant une telle requête n'est pas justiciable de l'art. 98 LTF (TAPPY DENIS, L'épuisement des voies de droit antérieures comme condition du recours au TF. Droit actuel et futures procédures unifiées, RSPC 2010 419 ss, 443 n. 81).

<sup>38</sup> AMONN/WALTHER, § 34 N 1 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 282-284 LP N 6 ; WESSNER, p. 27.

<sup>39</sup> ATF 129 III 360/362, cons. 2.

<sup>40</sup> Dans le même sens : GILLIÉRON (Séminaire), p. 11 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 361 s. n. 64.

<sup>41</sup> ATF 129 III 360/361.

<sup>42</sup> LACHAT (Bail à loyer), p. 354.

<sup>43</sup> LACHAT (Bail à loyer), p. 364 et n. 83 ; sur cette réserve, cf. aussi : FOËX (Séminaire), p. 6 ss.

<sup>44</sup> ATF 129 III 360/362, cons. 2.

<sup>45</sup> FOËX (Séminaire), p. 10 ; JAUQUES, p. 94. La jurisprudence admet depuis longtemps que la consignation (régulière) à des fins de sûretés fait naître un droit de gage en faveur du créancier (ATF 102 Ia 229/236, cons. 2e, avec de nombreuses citations).

<sup>46</sup> GILLIÉRON (Séminaire), p. 7 ; *contra* : JAUQUES, p. 103 s.



## L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûretés en matière de bail

fournies par le locataire sont une forme de consignation à titre de sûreté qui fait naître un droit de gage au sens de l'art. 37 LP au bénéfice du bailleur », mais qu'il ne « s'agit certes pas d'un droit réel »<sup>47</sup>. Cette dernière affirmation est sujette à caution. Lorsque le locataire – ce qui est le cas le plus fréquent – a remis à la banque des sûretés en espèces (non individualisées), à savoir dans l'hypothèse d'une consignation irrégulière à titre de sûreté<sup>48</sup>, la doctrine est d'avis que le bailleur est alors au bénéfice d'un droit de gage (mobilier) sur la créance du locataire à l'égard la banque tendant à la remise d'une somme équivalente aux espèces déposées<sup>49</sup>.

c) La poursuite avait pour objet, non pas des loyers (ou des frais accessoires) en souffrance, mais une indemnité pour occupation illicite des locaux<sup>50</sup>. Cette constatation soulève le problème du cercle des créances garanties par les sûretés locatives. La doctrine majoritaire enseigne que, faute de précision contraire, les sûretés sont réputées couvrir « l'intégralité des prétentions que le bailleur peut émettre en vertu du bail »<sup>51</sup>. Avec d'autres auteurs, il est préférable d'interpréter la convention prévoyant la prestation de sûretés<sup>52</sup>. Certes, l'art. 2 al. 4 CCR dit expressément que les sûretés garantissent, en particulier, l'exécution des obligations du locataire envers le bailleur découlant « de la possession, au-delà du bail, de la chose louée »<sup>53</sup>; toutefois, comme le bail portait en l'espèce vraisemblablement sur des locaux commerciaux, cette clause n'eût été d'aucun secours<sup>54</sup>.

### **B. Procédure de mainlevée**

13. Lorsque la créance du bailleur résulte d'un jugement exécutoire (art. 80 al. 1 LP) ou d'une transaction judiciaire (art. 80 al. 2 ch. 1 LP) – à savoir une convention par laquelle « un différend ou une incertitude relative à

---

<sup>47</sup> ATF 129 III 360/362, cons. 2.

<sup>48</sup> FOËX (Séminaire), p. 10 ; JAQUES, p. 95.

<sup>49</sup> FOËX (Séminaire), p. 10 ; SCHWANDER DANIEL, note *in* : Pra 2002 777 ; TERCIER/FAVRE/ BUGNON, N 2271 ; WALTHER FRIDOLIN, note *in* : RJB 2005 864 ; *contra* : JAQUES, p. 95.

<sup>50</sup> ATF 129 III 360/361.

<sup>51</sup> LACHAT (Bail à loyer), p. 355 et les citations.

<sup>52</sup> FOËX (Séminaire), p. 5 ; MONTINI, DB 2003 N 5.

<sup>53</sup> LACHAT (Bail à loyer), p. 355 et les citations.

<sup>54</sup> MONTINI, DB 2003 N 5. Il faut réserver le contrat-cadre vaudois (RULV) qui englobe aussi les locaux commerciaux (LACHAT [Bail à loyer], p. 104 et les citations).

*un rapport juridique est éliminé par des concessions réciproques* »<sup>55</sup> –, en particulier devant l'autorité de conciliation (art. 274e al. 1 CO), le juge prononce la mainlevée définitive de l'opposition (art. 80 al. 1 LP)<sup>56</sup>.

14. Aux termes de l'art. 82 al. 1 LP, le créancier (*recte* : poursuivant) dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire. Par « reconnaissance de dette », il faut entendre l'acte authentique ou sous seing privé, signé de la main du poursuivi<sup>57</sup> – ou de son représentant<sup>58</sup> –, d'où découle sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et échue<sup>59</sup> ; une reconnaissance de dette peut ressortir du rapprochement de plusieurs pièces, dans la mesure où ses éléments nécessaires en résultent<sup>60</sup>.
15. À l'origine, la pratique cantonale s'est montrée hostile à l'idée qu'un contrat bilatéral puisse constituer une reconnaissance de dette<sup>61</sup> ; ainsi, une jurisprudence vaudoise de 1906 expose que la mainlevée provisoire doit être refusée lorsque le poursuivant se prévaut « *d'un bail à loyer [...], soit d'un contrat bilatéral, celui-ci ne comportant pas l'obligation de payer sans conditions ni réserves* »<sup>62</sup>. Sous l'impulsion de la jurisprudence du Tribunal fédéral qui, en 1900 déjà, considérait qu'une pareille thèse « *n'est certainement pas admissible dans cette forme absolue* »<sup>63</sup>, il fut admis qu'un contrat bilatéral pouvait fort bien justifier la mainlevée provisoire<sup>64</sup>. Ce débat appartient à l'histoire. Actuellement, doctrine et jurisprudence unanimes s'accordent à dire qu'un contrat de

---

<sup>55</sup> TF du 3.03.2003, 4C.324/2002, DB 2004 N 22.

<sup>56</sup> TF du 1.02.2006, 5P.305/2005, Pra 2006 N 82, cons. 3, avec la doctrine citée ; LACHAT (Bail à loyer), p. 400 n. 123.

<sup>57</sup> Se référant au texte allemand de la loi, le TF a jugé que cette exigence ne visait que l'acte sous seing privé, et non l'acte authentique (ATF 129 III 12/13, cons. 2.1 [*in casu* cédula hypothécaire] ; dans le même sens : SCHMIDT, art. 82 LP N 19 ; *contra*, apparemment : GILLIÉRON [Précis], N 776).

<sup>58</sup> ATF 130 III 87/88, cons. 3.1.

<sup>59</sup> ATF 122 III 125/126, cons. 2 ; 130 III 87/88, cons. 3.1 ; TF du 11.11.2009, 5D\_147/2009, BISchK 2010 34 s., cons. 3.1.

<sup>60</sup> ATF 122 III 125/126, cons. 2 ; 132 III 480/481, cons. 4.1.

<sup>61</sup> PASCHOUD, p. 31 ss et les nombreux arrêts cités.

<sup>62</sup> PANCHAUD ANDRÉ/CAPREZ MARCEL, La mainlevée d'opposition, Zurich/Lausanne 1939, § 74 lit. n et les arrêts cités ; dans le même sens : REY, p. 152.

<sup>63</sup> ATF 26 I 1/5, cons. 3.

<sup>64</sup> PASCHOUD, p. 33 s. et 96 ss (pour le bail à loyer).

## L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûretés en matière de bail

bail vaut en principe reconnaissance de dette dans la poursuite en recouvrement du loyer<sup>65</sup> et des frais accessoires dûment convenus et chiffrés (art. 257a et 257b CO)<sup>66</sup>. Mais une précision s'impose : le contrat de bail ne vaut reconnaissance de dette que dans la poursuite dirigée contre le locataire ; il ne vaut pas titre à la mainlevée provisoire pour les prestations pécuniaires dont celui-ci se prétend titulaire à l'égard du bailleur<sup>67</sup>.

a) Selon la jurisprudence vaudoise, lorsque la formule officielle est obligatoire lors de la conclusion du bail (art. 270 al. 2 CO), le contrat de bail ne vaut pas à lui seul titre de mainlevée provisoire ; le bailleur poursuivant doit y joindre la formule officielle<sup>68</sup>.

b) La signature du locataire étant un élément essentiel de la reconnaissance de dette<sup>69</sup>, le contrat de bail ne revêt par principe cette qualité que s'il est conclu par écrit<sup>70</sup> ; aussi la mainlevée doit-elle être refusée sur la base d'un contrat de bail oral, lors même que la lettre de résiliation comporterait la signature du locataire<sup>71</sup>.

c) La mainlevée provisoire ne peut être accordée qu'au profit de la partie que le contrat de bail désigne comme bailleur, et non, par exemple, comme gérant<sup>72</sup>. Par identité de motifs, elle ne peut être prononcée qu'à l'encontre de la partie que le bail désigne comme locataire, à l'exclusion du conjoint, partenaire enregistré ou concubin qui n'est pas cosignataire du bail<sup>73</sup>. Les colocataires qui ont signé le bail étant solidaires (art. 143 ss CO), le bailleur poursuivant peut s'en prendre pour la totalité du loyer en souffrance au locataire de son choix<sup>74</sup>.

---

<sup>65</sup> Parmi plusieurs : AMONN/WALTHER, § 19 N 77 ; MEYER, p. 136 ; PANCHAUD/CAPREZ, § 74 ; SCHMIDT, art. 82 LP N 26 ; STAEHELIN, art. 82 LP N 114 ; STÜCHELI, p. 362.

<sup>66</sup> STAEHELIN, art. 82 LP N 114 ; STÜCHELI, p. 362. Sur les frais accessoires, *cf.* notamment : WESSNER, p. 7 ss ; ATF 135 III 591/595, cons. 4.3.1.

<sup>67</sup> MEYER, p. 137 ; STÜCHELI, p. 363.

<sup>68</sup> HACK, p. 5.

<sup>69</sup> ATF 112 III 88, cons. 2b ; PANCHAUD/CAPREZ, § 3. Il n'y a pas lieu d'examiner ici les problèmes soulevés par la signature électronique (*cf.* à ce propos : JEANDIN, SJ 2009 II 287 ss).

<sup>70</sup> HEINRICH, MRA 1996 139 s. ; STÜCHELI, p. 362.

<sup>71</sup> PANCHAUD/CAPREZ, § 74 N 5.

<sup>72</sup> STÜCHELI, p. 363.

<sup>73</sup> STÜCHELI, p. 364.

<sup>74</sup> KRAUSKOPF, JdT 2008 II 36 ; STAEHELIN, art. 82 LP N 114 ; STÜCHELI, p. 364, qui

d) En cas de variation (à la hausse) du loyer, doctrine et jurisprudence ont posé les principes suivants : la formule de majoration de loyer (art. 269d CO et 19 OBLF) n'emporte aucune reconnaissance de dette, même si le locataire ne conteste pas la majoration<sup>75</sup>. Le contrat de bail comportant une clause d'indexation (art. 269b CO) vaut reconnaissance de dette pour les loyers échus, autant que l'évolution de l'indice de référence est documentée et que la majoration a été notifiée selon les formes prescrites (art. 19 al. 2 OBLF)<sup>76</sup> ; ce même principe vaut pour les loyers échelonnés (art. 269c CO et 19 al. 2 OBLF)<sup>77</sup>.

e) Le contrat de bail ne vaut titre de mainlevée provisoire que pour la durée du bail. La résiliation doit émaner de tous les colocataires, faute de quoi elle n'est pas valable et le bail vaut toujours reconnaissance de dette<sup>78</sup> ; lorsque les locataires sont des époux ou des partenaires enregistrés, il faut tenir compte des exigences posées par l'art. 226n CO<sup>79</sup>. Le bail résilié ne vaut plus titre à la mainlevée pour les créances postérieures à l'expiration du contrat, même si le locataire est resté dans les locaux<sup>80</sup> ; dans ce dernier cas, l'occupant est certes redevable d'une indemnité pour occupation illicite des locaux, dont le montant équivaut en principe à celui du loyer<sup>81</sup>, mais cette créance ne repose pas sur une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP<sup>82</sup>. En revanche, le contrat de bail continue d'être un titre de mainlevée provisoire en cas

---

envisage encore l'hypothèse où le signataire agit aussi en qualité de représentant du colocataire. Sur ce point, la jurisprudence exige que les pouvoirs de représentation – même conférés par un comportement concluant du poursuivi – ressortent clairement du dossier (ATF 130 III 87/89, cons. 3.3).

<sup>75</sup> TC LU du 19.02.1992 DB 1993 N 21 et note RAPP, p. 26 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 400 n. 123 ; MEYER, p. 136 s. ; STAEHELIN, art. 82 LP N 115 ; STÜCHELI, p. 365 ; critique : HEINRICH, MRA 1996 140 s. Il faut réserver l'éventualité où le locataire a signé l'avis de majoration, à condition qu'on puisse attribuer à cette signature, selon les règles de la bonne foi, la portée d'une véritable reconnaissance de la dette, et non simplement celle d'un accusé de réception (HEINRICH, MRA 1996 140 ; STAEHELIN, *ibid.*).

<sup>76</sup> HEINRICH, MRA 1996 141 *in fine* ; KRAUSKOPF, JdT 2008 II 36 ; RAPP, DB 1993 N 21 ; STAEHELIN, art. 82 LP N 114.

<sup>77</sup> KRAUSKOPF, JdT 2008 II 36 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 400 n. 123 et p. 518 n. 72 ; STAEHELIN, art. 82 LP N 114.

<sup>78</sup> KRAUSKOPF, JdT 2008 II 36.

<sup>79</sup> STÜCHELI, p. 366.

<sup>80</sup> TF du 29.03.1984, SJ 1984 389 ; JEANDIN, SJ 2009 II 283 n. 36 ; KRAUSKOPF, JdT 2008 II 36 ; MEYER, p. 136 ; STAEHELIN, art. 82 LP N 116 ; STÜCHELI, p. 363.

<sup>81</sup> ATF 131 III 257/261 *ss*, cons. 2.

<sup>82</sup> STAEHELIN, art. 82 LP N 116 ; STÜCHELI, p. 363 ; CJ GE du 28.05.2009, ACJC/636/2009, cons. 2.2 et 2.3.

## L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûretés en matière de bail

de restitution anticipée de la chose sans présentation d'un locataire répondant aux conditions de l'art. 264 al. 1 CO<sup>83</sup>.

f) Le locataire poursuivi peut faire échec à la mainlevée provisoire en rendant immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). La loi n'exige donc pas la preuve stricte du moyen libératoire<sup>84</sup>, ni même des moyens de preuve déterminés<sup>85</sup>; elle n'impose pas de parallélisme des formes entre les pièces produites par le poursuivant et celles sur lesquelles le poursuivi fonde ses arguments<sup>86</sup>. Deux aspects méritent l'attention :

aa) Le locataire poursuivi ne peut compenser sa dette de loyer avec les sûretés (pécuniaires)<sup>87</sup> qu'il a fournies en vertu de l'art. 257e CO ; le contrat-cadre romand le dit expressément (art. 2 al. 5 CCR et 2 al. 6 RULV). L'objection de compensation n'est recevable que si le bailleur, au mépris de l'obligation que lui impose l'art. 257e al. 1 CO, n'a pas déposé les sûretés auprès d'une banque sur un compte au nom du locataire<sup>88</sup>.

bb) Le locataire poursuivi peut invoquer les défauts de la chose louée (art. 259 ss CO). Selon l'opinion dominante, ce moyen n'est toutefois efficace que si le défaut justifie la réduction du loyer (art. 259a al. 1 lit. b et 259d CO) ou des dommages-intérêts (art. 259a al. 1 lit. c et 259e CO)<sup>89</sup> ; il appartient au poursuivi de

---

<sup>83</sup> ATF 134 III 267/272-273, cons. 3 ; dans le même sens : JEANDIN, SJ 2009 II 283 ; KOLLER/MAUERHOFER, RJB 2010 60 ss ; MARCHAND, DB 2008 N 14 ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2528.

<sup>84</sup> AMONN/WALTHER, § 19 N 85. La jurisprudence l'avait déjà admis sous l'ancien droit sur la base d'un texte dont la teneur était moins explicite (ATF 96 I 4/8, cons. 2).

<sup>85</sup> JAEGER, art. 82 LP N 11. La doctrine est divisée sur le point de savoir si le moyen libératoire doit être ou non établi par titre (d'une part : GILLIÉRON [Précis], N 786 ; SCHMIDT, art. 82 LP N 31 ; d'autre part : STAHELIN, art. 82 LP N 93, qui cite l'exemple d'une créance compensante découlant d'un acte illicite).

<sup>86</sup> TF du 30.11.2009, 5A\_556/2009, cons. 2.3 et la jurisprudence citée.

<sup>87</sup> La dette de loyer étant, par hypothèse, une dette d'argent, une compensation ne serait pas possible si les sûretés étaient constituées de papiers-valeurs, les dettes n'étant pas de même nature (art. 120 al. 1 CO ; FOËX [Séminaire], p. 14 n. 97).

<sup>88</sup> FOËX (Séminaire), p. 14 ; KRAUSKOPF, JdT 2008 II 36 ; STÜCHELI, p. 369 ; cf. aussi : ATF 127 III 273/278, cons. 4c/bb). Comme l'explique FOËX (Séminaire, p. 13), le droit de gage du bailleur n'est pas né, car, si des espèces lui ont été remises, il en est devenu propriétaire par mélange.

<sup>89</sup> KRAUSKOPF, JdT 2008 II 36 ; MEYER, p. 141 ; PANCHAUD/CAPREZ, § 76.

rendre vraisemblable le montant de sa réclamation<sup>90</sup>. Si la quotité de la réduction peut être aisément chiffrée sur la base des preuves disponibles<sup>91</sup>, la mainlevée ne doit pas être refusée pour le tout, mais prononcée sous déduction d'une somme correspondante<sup>92</sup>.

16. Le bailleur poursuivant ne saurait reprocher au locataire poursuivi de soulever ce moyen dans la procédure de mainlevée plutôt que de consigner le loyer (art. 259a al. 2 et 259g ss CO)<sup>93</sup>, mais ce choix n'est pas forcément judicieux. Puisque les loyers valablement consignés sont réputés payés (art. 259g al. 2 CO), le bailleur ne peut, en particulier, obtenir la mainlevée de l'opposition<sup>94</sup>. Cela vaut même en cas de menus défauts au début du bail (art. 258 al. 3 lit. b CO)<sup>95</sup>, alors que – si l'on suit la conception dominante – de tels défauts ne feraient pas obstacle à la mainlevée provisoire si le locataire devait ne pas consigner.

#### IV. Prestation et libération des sûretés

##### A. Prestation des sûretés

17. Aux termes de l'art. 38 al. 1 LP, l'exécution forcée ayant pour objet des sûretés à fournir s'opère par la poursuite pour dettes. La procédure est la même que pour la poursuite tendant au paiement d'une somme d'argent, sauf que la continuation de la poursuite a exclusivement lieu par voie de saisie (art. 43 ch. 3 LP) et que les espèces obtenues par la réalisation des biens saisis ne peuvent être distribuées au poursuivant, mais doivent être consignées (*cf.* art. 9 et 24 LP), de telle sorte qu'elles se trouvent à la disposition du poursuivant si celui-ci établit au fond la prétention en garantie de laquelle les sûretés ont été fournies<sup>96</sup>. La poursuite en

---

<sup>90</sup> PANCHAUD/CAPREZ, § 76 N 11 et 12 ; STAEHELIN, art. 82 LP N 117. STÜCHELI (p. 367) soutient que le locataire poursuivi doit aussi rendre vraisemblable qu'il a invité le bailleur poursuivant à remédier au défaut dans un délai convenable (*cf.* art. 259b CO).

<sup>91</sup> Le juge de mainlevée peut se référer utilement aux pourcentages indiqués par la jurisprudence et la doctrine (parmi plusieurs : LACHAT [Bail à loyer], p. 258 ss, avec d'abondantes citations).

<sup>92</sup> STAEHELIN, art. 82 LP N 117 ; apparemment : KRAUSKOPF, JdT 2008 II 36. La jurisprudence cantonale paraît encore réticente : PANCHAUD/CAPREZ, § 76 N 10.

<sup>93</sup> STÜCHELI, p. 368 s.

<sup>94</sup> LACHAT (Bail à loyer), p. 278.

<sup>95</sup> LACHAT (Bail à loyer), p. 274.

<sup>96</sup> ATF 110 III 1/3, cons. 2b ; 129 III 193/194, cons. 2.2 ; TF du 6.03.2006, 7B.8/2006, cons. 3.1 ; TF du 30.11.2009, 5A\_555/2009, cons. 2.2.

## L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûretés en matière de bail

prestation de sûretés ne constitue donc pas un mode spécial de poursuite, mais une poursuite ordinaire qui a un but spécial, à savoir d'assurer l'exécution d'une prestation du poursuivi qui n'est pas destinée à satisfaire directement le poursuivant, mais à garantir l'exécution d'une obligation contractée à son profit<sup>97</sup>.

18. Résolvant une question largement controversée, le Tribunal fédéral a récemment jugé que cette poursuite n'est pas restreinte aux sûretés pécuniaires<sup>98</sup>. C'est donc par la voie de la poursuite pour dettes (droit fédéral), et non par celle des mesures provisionnelles (droit cantonal jusqu'au 31 décembre 2010), que le bailleur doit agir en prestation de sûretés, non seulement en espèces<sup>99</sup>, mais aussi sous forme de papiers-valeurs<sup>100</sup>. Il faut néanmoins souligner que le législateur a quelque peu brouillé les cartes à ce sujet. L'art. 325 al. 2 AP/CPC de la commission d'experts prévoyait que les décisions concernant des créances ou des « *sûretés en espèces* » sont exécutées conformément à la LP. L'art. 333 al. 2 P/CPC n'apporte plus cette précision, qui déclare la LP applicable à l'exécution de décisions portant « *sur une somme d'argent ou des sûretés à fournir* »<sup>101</sup>. L'art. 335 al. 2 CPC<sup>102</sup>, qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011<sup>103</sup>, reprend cette solution. La doctrine semble d'ores et déjà divisée<sup>104</sup>.
19. Dans un arrêt récent (non publié), le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser deux points<sup>105</sup> : d'une part, il faut que les sûretés soient déjà

---

<sup>97</sup> ATF 129 III 193/194, cons. 2 ; TF du 6.03.2006, 7B.8/2006, cons. 3.1 ; TF du 30.11.2009, 5A\_555/2009, cons. 2.2. Le poursuivant peut, dès lors, requérir une saisie provisoire en vertu de l'art. 83 al. 1 LP (TF, 7B.8/2006 précité, cons. 3.2).

<sup>98</sup> ATF 129 III 193/196, cons. 3.4 ; dans le même sens : TF du 30.11.2009, 5A\_555/2009, cons. 2.1 (sûreté réelle sous forme de cédule hypothécaire).

<sup>99</sup> BYRDE, p. 20 ; FOËX (Séminaire), p. 6 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 357 et n. 30.

<sup>100</sup> D'un autre avis : LACHAT (Bail à loyer), p. 357 n. 30, qui ne tient cependant pas compte de la dernière jurisprudence fédérale.

<sup>101</sup> FF 2006 p. 7096.

<sup>102</sup> FF 2009 p. 99.

<sup>103</sup> RO 2010 p. 1739, 1835.

<sup>104</sup> D'aucuns interprètent cette nouvelle disposition dans le sens de la dernière jurisprudence du TF (STAEHELIN ADRIAN./STAEHELIN DANIEL/GROLIMUND PASCAL, *Zivilprozessrecht*, Zurich 2008, § 28 N 2 [au sujet du texte du projet du CF]), alors que d'autres n'ont en vue que les créances pécuniaires (GASSER DOMINIK/ RICKLI BRIGITTE, *Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Kurzkomentar*, Zurich/St-Gall 2010, art. 335 CPC N 1).

<sup>105</sup> TF du 30.11.2009, 5A\_555/2009, cons. 2.2.

constituées au moment de l'introduction de la poursuite<sup>106</sup> ; d'autre part, la mainlevée provisoire ne peut être accordée que si l'étendue des sûretés à fournir ressort du titre invoqué comme reconnaissance de dette.

### ***B. Libération des sûretés***

20. En vertu de l'art. 257e al. 3 CO, le bailleur peut demander la libération des sûretés à son profit dans les hypothèses suivantes<sup>107</sup>, auxquelles il faut ajouter celle de la réalisation forcée des sûretés<sup>108</sup> :
- en cas d'accord du locataire<sup>109</sup> ;
  - sur la base d'un commandement de payer<sup>110</sup> non frappé d'opposition, ou dont l'opposition a été définitivement écartée<sup>111</sup> ; un jugement de mainlevée provisoire suffit si le locataire poursuivi n'a pas ouvert action en libération de dette<sup>112</sup> ;
  - sur la base d'un jugement exécutoire, auquel il faut assimiler une transaction judiciaire<sup>113</sup>, qui statue matériellement sur l'attribution des sûretés<sup>114</sup>.
21. Sous réserve des normes du contrat-cadre romand (CCR), la disposition précitée est absolument impérative<sup>115</sup> et règle de manière exhaustive les modalités de la libération de la garantie<sup>116</sup>.

---

<sup>106</sup> FOËX (Séminaire, p. 6), précise également que, lorsque le locataire s'est obligé à remettre une chose mobilière en gage, « *le bailleur peut saisir le juge d'une action tendant à ce que le locataire soit condamné à constituer le gage* ».

<sup>107</sup> Selon LCHAT (Séminaire, p. 14), le cessionnaire du loyer n'a pas qualité pour prétendre à la libération des sûretés.

<sup>108</sup> JAQUES, p. 97 ; LCHAT (Bail à loyer), p. 361 n. 58.

<sup>109</sup> L'art. 2 al. 6 CCR exige la double signature du bailleur et du locataire (*cf.* sur les modalités : LCHAT [Bail à loyer], p. 361 n. 59).

<sup>110</sup> La question de savoir si la banque doit libérer les sûretés quel que soit le type de commandement de payer (poursuite ordinaire et/ou en réalisation de gage) est controversée (JAQUES, p. 100).

<sup>111</sup> Sur les diverses situations : JAQUES, p. 99. Au sujet du CCR, *cf. infra*, ch. 25.

<sup>112</sup> JAQUES, p. 99 ; LCHAT (Bail à loyer), p. 361 n. 62, avec les citations.

<sup>113</sup> LCHAT (Bail à loyer), p. 361.

<sup>114</sup> JAQUES, p. 98.

<sup>115</sup> LCHAT (Bail à loyer), p. 363.

<sup>116</sup> TF du 4.12.1996, 5P.391/1996, cons. 2a.



L'exécution forcée des créances pécuniaires et en  
prestation de sûretés en matière de bail

22. La problématique de la libération des sûretés locatives dans le contexte de la poursuite n'a fait l'objet que d'un seul arrêt du Tribunal fédéral, qui concerne au surplus la libération de la garantie en faveur du *locataire*<sup>117</sup> ; de surcroît, cette décision comporte deux particularités : d'une part, elle a été rendue dans le cadre d'un recours de droit public pour arbitraire ; d'autre part, elle est antérieure au contrat-cadre romand (CCR)<sup>118</sup>.
23. Le Tribunal fédéral a d'abord rappelé que, à défaut de clause expresse, le locataire n'est pas tenu de fournir une garantie<sup>119</sup> et que la disposition selon laquelle le bailleur doit déposer les sûretés auprès d'une banque sur un compte au nom du locataire (art. 257e al. 1 CO) est absolument impérative<sup>120</sup>. S'appuyant sur la doctrine, il a déclaré que l'al. 3 de l'art. 257e CO est une norme soustraite à la disposition des parties « *dans la mesure où elle s'adresse non pas aux parties au contrat de bail mais à un tiers, la banque dépositaire des éventuelles sûretés* » ; par conséquent, « *ni les parties au contrat de bail, ni la banque elle-même ne peuvent [...] déroger aux conditions légales concernant la restitution de la garantie* »<sup>121</sup>. La Cour des poursuites et faillites vaudoise n'est dès lors pas tombée dans l'arbitraire en ignorant l'engagement de la banque de restituer la garantie faute d'« action judiciaire civile » intentée par le bailleur dans le délai d'une année, vu la poursuite que celui-ci avait introduite en temps utile contre son ex-locataire.
24. La « *restitution au bailleur par la banque des espèces fournies par le locataire à titre de sûretés vaut paiement libératoire* »<sup>122</sup>. Si les sûretés

---

<sup>117</sup> TF du 4.12.1996, 5P.391/1996. Les faits se présentaient ainsi : le locataire a ouvert auprès d'une banque un livret sur lequel il a déposé une somme d'argent à titre de garantie de loyer ; à cette occasion, la banque lui a écrit que, « à défaut d'action judiciaire civile intentée par le bailleur contre le locataire dans un délai d'une année » à compter de la restitution des locaux, la garantie est libérée de plein droit. L'état des lieux s'est déroulé le 28 septembre 1994 ; le 28 septembre 1995, le locataire a demandé à la banque de libérer la garantie, faute d'*action judiciaire* intentée par le bailleur dans le délai d'une année ; la banque s'y est refusée, vu la *poursuite* que le bailleur a fait notifier au locataire le 27 avril 1995.

<sup>118</sup> Tant le contrat-cadre romand (CCR) que le contrat-cadre vaudois (RULV) sont entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 2001 (LACHAT [Bail à loyer], p. 102 ss).

<sup>119</sup> TF du 4.12.1996, 5P.391/1996, cons. 3b.

<sup>120</sup> TF du 4.12.1996, 5P.391/1996, cons. 3b.

<sup>121</sup> TF du 4.12.1996, 5P.391/1996, cons. 3b.

<sup>122</sup> GILLIÉRON (Séminaire), p. 17 ; dans le même sens : FOËX (Séminaire), p. 12 ; JAQUES,

ont été prestées sous forme de papiers-valeurs, une poursuite en réalisation de gage mobilier est nécessaire, à moins que le bailleur n'ait été autorisé à procéder à une réalisation privée du gage<sup>123</sup> ou que les parties conviennent à ce moment que le bailleur est habilité à conserver les papiers-valeurs à titre de paiement<sup>124</sup>.

25. Pour finir, il convient de rappeler que l'hypothèse d'une libération des sûretés « sur la base d'un commandement de payer non frappé d'opposition » n'est pas prévue par le contrat-cadre romand, lequel déroge ainsi à l'art. 257e al. 3 CO (art. 2 al. 6 CCR)<sup>125</sup>.

## V. Droit de rétention du bailleur

### A. Conditions

26. A teneur de l'art. 268 al. 1 CO, le bailleur de locaux commerciaux a, pour garantie du loyer de l'année écoulée et du semestre courant, un droit de rétention sur les meubles qui se trouvent dans les locaux loués et qui servent soit à l'aménagement, soit à l'usage de ceux-ci<sup>126</sup>. La révision du 15 décembre 1989 a maintenu l'institution du droit de rétention du bailleur, dont le Conseil fédéral proposait la suppression<sup>127</sup>,

---

p.101.

<sup>123</sup> FOËX (Séminaire), p. 12 ; GILLIÉRON (Séminaire), p. 17 ; JQUES, p. 101. Sur les différentes formes de vente privée du gage : TF du 14.05.1998, 5C.28/1998, cons. 5a ; ATF 119 II 344, avec de nombreuses références.

<sup>124</sup> FOËX (Séminaire), p. 12.

<sup>125</sup> Cette solution n'est pas à l'abri de toute critique (*cf.* SULLIGER/ANSERMET, CdB 2002 104 s.). Mais on peut risquer une autre interprétation. Appelé à se prononcer sur la constitutionnalité de l'art. 3 al. 1 de la loi vaudoise sur les dépôts de garanties en matière de baux à loyer (LDG) – à teneur duquel le retrait de la garantie locative ne peut être effectué que sous la double signature du bailleur et du locataire ou « en vertu d'une décision judiciaire » –, le TF a jugé que « la poursuite non frappée d'opposition a la même valeur qu'une décision judiciaire et la remplace » (ATF 98 Ia 491/501 cons. 6b). Il suffirait d'interpréter dans le même sens l'art. 2 al. 6 CCR pour supprimer toute divergence avec l'art. 257e al. 3 CO.

<sup>126</sup> La règle est reprise pour le bail à ferme (art. 299c CO) et le bail à ferme agricole (art. 25b LBFA). La communauté des copropriétaires jouissant du même droit de rétention « qu'un bailleur » (art. 712k CC), la question se pose désormais de savoir si les « locaux du copropriétaire » doivent être affectés à un usage commercial (sur la controverse, avec de nombreuses références : WERMELINGER AMÉDÉO, La propriété par étages, 2<sup>e</sup> éd., Rothenburg 2008, art. 712k CC N 17).

<sup>127</sup> Parmi plusieurs : TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2278 et les citations.

## L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûretés en matière de bail

mais en limitant son domaine aux locaux commerciaux<sup>128</sup>. Le dernier mot n'est toutefois pas dit ; en effet, dans le cadre de la révision du droit de l'assainissement<sup>129</sup>, la commission d'experts propose l'abrogation des art. 268 à 268b et 299c CO<sup>130</sup>.

27. Le droit de rétention est un *droit de gage légal*, à savoir qu'il ne résulte pas d'une convention, mais naît dès que les conditions légales sont réalisées<sup>131</sup>. Le droit de rétention du bailleur naît avec l'arrivée des meubles dans les locaux loués<sup>132</sup> ; par opposition au droit de rétention général (art. 895 ss CC), il frappe des objets qui se trouvent en possession du débiteur ; en outre, la loi accorde au bailleur un droit de suite sur les meubles qui ont été emportés (art. 268b al. 2 CO et 284 LP)<sup>133</sup> ; la doctrine y voit donc un droit de gage mobilier *sui generis*<sup>134</sup>.
28. Le droit de rétention du bailleur ne s'exerce que sur des meubles qui servent à l'aménagement ou à l'usage d'un *local commercial* (art. 268 al. 1 CO), c'est-à-dire « *un espace délimité de manière horizontale et verticale, rattaché au sol de manière durable* »<sup>135</sup> et « *qui sert à l'exploitation d'une activité commerciale ou, au sens large, à l'exercice d'une activité professionnelle* »<sup>136</sup> ; sont dès lors exclus les locaux qui

---

<sup>128</sup> Les auteurs sont divisés quant à savoir si les parties à un bail d'habitation sont libres de prévoir contractuellement un droit de rétention soumis aux art. 895 ss CC (*pro* : TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2277 ; *contra* : FOËX [Séminaire], p. 18, qui réserve néanmoins la possibilité de convenir d'un droit de rétention *contractuel* ; sur ce dernier point, *cf.* aussi : STUDER, N 35).

<sup>129</sup> FF 2009 p. 523.

<sup>130</sup> Critique : PETER HANSJÖRG, Le point sur le droit des poursuites et des faillites, RSJ 2009 361 ss, 366.

<sup>131</sup> FOËX (Séminaire), p. 15.

<sup>132</sup> ATF 101 II 91/93-94, cons. 1 ; TF du 18.04.2000, 5C.52/2000, cons. 2c ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 68 ; POMMAZ, p. 56 ; SCHNYDER/WIEDE, art. 283 LP N 27 ; STOFFEL/OULEVEY, art. 283 LP N 8.

<sup>133</sup> Parmi plusieurs : LCHAT (Bail à loyer), p. 320 ; POMMAZ, p. 56 ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2281-2282.

<sup>134</sup> FOËX (Séminaire), p. 15 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 12 ; REY, p. 45 ; SCHNYDER/WIEDE, art. 283 LP N 8 ; STEINAUER, N 3129 ; STUDER, N 172.

<sup>135</sup> TF du 25.08.2003, 4C.262/2002, DB 2004 N 25 et les citations ; LCHAT (Bail à loyer), p. 123 ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2002.

<sup>136</sup> ATF 124 III 108/110, cons. 2b. Pour la casuistique, *cf.* notamment : TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2006. Le bailleur d'un bail d'habitation peut néanmoins revendiquer un droit de rétention si le locataire, en violation du contrat, utilise les locaux à des fins commerciales (dans ce sens : STUDER, N 176 ; *contra* : ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 20).

servent exclusivement à des hobbies<sup>137</sup>. Lorsque les locaux sont loués pour un usage mixte (commerce/habitation), le droit de rétention ne porte que sur les meubles qui sont destinés à l'activité commerciale<sup>138</sup>.

29. Le droit de rétention garantit le *loyer* (art. 268 al. 1 CO)<sup>139</sup>, à savoir toute prestation (pécuniaire) due en contrepartie de la cession de l'usage de la chose en vertu du bail (art. 253 et 257 CO)<sup>140</sup>. Jurisprudence et doctrine interprètent largement cette notion. En plus du loyer au sens strict<sup>141</sup>, le droit de rétention englobe les frais accessoires (art. 257a et 257b CO ; gaz, eau, électricité, etc.)<sup>142</sup>, l'indemnité stipulée dans le bail pour la remise en état des locaux à la fin du contrat<sup>143</sup>, l'indemnité due par le locataire qui est resté dans les locaux à l'expiration du contrat<sup>144</sup>, les frais de poursuite, de prise d'inventaire et, le cas échéant, de mainlevée<sup>145</sup>, les intérêts moratoires<sup>146</sup>, ainsi que les dépens des procédures judiciaire et de mainlevée<sup>147</sup>. En revanche, il ne couvre pas

---

<sup>137</sup> TF du 6.02.1995, DB 1997 N 22 ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2006.

<sup>138</sup> ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 4 et 28 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 320 n. 91.

<sup>139</sup> Le droit de rétention du cessionnaire d'une partie du loyer des locaux commerciaux est limité par le droit de rétention du bailleur, lequel est prioritaire (LACHAT [Séminaire], p. 15, avec les citations).

<sup>140</sup> ATF 111 II 71/71-72, cons. 2 ; STOFFEL/OULEVEY, art. 283 LP N 9 ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2284.

<sup>141</sup> Sur cette notion : LACHAT (Bail à loyer), p. 82 s. ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2246.

<sup>142</sup> ATF 63 II 368/381-382, cons. 10 ; 111 II 71, cons. 2 et les arrêts cités ; FOËX (Séminaire), p. 16 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 25 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 322 ; POMMAZ, p. 58 ; SCHNYDER/WIEDE, art. 283 LP N 38 ; STUDER, N 191 ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2285.

<sup>143</sup> ATF 80 III 128/130-131 ; 111 II 71, cons. 2 ; FOËX (Séminaire), p. 16 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 322 ; POMMAZ, p. 58 ; SCHNYDER/WIEDE, art. 283 LP N 38 ; STUDER, N 191 ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2285.

<sup>144</sup> ATF 63 II 368/373 ss, cons. 8 s. ; 73 III 77/78, cons. 1 ; 111 II 71, cons. 2 ; FOËX (Séminaire), p. 16 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 22 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 322 ; POMMAZ, p. 57 ; SCHNYDER/WIEDE, art. 283 LP N 38 ; STUDER, N 177 et 191 ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2285. Cette solution est unanimement acceptée, alors même que le fondement de cette prétention est controversé (parmi plusieurs : TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 1993 ; WESSNER, DB 2004 N 3) : contrat de fait, enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) ou acte illicite (art. 41 ss CO). Sont pareillement garanties les créances découlant d'un bail qui n'est pas venu à chef, faute notamment d'accord sur le loyer (ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 23 ; STUDER, N 177).

<sup>145</sup> ATF 63 II 368/382, cons. 11 ; 85 III 54/55 ; 97 III 77/81, cons. 1b ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 30 ; SCHNYDER/WIEDE, art. 283 LP N 39 ; STUDER, N 192

<sup>146</sup> FOËX (Séminaire), p. 16 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 30 ; REY, p. 62 ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2285.

<sup>147</sup> ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 30 ; SCHNYDER/WIEDE, art. 283 LP N 39 ; STUDER,

## L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûretés en matière de bail

les créances en dommages-intérêts<sup>148</sup> ou en fourniture des sûretés locatives<sup>149</sup>, non plus que les frais de la procédure d'expulsion<sup>150</sup>.

30. Le droit de rétention garantit le *loyer de l'année écoulée et du semestre courant* (art. 268 al. 1 CO). En posant cette limite temporelle, le législateur a voulu éviter que le bailleur ne laisse ses créances s'accumuler au détriment du locataire et ses autres créanciers<sup>151</sup>. Tant que dure le bail, ce droit « *se renouvelle constamment en ce sens qu'il garantit toujours de nouveaux loyers et qu'il s'éteint automatiquement pour les créances antérieures, s'il n'est pas exercé* »<sup>152</sup>. Pour déterminer ce qui correspond au loyer de l'année écoulée et au loyer du semestre courant, il faut se fonder sur la date du dernier terme échu qui précède celle de la réquisition de prise d'inventaire, sans distinguer suivant que le loyer est payable *prae-* ou *postnumerando*<sup>153</sup>. Au terme du contrat, le droit de rétention ne garantit que le loyer de l'année précédant l'expiration ; il peut être exercé autant qu'il existe encore des objets dans les locaux précédemment loués et que la créance du bailleur n'est pas prescrite<sup>154</sup>.
31. Le droit de rétention porte sur les meubles – saisissables (art. 268 al. 3 CO)<sup>155</sup> – qui servent *soit à l'aménagement, soit à l'usage* des locaux

---

N 192.

<sup>148</sup> ATF 63 II 368/373 ss, cons. 8 ; 80 III 128/130 ; 104 III 84/87, cons. 2 ; 111 II 71/72, cons. 2 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 27 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 322 ; POMMAZ, p. 58 ; REY, p. 63 ; SCHNYDER/WIEDE, art. 283 LP N 38 ; STUDER, N 191 ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2286.

<sup>149</sup> ATF 111 II 71/72, cons. 2 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 27 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 322 ; POMMAZ, p. 58 ; SCHNYDER/WIEDE, art. 283 LP N 38 ; STUDER, N 191 ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2286.

<sup>150</sup> ATF 85 III 54/55-56 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 30 ; POMMAZ, p. 58 ; SCHNYDER/WIEDE, art. 283 LP N 39 ; STUDER, N 192.

<sup>151</sup> ATF 72 II 364/368, cons. 3.

<sup>152</sup> ATF 97 III 43/46, cons. 3, 77/81, cons. 2 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 36 ; STOFFEL/OULEVEY, art. 283 LP N 8 ; STUDER, N 193.

<sup>153</sup> ATF 97 III 43/46, cons. 3 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 283 LP N 19 ; STOFFEL/OULEVEY, art. 283 LP N 10 ; STUDER, N 194 ; pour plus de détails : SCHNYDER/WIEDE, art. 283 LP N 32 ss. La jurisprudence n'a pas toujours été très linéaire (ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 34 s. et les arrêts cités).

<sup>154</sup> ATF 72 II 364/369, cons. 3 ; 79 III 75/77, cons. 1 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 283 LP N 21 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 323 n. 114 ; STOFFEL/OULEVEY, art. 283 LP N 11 ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2291 ; critique : STUDER, N 194 n. 491.

<sup>155</sup> FRITZSCHE/WALDER II, § 63 N 15 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 64 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 321 ; POMMAZ, p. 60 s. ; ATF 82 III 77/80, cons. 3 (tous les objets

loués (art. 268 al. 1 CO). Le point de savoir si un objet revêt une telle destination s'apprécie d'après le genre de locaux loués et l'usage qu'en fait le locataire<sup>156</sup>. D'une manière générale, il s'agit des machines, de l'équipement, des marchandises qui garnissent le dépôt, du matériel de construction entreposé dans un atelier ou dans un hall d'exposition<sup>157</sup>, ou encore des animaux placés dans des écuries ou des tableaux d'une galerie<sup>158</sup>; par contre, tel n'est pas le cas des vêtements, valises, articles de sport ou instrument de musique portatifs du locataire, qui n'ont pas de lien avec les locaux loués<sup>159</sup>. La *relation spatiale* entre les objets sur lesquels le droit de rétention est invoqué et la chose louée ne doit pas être purement fortuite<sup>160</sup>; elle doit « *présenter une certaine durabilité, en quoi pourtant elle n'a pas nécessairement besoin de subsister pendant toute la durée du bail* »<sup>161</sup>. Pour s'en tenir à la jurisprudence du Tribunal fédéral, cette condition a été tenue pour réalisée dans le cas suivants : machines en cours de fabrication et pièces détachées qui restent dans les locaux loués pour une certaine durée aux fins d'assemblage et de montage<sup>162</sup>; voiture se trouvant dans le garage<sup>163</sup>; véhicules stationnés sur le parking extérieur des locaux loués<sup>164</sup>; huile de chauffage entreposée dans la citerne de l'immeuble (hôtel)<sup>165</sup>. Enfin, un éloignement temporaire n'exclut pas le droit de rétention<sup>166</sup>.

32. Le droit de rétention grève aussi les meubles apportés par le *sous-locataire* dans la mesure où celui-ci n'a pas payé son loyer au locataire

insaisissables en vertu de l'art. 92 LP sont soustraits au droit de rétention); 110 III 53 (cas d'application de l'art. 92 ch. 3 LP : ordinateur de bureau pour l'activité de comptable indépendant et d'exploitant d'une fiduciaire).

<sup>156</sup> ATF 106 II 42/44, cons. 1b; 120 III 52/55, cons. 8a; STUDER, N 183.

<sup>157</sup> ATF 120 III 52/55, cons. 8a.

<sup>158</sup> ATF 106 II 42/44, cons. 1b.

<sup>159</sup> ATF 79 III 75/77-78, cons. 2; 106 II 42/44, cons. 1b; 109 III 42/44, cons. 2; AMONN/WALTHER, § 34 N 16.

<sup>160</sup> AMONN/WALTHER, § 34 N 16; STOFFEL/OULEVEY, art. 283 LP N 17; STUDER, N 181. Tel est le cas, par exemple, des objets apportés par des clients pour être réparés (montres, chaussures, etc.) ou encore par des visiteurs (ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 42; LACHAT [Bail à loyer], p. 321).

<sup>161</sup> ATF 120 III 52/55, cons. 8a.

<sup>162</sup> ATF 120 III 52/55, cons. 8a.

<sup>163</sup> ATF 106 II 42/43-44, cons. 1.

<sup>164</sup> ATF 120 III 52/55, cons. 8b.

<sup>165</sup> ATF 109 III 42/44, cons. 2.

<sup>166</sup> ATF 106 II 42/43, cons. 1a; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 43.

## L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûretés en matière de bail

(art. 268 al. 2 CO)<sup>167</sup>. Il résulte *a contrario* de cette disposition que, si le sous-locataire a payé son loyer au locataire, le droit de rétention sur les meubles du sous-locataire disparaît, même si le bailleur n'a reçu aucun paiement équivalent<sup>168</sup>. Lorsque le bailleur obtient que l'inventaire porte aussi sur les meubles du sous-locataire ou qu'il s'avère, en procédant à l'inventaire, que les biens retenus sont la propriété du sous-locataire, l'office doit faire en sorte que les termes de sous-location soient dorénavant versés, non plus au locataire, mais à l'office pour le compte de ce dernier ; ce n'est que dans ces hypothèses que le sous-locataire doit être invité à s'acquitter de son loyer en main de l'office, et non du locataire<sup>169</sup>.

### **B. Exercice du droit de rétention**

33. Le droit de rétention du bailleur est un *droit de gage mobilier* au sens de l'art. 37 al. 2 LP, de sorte que le bailleur doit l'exercer par la voie de la poursuite en réalisation de gage (art. 151 ss LP)<sup>170</sup>. Plus précisément, le droit de rétention du bailleur n'acquiert ce statut qu'à partir du moment où il est actualisé par la prise d'inventaire ; le bailleur qui ne requiert pas cette mesure peut donc poursuivre le locataire par la voie ordinaire de la saisie ou de la faillite, sans que le poursuivi puisse lui opposer le *beneficium excussionis realis* (art. 41 al. 1bis LP)<sup>171</sup>. Le bailleur peut renoncer à son droit de rétention, même après l'avoir rendu effectif par une prise d'inventaire<sup>172</sup>. En ne requérant pas d'inventaire, le bailleur ne perd pas le droit de rétention lui-même ; partant, si sa poursuite (ordinaire) vient à concourir avec d'autres poursuites de tiers, il a encore la possibilité de rendre efficace son droit par la voie de la tierce

---

<sup>167</sup> La doctrine est divisée sur le point de savoir si cette disposition s'applique uniquement à la sous-location qui a été autorisée par le bailleur (STUDER, N 186, avec les références).

<sup>168</sup> ATF 59 III 282/285, cons. 4 ; 120 III 52/54, cons. 7.

<sup>169</sup> ATF 59 III 282/286, cons. 4 ; 120 III 52/54, cons. 7.

<sup>170</sup> ATF 124 III 215/217, cons. 1b ; AMONN/WALTHER, § 34 N 2 ; FRITZSCHE/WALDER II, § 63 N 8 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 89 ; REY, p. 156 ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2303.

<sup>171</sup> ATF 76 III 24/28 ss, cons. 3 ; AMONN/WALTHER, § 34 N 5 ; FRITZSCHE/WALDER II, § 63 N 40 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 282-284 LP N 12 et art. 283 LP N 23 ; POMMAZ, p. 64 ; SCHNYDER/WIEDE, art. 283 LP N 93 ; STOFFEL/OULEVEY, art. 283 LP N 7 ; STUDER, N 343 ; *contra* : REY, p. 71 s. et 77.

<sup>172</sup> ATF 76 III 24/28, cons. 3.

opposition (art. 106 ss LP), moyennant qu'il abandonne la poursuite intentée<sup>173</sup>.

34. Le locataire peut empêcher que des objets ne soient portés à l'inventaire en fournissant des sûretés suffisantes<sup>174</sup> ; la « *somme d'argent ainsi consignée prend, dans l'inventaire, la place des objets soumis au droit de rétention et le bailleur acquiert sur ladite somme un droit de gage soumis aux mêmes conditions et causes d'extinction que son droit de rétention* »<sup>175</sup>. Il peut, aux mêmes conditions, demander la libération des biens inventoriés (art. 277 LP par analogie)<sup>176</sup>. La doctrine récente affirme d'ailleurs, d'une manière générale, que le bailleur ne saurait requérir une prise d'inventaire si sa créance est déjà garantie par d'autres sûretés, notamment celles fournies en vertu de l'art. 257e CO<sup>177</sup>.
35. Jusqu'à la prise d'inventaire, le droit de rétention est « latent » ; c'est cette mesure qui a pour effet d'actualiser ce droit et de spécifier l'objet du gage<sup>178</sup>. Aussi l'office ne saurait-il donner suite à une réquisition de réalisation d'objets frappés du droit de rétention du bailleur avant d'avoir dressé un inventaire, sous peine de nullité de la poursuite<sup>179</sup>. Selon la jurisprudence, la prise d'inventaire pour la sauvegarde du droit de rétention du bailleur ne doit pas, contrairement à la saisie (art. 90 LP), être annoncée au débiteur<sup>180</sup>.

---

<sup>173</sup> ATF 76 III 24/28-29, cons. 3.

<sup>174</sup> FOËX (Séminaire), p. 19 ; FRITZSCHE/WALDER II, § 63 N 24 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 325 ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2311.

<sup>175</sup> ATF 121 III 93/95, cons. 1, avec les citations ; BRAND, FJS n° 1092 p. 5 ; FRITZSCHE/WALDER II, § 63 N 24 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 283 LP N 37 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 75 ; POMMAZ, p. 66 s. ; STUDER, N 303. La somme consignée doit couvrir l'intégralité de la créance du bailleur, et non seulement la valeur pour laquelle les objets ont été portés à l'inventaire (ATF 90 III 53/57, cons. 1 ; FRITZSCHE/WALDER II, *ibid.* ; STOFFEL/OULEVEY, art. 283 LP N 36 ; critique, avec de bons arguments : STUDER, N 298 ss).

<sup>176</sup> GILLIÉRON (Commentaire), art. 283 LP N 46 ; STOFFEL/OULEVEY, art. 283 LP N 36.

<sup>177</sup> FOËX (Séminaire), p. 19, avec de nombreuses citations ; imprécis : STOFFEL/OULEVEY, art. 283 LP N 7.

<sup>178</sup> ATF 76 III 24/27-28, cons. 2 ; pour la doctrine, parmi plusieurs : ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 77 ; SCHNYDER/WIEDE, art. 283 LP N 30 ; STUDER, N 171, 209 et 211.

<sup>179</sup> ATF 55 III 17/18-19 ; 74 III 11/12 ; 76 III 24/27-28, cons. 2 ; AMONN/WALTHER, § 34 N 9 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 283 LP N 18 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 87.

<sup>180</sup> ATF 93 III 20/21-22, cons. 3. Majoritairement approuvée (par exemple : AMONN/WALTHER, § 34 N 24 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 77 ; POMMAZ, p. 64 ; SCHNYDER/WIEDE, art. 283 LP N 59 ; STUDER, N 248), cette opinion appelle des réserves lorsque le bailleur n'invoque aucune urgence et requiert une prise d'inventaire



## L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûretés en matière de bail

36. La prise d'inventaire peut être requise simultanément au dépôt de la réquisition de poursuite ou d'urgence, à titre conservatoire, sans poursuite préalable (art. 283 al. 1 LP). Pour le *loyer courant*, non encore échu, le bailleur ne peut requérir cette mesure que « *s'il rend vraisemblable l'existence d'un péril réel et immédiat pour son droit de rétention* »<sup>181</sup>, à savoir s'il fournit des indices que le locataire s'apprête à déménager ou a l'intention d'emporter des meubles qui se trouvent dans les locaux loués<sup>182</sup>. Le Tribunal fédéral a précisé récemment que cette mise en péril doit être établie même si le loyer en question est celui immédiatement consécutif au loyer échu faisant l'objet de la même requête<sup>183</sup>.
37. L'inventaire est une *mesure conservatoire* qui doit être validée<sup>184</sup>, sous peine de caducité<sup>185</sup>; la procédure est calquée sur la validation du séquestre (art. 279 LP)<sup>186</sup>. La poursuite en validation ne peut être requise qu'à concurrence du montant de la créance indiquée dans l'inventaire<sup>187</sup>.

---

en garantie de créances de loyer échues (cf. GILLIÉRON [Commentaire], art. 283 LP N 16 et 25 ; REY, p. 92) ; dans un tel cas, il n'y a pas lieu de soustraire cette mesure aux restrictions de l'art. 56 LP (GILLIÉRON, *ibid.*, art. 282-284 LP N 7 ; REY, p. 119 et 124 ; *contra* : BRAND, FJS n° 1092 p. 4 ; POMMAZ, p. 64-65 ; peu clairs : STOFFEL/OULEVEY, art. 283 LP N 23-25).

<sup>181</sup> ATF 97 III 43/45, cons. 2.

<sup>182</sup> ATF 129 III 395/397, cons. 3.1, avec les citations ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 78 ; STUDER, N 217.

<sup>183</sup> ATF 129 III 395/398-399, cons. 3.4.

<sup>184</sup> AMONN/WALTHER, § 34 N 4 et 30. Le bailleur doit également parfaire la prise d'inventaire lorsque le droit de rétention ne porte pas sur les objets eux-mêmes, mais sur les sûretés fournies en remplacement par le locataire (ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 88 ; POMMAZ, p. 67 ; STUDER, N 304).

<sup>185</sup> Parmi plusieurs : SCHNYDER/WIEDE, art. 283 LP N 91, avec les arrêts cités. Il convient de préciser que la caducité n'a pas d'effet sur le droit de rétention lui-même, le bailleur pouvant requérir une nouvelle prise d'inventaire pour autant que les conditions matérielles de ce droit soient encore remplies (GILLIÉRON [Commentaire], art. 283 LP N 45 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 74 ; SCHNYDER/WIEDE, art. 283 LP N 92 ; STOFFEL/OULEVEY, art. 283 LP N 33). A l'inverse, l'inventoriage par l'office ne préjuge pas l'existence du droit de rétention, dont l'examen ressortit à la connaissance du juge (BRAND, FJS n° 1092 p. 7 ; ZK-HIGI, art. 286-286b CO N 86).

<sup>186</sup> Circulaire du TF N 24 du 12.07.1909 concernant la procédure de rétention (toujours valable : Circulaire N 37, ATF 122 III 327) ; ATF 102 III 145/147-148, cons. 3a ; FRITZSCHE/WALDER II, § 63 N 28 ; STOFFEL/OULEVEY, art. 283 LP N 30 ; STUDER, N 357.

<sup>187</sup> ATF 120 III 157/158-159, cons. 2 ; AMONN/WALTHER, § 34 N 32 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 283 LP N 47 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 325.

a) Selon l'art. 283 al. 3 LP, l'office qui a dressé l'inventaire des objets soumis au droit de rétention assigne au bailleur un délai pour requérir la poursuite en réalisation des gages :

aa) Lorsque l'inventaire a été requis *sans poursuite préalable*, la mesure doit être validée par une réquisition de poursuite dans un délai de 10 jours<sup>188</sup>.

bb) Le bailleur doit requérir la poursuite en réalisation de gage mobilier, pour le *loyer échu*, dans les 10 jours dès la communication du procès-verbal d'inventaire<sup>189</sup> et, pour le *loyer courant*, dans les 10 jours dès son échéance<sup>190</sup>. Pour maintenir en force l'inventaire pour le loyer courant, il suffit toutefois de requérir la poursuite dans les 10 jours dès l'échéance du dernier terme de la période de loyer pour laquelle la rétention a été exercée<sup>191</sup> ; ce principe est aussi valable lorsque les loyers courants font chaque fois l'objet de poursuites distinctes et que le délai de 10 jours dès l'échéance de chaque terme n'est ainsi pas observé<sup>192</sup>.

b) Aux termes de l'art. 85 ORFI, dans sa teneur en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1997, lorsque le débiteur fait opposition au commandement de payer, cette opposition, sauf mention contraire, sera censée se rapporter à la créance *et* au droit de gage<sup>193</sup>. Le droit de rétention du bailleur – actualisé par la prise d'inventaire – étant un gage mobilier au sens de l'art. 37 al. 2 LP, l'art. 85 ORFI s'applique à la poursuite en

---

<sup>188</sup> Formulaire N 40 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 282-284 LP N 7. Si l'inventaire est dressé dans le cadre d'une poursuite pendante, une nouvelle poursuite n'est pas nécessaire pour valider la mesure, mais le bailleur doit faire diligence à chaque nouvelle étape de la procédure de validation (*cf.* art. 279 LP par analogie : STOFFEL/OULEVEY, art. 283 LP N 30).

<sup>189</sup> Formulaire N 40 ; ATF 105 III 84/86, cons. 2 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 282-284 LP N 11 et art. 283 LP N 17 ; STUDER, N 359.

<sup>190</sup> Formulaire N 40 ; ATF 105 III 84/86, cons. 2 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 282-284 LP N 11 et art. 283 LP N 17 ; STUDER, N 360.

<sup>191</sup> ATF 66 III 6/11-12, cons. 3 ; 105 III 84/86, cons. 2 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 283 LP N 19 ; STUDER, N 360.

<sup>192</sup> ATF 105 III 84/86-87, cons. 2.

<sup>193</sup> En vertu de l'art. 75 al. 2 *in fine* P/LP, le débiteur poursuivi qui entendait contester le droit de gage devait le « mentionner expressément dans son opposition » (Message concernant la révision de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 8 mai 1991, FF 1991 III 1 ss, 73). L'échec de cette proposition explique la teneur actuelle de l'ordonnance (WEYERMANN EDWIN, Die Verordnungen des Bundesgerichts zum SchKG in ihrer geänderten Fassung, PJA 1996 1370 ss, 1374).

## L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûretés en matière de bail

réalisation des biens soumis au droit de rétention<sup>194</sup>. Il s'ensuit que, faute de précision, l'opposition du locataire est censée se rapporter tant à la créance qu'au droit de rétention<sup>195</sup>. Le bailleur poursuivant doit, le cas échéant, faire écarter les deux oppositions pour pouvoir requérir la réalisation des biens inventoriés<sup>196</sup>, mais il n'est pas tenu d'agir sur les deux plans simultanément. Il peut commencer par requérir la mainlevée de l'opposition relative à la créance, puis ouvrir action en constatation de son droit de rétention<sup>197</sup>. S'il a obtenu la mainlevée pour sa créance, mais non pour le droit de rétention<sup>198</sup>, il doit ouvrir action en reconnaissance de ce droit, devant l'autorité de conciliation (art. 274a CO)<sup>199</sup>, dans les *10 jours* dès la communication du jugement refusant la mainlevée<sup>200</sup> ; en cas d'échec de la conciliation, il doit s'adresser au juge dans le délai de *30 jours* (et non de 10 jours) prévu à l'art. 274f al. 1 CO<sup>201</sup>.

38. Deux questions méritent d'être évoquées dans ce contexte :

aa) Le juge de la mainlevée est compétent pour lever l'opposition au commandement de payer relative au droit de gage<sup>202</sup>. Après avoir été

---

<sup>194</sup> BRAND, FJS n° 1093 p. 7 ; STUDER, N 374.

<sup>195</sup> LACHAT (Bail à loyer), p. 326 ; POMMAZ, p. 70 ; SCHNYDER/WIEDE, art. 283 LP N 81 ; STOFFEL/OULEVEY, art. 283 LP N 34 ; STUDER, N 377.

<sup>196</sup> GILLIÉRON (Commentaire), art. 283 LP N 57.

<sup>197</sup> ATF 62 III 7/9-10 ; BRAND, FJS n° 1093 p. 11 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 283 LP N 57.

<sup>198</sup> Selon une ancienne jurisprudence, le jugement qui prononce la mainlevée provisoire, sans préciser que l'opposition n'est levée que pour la créance, est censé se rapporter aussi au droit de rétention, mais « *s'il se trouve que cette interprétation est en réalité contraire à la pratique suivie par les tribunaux du canton, l'office devra alors, soit de lui-même, soit à la réquisition du débiteur, inviter expressément le créancier à faire reconnaître le droit de rétention dans un délai convenable, et ce n'est que si le créancier ne donne pas suite à cette sommation qu'il se verra déchu du bénéfice de l'inventaire* » (ATF 71 III 15/19-20, cons. 2a).

<sup>199</sup> LACHAT (Bail à loyer), p. 326.

<sup>200</sup> LACHAT (Bail à loyer), p. 326 ; Tribunale di Appello TI du 16.08.1999, RSJ 2001 180 et les citations ; en général : ATF 102 III 145/148, cons. 3a ; BRAND, FJS n° 1093 p. 11.

<sup>201</sup> RSJ 2001 180 précité. Par identité de motifs, le locataire doit se pourvoir en libération de dette, devant l'autorité de conciliation (ATF 133 III 645/651 *ss*, cons. 5), dans les *20 jours* de la communication du jugement de mainlevée (LACHAT [Bail à loyer], p. 146) ; en cas d'échec de la conciliation, il doit saisir le juge dans les *30 jours* (dans ce sens : LACHAT, *ibid.*, n. 87, avec d'autres citations ; apparemment : ATF 133 III 645/656, cons. 5.4).

<sup>202</sup> Parmi plusieurs : ZOBL, N 655 *ad* Sys. Teil, avec de nombreuses citations. La solution se déduit maintenant de l'art. 153a al. 1 LP, qui a une portée générale.

controversée, il est désormais acquis que la même solution vaut pour le droit de rétention du bailleur<sup>203</sup>.

bb) Selon BRAND<sup>204</sup>, la mainlevée provisoire ne peut être accordée pour le droit de rétention que si le bailleur poursuivant est au bénéfice d'une reconnaissance de dette (*recte* : de gage)<sup>205</sup> au sens de l'art. 82 al. 1 LP ; dans un ancien arrêt, le Tribunal fédéral s'est (implicitement) exprimé dans ce sens<sup>206</sup>. L'opinion dominante soutient l'avis opposé, mais pour des motifs parfois discutables : la reconnaissance du droit de rétention découlerait tacitement, ou par acte concluant, du contrat de bail écrit<sup>207</sup> ou de ce contrat rapproché du procès-verbal d'inventaire non contesté par le locataire poursuivi<sup>208</sup>. Il paraît plus exact d'affirmer que le droit de rétention est un accessoire légal de la créance de loyer (comme les intérêts moratoires), qui suit donc le sort de cette créance<sup>209</sup>.

### C. Litiges relatifs au droit de rétention

39. Les conditions d'existence du droit de rétention sont examinées par le juge<sup>210</sup>. L'office des poursuites n'est habilité à refuser de dresser l'inventaire, pour des motifs de droit matériel, que si l'inexistence du droit de rétention apparaît manifeste<sup>211</sup> ; ce refus est sujet à plainte (art. 17 LP)<sup>212</sup>. Le locataire poursuivi qui entend contester le droit de

---

<sup>203</sup> ATF 71 III 15/18-19, cons. 2 ; BRAND, FJS n° 1093 p. 9 ; STUDER, N 379.

<sup>204</sup> FJS n° 1093 p. 9.

<sup>205</sup> PANCHAUD/CAPREZ, § 53 N 2 ; ZOBL, N 655 *ad* Sys. Teil, qui parle de « *Pfand-  
anerkennung* ».

<sup>206</sup> ATF 62 III 7/10-11 ; dans le même sens : FRITZSCHE/WALDER II, § 63 N 36 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 94.

<sup>207</sup> LACHAT (Bail à loyer), p. 326 n. 140 ; SCHNYDER/WIEDE, art. 283 LP N 84 ; ZOBL, Sys. Teil, N 665.

<sup>208</sup> PANCHAUD/CAPREZ, § 53 N 12 ; *cf.* sur ce point les critiques justifiées de BRAND (FJS n° 1093 p. 9) et de STUDER (N 379 n. 910).

<sup>209</sup> Dans ce sens : MEYER, p. 138 ; SCHÜPBACH, DB 2002 N 29 ; STUDER, N 379.

<sup>210</sup> ATF 71 III 15/18, cons. 1 ; SCHNYDER/WIEDE, art. 283 LP N 51 ; STOFFEL/OULEVEY, art. 283 LP N 13.

<sup>211</sup> Glanés dans l'abondante jurisprudence : ATF 75 III 28/31-32, cons. 2 ; 79 III 75/77, cons. 1 *in fine* ; 86 III 36/38 ; 97 III 43/45, cons. 1 ; 103 III 40/41, cons. 1 . La doctrine est à l'unisson : AMONN/WALTHER, § 34 N 18 ; BRAND, FJS n° 1092 p. 4 s. ; FRITZSCHE/WALDER II, § 63 N 11 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 283 LP N 32 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 79 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 324 ; SCHNYDER/WIEDE, art. 283 LP N 51 ; STOFFEL/OULEVEY, art. 283 LP N 13 ; STUDER, N 242 ss.

<sup>212</sup> ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 79 ; STUDER, N 245.

## L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûretés en matière de bail

rétenion du bailleur poursuivant doit faire valoir ce moyen par la voie de l'opposition (art. 85 ORFI)<sup>213</sup> ; cependant, s'il ne conteste pas le droit de rétenion lui-même, mais la saisissabilité des objets portés à l'inventaire, il doit déposer plainte à l'autorité de surveillance dans les 10 jours dès la réception du procès-verbal d'inventaire<sup>214</sup>.

40. Le conflit entre bailleur et tiers revendiquant quant à l'existence du droit de rétenion et à la priorité du droit de propriété sur le droit de rétenion est vidé dans la procédure de revendication (art. 106 ss LP)<sup>215</sup> ; celle-ci est également applicable lorsque le bailleur poursuivant invoque son droit de rétenion sur des objets déjà saisis à la réquisition d'un autre poursuivant<sup>216</sup>. En revanche, la procédure de tierce-opposition n'entre pas en jeu dans les relations entre le bailleur poursuivant et le locataire poursuivi<sup>217</sup>. Le tiers qui prétend qu'un bien inventorié était sa propriété avant la prise d'inventaire doit faire valoir ses droits dans la procédure de revendication<sup>218</sup>. La question de savoir si l'office a réparti correctement les rôles des parties au procès revendicatoire doit être tranchée par les autorités de surveillance dans la procédure de plainte (art. 17 LP)<sup>219</sup>.

### *D. Droit de suite*

41. Conformément aux art. 284 LP et 268b al. 2 CO, les objets emportés clandestinement ou avec violence peuvent être réintégrés avec l'assistance de la force publique dans les 10 jours de leur déplacement. Ces dispositions visent l'hypothèse de l'enlèvement d'objets mobiliers qui n'ont pas encore été inventoriés<sup>220</sup>. Le déplacement d'objets

---

<sup>213</sup> ATF 90 III 99/101, cons. 1 ; AMONN/WALTHER, § 34 N 20.

<sup>214</sup> ATF 90 III 99/101, cons. 1 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 66 et 82 ; STUDER, N 259. Le poursuivi n'est pas tenu de respecter le délai de 10 jours lorsque la mesure est nulle au sens de l'art. 22 LP (ATF 90 III 99/102, cons. 3 ; en général : FRITZSCHE/WALDER I, § 8 N 28).

<sup>215</sup> ATF 104 III 25/27, cons. 2 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 283 LP N 31.

<sup>216</sup> ATF 90 III 99/102, cons. 2 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 98.

<sup>217</sup> ATF 90 III 99/102, cons. 2 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 283 LP N 33.

<sup>218</sup> ATF 69 III 65/67-68 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 282-284 LP N 17 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 83 et 97, avec d'autres citations.

<sup>219</sup> ATF 69 III 65/68.

<sup>220</sup> ATF 97 III 77/80, cons. 1a ; 104 III 25/26, cons. 1 ; AMONN/WALTHER, § 34 N 36 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 284 LP N 7 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 100 ; STOFFEL/OLEVEY, art. 284 LP N 3 ; STUDER, N 220.

inventoriés n'a pas d'effet sur les droits que la prise d'inventaire a conférés au bailleur, sous réserve des droits qu'un tiers aurait acquis de bonne foi sur ces biens postérieurement à la prise d'inventaire<sup>221</sup> ; il s'ensuit que le bailleur peut requérir la réintégration des objets déplacés sans être tenu par le délai de 10 jours<sup>222</sup> et sans avoir à établir le caractère clandestin ou violent de l'enlèvement<sup>223</sup>.

42. Le droit de réintégration ne peut s'exercer qu'à l'encontre du prétendu débiteur<sup>224</sup>. Si les biens ont été enlevés par un tiers qui s'en prétend propriétaire, l'office des poursuites doit refuser la réquisition du bailleur ; la réintégration ne peut être ordonnée que par le juge<sup>225</sup>. De façon générale, lorsque les objets emportés se trouvent en possession d'un tiers (ou dans les nouveaux locaux pris à bail) et que le possesseur (ou le nouveau bailleur) s'oppose à ce qu'ils soient réintégrés, l'office ne peut procéder ni à la réintégration ni à l'inventaire, tant que le bailleur ne l'a pas emporté dans le procès contre le possesseur (ou le nouveau bailleur)<sup>226</sup>. Dans ce procès, le tiers peut non seulement se prévaloir de son propre droit de propriété, mais encore contester les conditions du droit de rétention<sup>227</sup>. Dans un arrêt non publié, le Tribunal fédéral a confirmé que l'office n'avait pas à impartir au bailleur un délai de 10 jours pour ouvrir action dès la communication de l'opposition du tiers<sup>228</sup>.
43. Contrairement à ce qui paraît résulter de la loi, c'est bien la requête de réintégration, et non la réintégration elle-même, qui doit intervenir dans le délai de 10 jours<sup>229</sup>. En revanche – sur ce point la loi est claire –, ce

---

<sup>221</sup> ATF 69 III 65/67 ; FRITZSCHE/WALDER II, § 63 N 42 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 284 LP N 6. Conséquemment, la réserve en faveur des tiers de bonne foi ne vise que les droits acquis *après* l'enlèvement des meubles (ATF 101 II 91/97-98, cons. 3).

<sup>222</sup> ATF 97 III 77/80, cons. 1a ; 104 III 25/26, cons. 1 ; FRITZSCHE/WALDER II, N 63 N 42 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 284 LP N 6 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 100 ; REY, p. 93-94 ; STOFFEL/OULEVEY, art. 284 LP N 3 ; STUDER, N 278.

<sup>223</sup> ATF 104 III 25/26, cons. 1 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 284 LP N 6.

<sup>224</sup> BRAND, FJS n° 1092 p. 9 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 284 LP N 10.

<sup>225</sup> ATF 54 III 268/272-273, cons. 3 ; REY, p. 184.

<sup>226</sup> ATF 63 III 33/35, cons. 1 ; 68 III 3/5 *ss* (le TF a jugé, contrairement à l'arrêt précédent, que l'inventaire ne doit être dressé qu'après la réintégration des objets soumis au droit de rétention) ; BRAND, FJS n° 1092 p. 11.

<sup>227</sup> ATF 70 II 226/227-228, cons. 1 ; AMONN/WALTHER, § 34 N 46.

<sup>228</sup> TF du 22.03.1996, 4C.314/1995, cons. 3 ; *cf. déjà* : ATF 42 III 431/433 ; 68 III 3/7.

<sup>229</sup> JAEGER, art. 284 LP N 4 ; REY, p. 180-181.

L'exécution forcée des créances pécuniaires et en  
prestation de sûretés en matière de bail

délai court dès l'enlèvement, et non dès sa connaissance par le bailleur<sup>230</sup>.

44. La réintégration peut être ordonnée sans égard aux temps prohibés, fériés ou suspensions de poursuite, car il s'agit d'une mesure conservatoire urgente au sens de l'art. 56 LP<sup>231</sup> ; elle est sujette à plainte (art. 17 LP)<sup>232</sup>. La réintégration est accompagnée d'office d'une prise d'inventaire à l'issue de laquelle le bailleur est invité à intenter la poursuite en réalisation de gage dans les 10 jours dès la communication du procès-verbal pour le loyer échu et, pour le loyer courant, dans les 10 jours dès son échéance<sup>233</sup>.
45. La loi attribue un sens relatif à la clandestinité ; il « *importe peu [...]* que le déplacement soit clandestin ou non à l'égard de tiers non intéressés, pourvu qu'il le soit à l'égard du bailleur »<sup>234</sup>. Dans un très ancien arrêt, le TF a posé le principe qu'il y a « *déplacement clandestin lorsque des objets soumis au droit de rétention du bailleur sont enlevés à l'insu de celui-ci, dans des circonstances qu'il n'a pas connues ni dû connaître, et alors que le [...] locataire savait ou devait savoir que ce déplacement était de nature à provoquer l'opposition du bailleur* »<sup>235</sup>. L'enlèvement ne revêt pas un tel caractère lorsque le locataire peut admettre de bonne foi que le bailleur, qui habite l'immeuble, s'en rend compte et ne s'y oppose pas<sup>236</sup>.

---

<sup>230</sup> Dans ce sens : JAEGER, art. 284 LP N 4 ; REY, p. 180 ; SCHNYDER/WIEDE, art. 284 LP N 10 ; *contra* (sans motivation) : GILLIÉRON (Commentaire), art. 284 LP N 18. Certains auteurs préconisent néanmoins une restitution de délai selon l'art. 33 al. 4 LP (AMONN/WALTER, § 34 N 40 ; ROHNER, art. 284 LP N 4), ce qui revient à introduire par la bande une condition subjective que la loi ne pose pas.

<sup>231</sup> ATF 40 III 374/375-376, cons. 4 ; AMONN/WALTHER, § 34 N 42 ; BRAND, FJS n° 1092 p. 11 ; FRITZSCHE/WALDER II, § 63 N 51 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 284 LP N 8 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 114 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 327 n. 149 ; STOFFEL/OULEVEY, art. 284 LP N 10.

<sup>232</sup> ATF 80 III 36/37-38, cons. 1 ; FRITZSCHE/WALDER II, § 63 N 44 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 113 ; SCHNYDER/WIEDE, art. 283 LP N 13 ; STOFFEL/OULEVEY, art. 268-268b CO N 13 ; STUDER, N 226.

<sup>233</sup> ATF 52 III 122/125 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 114 ; REY, p. 183 ; *cf.* aussi : STOFFEL/OULEVEY, art. 284 LP N 14-15.

<sup>234</sup> ATF 21 827/834, cons. 3.

<sup>235</sup> ATF 21 827/834, cons. 3 ; la jurisprudence ultérieure se place sur le même terrain (ATF 101 II 91/94-95, cons. 2a ; FRITZSCHE/WALDER II, § 63 N 46, avec les citations).

<sup>236</sup> ATF 80 III 36/39 ss, cons. 2.

46. Il y a enlèvement avec violence lorsqu'il « *s'opère par la force, contre le gré du titulaire du droit de rétention, des personnes de sa maison, de son mandataire, de son fondé de pouvoirs ou de son représentant* »<sup>237</sup>.
47. La compétence pour ordonner la réintégration appartient à l'office des poursuites<sup>238</sup>. Celui-ci n'a certes pas à vérifier si les prétentions du bailleur sont fondées, mais il ne doit pas moins examiner sommairement l'existence du droit de rétention sur les objets emportés ; sa décision ne préjudicie cependant pas aux droits du bailleur, qui demeure libre de saisir le juge conformément à l'art. 284 LP aux fins d'obtenir la reconnaissance de son droit et la réintégration des meubles enlevés<sup>239</sup>.
48. En vertu de l'art. 284 *in fine* LP, en cas de contestation, le juge statue en procédure accélérée. Ce type de procédure disparaît du Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC)<sup>240</sup> ; le procès est liquidé en procédures ordinaire (art. 219 ss CPC) ou simplifiée (art. 243 ss CPC), selon que la valeur litigieuse dépasse ou non Fr. 30'000.- (art. 243 al. 1 CPC).
- a) Au regard du nouveau code, le for de l'action est défini par l'art. 30 al. 1 CPC (actions relatives aux droits réels mobiliers, à la possession et aux créances garanties par gage mobilier), et non par l'art. 33 CPC (actions fondées sur un contrat de bail à loyer ou à ferme)<sup>241</sup>.
- b) Le jugement prononcé à l'issue d'un procès en réintégration est susceptible d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral (art. 72 ss LTF), pourvu que les autres conditions de recevabilité soient remplies<sup>242</sup>. La détermination de la valeur litigieuse est délicate. Dans un arrêt (non publié) rendu sur recours en réforme (art. 43 ss OJ), le Tribunal fédéral avait appliqué par analogie les principes valables en matière de revendication (art. 106 ss LP) ; la valeur litigieuse correspond ainsi à la plus faible des valeurs suivantes : « *montant de la*

---

<sup>237</sup> JAEGER, art. 284 LP N 2 ; cf. aussi : BRAND, FJS n° 1092 p. 10 ; REY, p. 179 ; STUDER, N 223.

<sup>238</sup> TF du 22.03.1996, 4C.314/1995, cons. 3.

<sup>239</sup> ATF 52 III 122/124 ss ; BRAND, FJS n° 1092 p. 11 ; FRITZSCHE/WALDER II, § 63 N 43 ; GILLIÉRON (Commentaire), art. 284 LP N 9 ; ZK-HIGI, art. 268-268b CO N 108.

<sup>240</sup> La tentative de conciliation étant exclue pour l'action en réintégration des biens soumis au droit de rétention (art. 198 lit. e ch. 8 CPC), PETER (RSJ 2009 366) en déduit que la procédure accélérée « continue donc à exister sans garder son nom ».

<sup>241</sup> AMONN/WALTHER, § 34 N 45 ; RHONER, art. 284 LP N 8.

<sup>242</sup> AMONN/WALTHER, § 34 N 46.



## L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûretés en matière de bail

*créance en poursuite ou [...] valeur estimée des biens litigieux* »<sup>243</sup>. Comme le nouveau droit « *s'inspire largement des règles établies par la jurisprudence sous le régime de l'ancien droit* »<sup>244</sup>, il n'est pas exclu que cette solution soit confirmée.

### VI. Procédure fédérale de recours

#### A. Généralités

49. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, les décisions « en matière de poursuite pour dettes et de faillite » (art. 72 al. 2 lit. a LTF) peuvent être déférées au Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile (art. 72 ss LTF), pour autant (évidemment) que les autres conditions de recevabilité soient remplies. Ce recours s'adresse non seulement aux décisions rendues, sur plainte ou recours, par les autorités cantonales de surveillance (art. 17/18 LP)<sup>245</sup>, mais aussi aux décisions émanant des autorités judiciaires, par exemple<sup>246</sup> les prononcés de mainlevée – définitive ou provisoire – de l'opposition (art. 80 ss LP)<sup>247</sup>, le jugement (en procédure sommaire) sur la recevabilité de l'opposition pour non-retour à meilleure fortune (art. 265a al. 1-3 LP)<sup>248</sup> ou l'arrêt sur opposition au séquestre (art. 278 al. 3 LP)<sup>249</sup>. Conformément au principe de l'unité de la procédure<sup>250</sup>, sont en outre susceptibles de recours en matière civile les décisions incidentes (assistance judiciaire, effet suspensif, récusation, etc.) relatives à des affaires qui, sur le fond, sont sujettes à un tel recours<sup>251</sup>. En revanche, les contestations de droit matériel qui naissent à l'occasion d'une poursuite – procès en libération

---

<sup>243</sup> TF du 22.03.1996, 4C.314/1995, cons. 1. Ce mode de calcul est expressément condamné par SCHNYDER/WIEDE (art. 284 LP N 15), qui s'en tiennent uniquement à la valeur d'estimation des biens litigieux.

<sup>244</sup> FRÉSARD JEAN-MAURICE, *in* : Commentaire de la LTF, Berne 2009, art. 51 LTF N 1.

<sup>245</sup> ATF 133 III 350/351, cons. 1.2.

<sup>246</sup> Pour d'autres exemples : BRACONI, JdT 2009 II 79 s. ; CHEVALIER, N 128 ss ; DONZALLAZ, N 2136 ss ; LORANDI, ZZZ 2008/09 339.

<sup>247</sup> ATF 133 III 399, cons. 1.2 ; 134 III 115/117, cons. 1.1, 141/143, cons. 2 ; 267/269, cons. 1.1. Sur les implications du nouveau droit en ce domaine : JEANDIN, SJ 2009 II 276 s.

<sup>248</sup> ATF 134 III 524/526, cons. 1.1.

<sup>249</sup> ATF 135 III 232, cons. 1.1 [non publié].

<sup>250</sup> ATF 134 V 138/144, cons. 3.

<sup>251</sup> BRACONI, JdT 2009 II 81, avec la jurisprudence citée.

de dette (art. 83 al. 2 LP)<sup>252</sup>, en annulation judiciaire de la poursuite (art. 85a LP)<sup>253</sup>, en répétition de l'indu (art. 86 LP)<sup>254</sup>, etc. – donnent lieu à des « affaires civiles » au sens de l'art. 72 al. 1 LTF<sup>255</sup>, à condition que la prétention litigieuse relève du droit privé<sup>256</sup>.

50. Sous réserve des exceptions prévues à l'art. 74 al. 2 LTF, l'exigence d'une valeur litigieuse minimale vise toutes les causes pécuniaires (plus exactement patrimoniales) susceptibles d'un recours en matière civile, donc également celles qui, sous l'ancien droit, pouvaient faire l'objet d'un recours au Tribunal fédéral indépendamment de la valeur litigieuse<sup>257</sup>. Dans ce genre d'affaires, le recours n'est ouvert que si la valeur litigieuse s'élève à Fr. 30'000.- au moins (art. 74 al. 1 lit. b LTF) ; la loi prévoit cependant diverses exceptions, dont deux retiendront l'attention ici.

### ***B. Quelques applications en droit du bail***

51. En matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, le recours en matière civile est recevable si la valeur litigieuse s'élève à Fr. 15'000.- au moins (art. 74 al. 1 lit. a LTF). Cette règle comprend tous les baux à loyer<sup>258</sup>, qu'ils portent sur une chose mobilière ou immobilière<sup>259</sup>.

---

<sup>252</sup> CHEVALIER, N 121 ; CORBOZ, art. 72 LTF N 27 ; KLETT/ESCHER, art. 72 LTF N 6.

<sup>253</sup> CHEVALIER, N 121 ; CORBOZ, art. 72 LTF N 27 ; KLETT/ESCHER, art. 72 LTF N 6.

<sup>254</sup> CHEVALIER, N 121 ; CORBOZ, art. 72 LTF N 27 ; KLETT/ESCHER, art. 72 LTF N 6.

<sup>255</sup> Message concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28.02.2001, FF 2001 p. 4000 ss, 4106. La jurisprudence récente considère que, lorsque le procès de collocation a pour objet l'existence (ou le montant) de la créance, et non son privilège de collocation (art. 72 al. 2 lit. a LTF ; ATF 135 III 171/173, cons. 1), il s'agit d'une *affaire civile* au sens de l'art. 72 al. 1 LTF (ATF 135 III 545/547, cons. 1), solution audacieuse s'il en est (*cf.* à ce sujet : BRACONI, RSPC 2009 408 ss).

<sup>256</sup> FF 2001 p. 4106 ; DONZALLAZ, N 2157.

<sup>257</sup> ATF 133 III 368/371, cons. 1.3.1 ; BRACONI, JdT 2009 II 82 ; DONZALLAZ, N 2243. Cela concerne désormais les recours contre les prononcés de mainlevée (LORANDI, ZZZ 2008/09 343 ; critique : PETER, p. 209).

<sup>258</sup> Les litiges en matière de bail à ferme (art. 275 ss CO), même non agricole, sont donc exclus du champ d'application de la norme (ATF 136 III 196, cons. 1.1 ; CORBOZ, art. 74 LTF N 25 ; DONZALLAZ, N 2246 ; LACHAT [Bail à loyer], p. 165 n. 230 ; RUDIN, art. 74 LTF N 12 ; TAPPY, p. 63 N 20).

<sup>259</sup> CORBOZ, art. 74 LTF N 26 ; TAPPY, p. 63 N 20 ; *contra* : DONZALLAZ, N 2246 ; RUDIN, art. 74 LTF N 12. Vu l'objectif de politique sociale poursuivi par le législateur (*cf.* à ce sujet : LORANDI, ZZZ 2008/09 343 s.), il paraît plus exact, même en faisant violence au texte légal, de limiter ce principe aux baux d'habitations et de locaux commerciaux (*cf.*

L'exécution forcée des créances pécuniaires et en  
prestation de sûretés en matière de bail

52. Le champ d'application de l'art. 74 al. 1 lit. a LTF en matière de litiges du droit des poursuites est discuté. Cette disposition s'applique assurément aux contestations de pur droit matériel<sup>260</sup>, comme les procès en reconnaissance (art. 79 et 279 LP) ou en libération de dette (art. 83 al. 2 LP), en annulation judiciaire de la poursuite (art. 85a LP)<sup>261</sup> ou en répétition de l'indu (art. 86 LP). Contrairement à un fort courant doctrinal<sup>262</sup>, le Tribunal fédéral est d'avis qu'un jugement de collocation relatif à une créance salariale – le raisonnement étant identique pour une créance découlant du droit du bail à loyer – ne tranche pas un conflit de « droit du travail », en sorte que la valeur litigieuse doit atteindre Fr. 30'000.- au moins<sup>263</sup>. D'après la jurisprudence constante, dans le recours dirigé à l'encontre d'un prononcé de mainlevée – définitive ou provisoire – de l'opposition, la valeur litigieuse réduite n'entre pas davantage en considération<sup>264</sup>.
53. Même lorsque la valeur litigieuse minimale n'est pas atteinte, le recours en matière civile est recevable si, notamment, la contestation soulève une question juridique de principe (art. 74 al. 2 lit. a LTF), condition dont la partie recourante doit démontrer la réalisation (art. 42 al. 2 LTF)<sup>265</sup>. Il s'agit là d'une notion juridique indéterminée qu'il incombe à la jurisprudence de concrétiser<sup>266</sup>. Le Tribunal fédéral a néanmoins dégagé deux règles : D'une part, cette notion est d'interprétation « *très restrictive* » ; il n'y a pas de question juridique de principe lorsque le point litigieux ne concerne que l'application de principes jurisprudentiels à un cas concret<sup>267</sup>. D'autre part, il doit être nécessaire de trancher une question juridique qui donne lieu à une incertitude caractérisée, laquelle appelle de façon pressante un éclaircissement de

---

sur l'interprétation téléologique « restrictive » : ATF 129 III 559/565, cons. 3.1, 656/657-658, cons. 4.1 ; 131 III 61/65, cons. 2.2).

<sup>260</sup> BRACONI, JdT 2009 II 82 ; LORANDI, ZZZ 2008/09 344 ; PETER, p. 207.

<sup>261</sup> LORANDI, ZZZ 2008/09 346.

<sup>262</sup> LORANDI, ZZZ 2008/09 344 s., avec de nombreuses citations, auxquelles on peut ajouter LACHAT (Bail à loyer), p. 165 n. 230.

<sup>263</sup> ATF 135 III 470/472-473, cons. 1.2 ; critique, quant à la motivation : BRACONI, RSPC 2009 412.

<sup>264</sup> Sur ce point : BRACONI, RSPC 2009 411 *in fine* et les citations ; d'un autre avis (avec de bons arguments) : LORANDI, ZZZ 2008/09 344 s., avec de nombreuses références.

<sup>265</sup> ATF 133 II 396/399, cons. 2.2 ; 133 III 439/442, cons. 2.2.2.1.

<sup>266</sup> ATF 133 III 493/494-495, cons. 1.1.

<sup>267</sup> ATF 133 III 493/494 *ss*, cons. 1 ; 134 III 115/117 cons. 1.2, 267/269, cons. 1.2 ; 135 III 1/4, cons. 1.3.

la part du Tribunal fédéral, en sa qualité d'autorité judiciaire suprême chargée de l'interprétation uniforme du droit fédéral<sup>268</sup>.

54. En relation avec le droit du bail, le Tribunal fédéral a admis l'existence d'une question juridique de principe dans les deux cas suivants :
- nécessité d'une conciliation préalable lorsque l'action en libération de dette (art. 83 al. 2 LP) s'inscrit dans le cadre d'un litige en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux<sup>269</sup> ;
  - aptitude à la mainlevée provisoire d'un contrat de bail en cas de restitution anticipée de la chose louée sans présentation d'un locataire répondant aux conditions posées à l'art. 264 al. 1 CO<sup>270</sup> ;
  - un troisième cas mérite d'être signalé : examen du caractère insolite d'une clause des conditions générales excluant le droit de résiliation du preneur d'assurance dans l'hypothèse où l'assureur adapte le contrat à la suite d'une décision de l'autorité<sup>271</sup>.

---

<sup>268</sup> ATF 135 III 397/399, cons. 1.2.

<sup>269</sup> ATF 133 III 645/648 *ss*, cons. 2.4. Les lecteurs de la revue DB le savaient déjà depuis longtemps (avis de droit de GILLIÉRON, reproduit *in* : DB 1993 N 26).

<sup>270</sup> ATF 134 III 267/269 *ss*, cons. 1.2.

<sup>271</sup> ATF 135 III 1/5-6, cons. 1.3.1 et 1.3.2.

### Bibliographie

AMONN KURT/WALTHER FRIDOLIN, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 8<sup>e</sup> éd., Berne 2008

BRACONI ANDREA, Le recours en matière de poursuite pour dettes selon la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF) : compendium des premiers cas d'application, JdT 2009 II 78 ss

BRACONI ANDREA, note *in* : RSPC 2009 408 ss.

BRAND ERNEST, Dispositions particulières sur les loyers et fermages, FJS n° 1092/1093

CHEVALIER MARCO, Die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht, thèse Bâle 2009

CORBOZ BERNARD, *in* : Commentaire de la LTF, Berne 2009

DONZALLAZ YVES, Loi sur le Tribunal fédéral, Commentaire, Berne 2008

FOËX BÉNÉDICT, Les sûretés et le bail à loyer, *in* : 12<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002 (Séminaire)

FOËX BÉNÉDICT, *in* : Commentaire romand, Poursuite et faillite, Bâle/Genève/Munich 2005 (Commentaire)

FRITZSCHE HANS/WALDER HANS ULRICH, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, vol. I/II, 3<sup>e</sup> éd., Zurich 1984/1993

GILLIÉRON PIERRE-ROBERT, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, vol. IV (art. 271-352), Lausanne 2003 (Commentaire)

GILLIÉRON PIERRE-ROBERT, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 4<sup>e</sup> éd., Bâle 2005 (Précis)

GILLIÉRON PIERRE-ROBERT, Bailleur et locataire d'une chose immobilière dans l'exécution forcée, *in* : 7<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1992 (Séminaire)

HACK PIERRE, Formalisme et durée : quelques développements récents en droit du bail, *in* : Le droit du bail et le droit des poursuites et des faillites – La loi sur le Tribunal fédéral, Lausanne 2007, p. 4 ss

HEINRICH PETER, Rechtsöffnung für Mietzins, MRA 1996 138 ss

HIGI PETER, *in* : Zürcher Kommentar, Teilband V/2b/2, Die Miete (Art. 266-268b OR), Zurich 1995 (ZK-HIGI)

JAEGER CARL, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, vol. I et II, Lausanne 1920

JAQUES CHARLES, La libération des garanties locatives de l'art. 257e CO, *in* : Le droit du bail et le droit des poursuites et des faillites – La loi sur le Tribunal fédéral, Lausanne 2007, p. 90 ss

JEANDIN NICOLAS, Mainlevée sommaire de l'opposition : développements récents et perspectives, SJ 2009 II 275 ss

KLETT KATHRIN/ESCHER ELISABETH, *in* : Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz (BGG), Bâle 2008

KRAUSKOPF FLORENCE, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, JdT 2008 II 23 ss

LACHAT DAVID, Le bail à loyer, 2<sup>e</sup> éd., Lausanne 2008 (Bail à loyer)

LACHAT DAVID, La cession des loyers, *in* : 11<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2000 (Séminaire)

LORANDI FRANCO, Besonderheiten der Zivilrechtsbeschwerde in SchKG-Sachen, ZZZ 2008/09 339 ss

MARCHAND SYLVAIN, La gérance d'immeubles, conventionnelle et légale, *in* : 14<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2006

MEYER BERNHARD F., Die Rechtsöffnung auf Grund synallagmatischer Schuldverträge, thèse Zurich 1979

PANCHAUD ANDRÉ/CAPREZ MARCEL, La mainlevée d'opposition, 2<sup>e</sup> éd., Zurich 1980

PASCHOUD HENRI, La reconnaissance de dette dans la mainlevée provisoire et l'action en libération de dette, thèse Lausanne 1917

PETER HANSJÖRG, Le recours en matière de poursuites et faillites, *in* : La nouvelle loi sur le Tribunal fédéral, Lausanne 2007, p. 195 ss

POMMAZ CHRISTOPHE, Le droit de rétention du bailleur, *in* : Le droit du bail et le droit des poursuites et des faillites – La loi sur le Tribunal fédéral, Lausanne 2007, p. 55 ss

REY EDGAR, La poursuite pour loyers et fermages, thèse Lausanne 1914

ROHNER THOMAS, *in* : Schuldbetriebs- und Konkursgesetz, Kurzkomentar, Bâle 2009

L'exécution forcée des créances pécuniaires et en  
prestation de sûretés en matière de bail

RUDIN BEAT, *in* : Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz (BGG), Bâle 2008

SCHMIDT ANDRÉ, *in* : Commentaire romand, Poursuite et faillite, Bâle/Genève/Munich 2005

SCHNYDER ANTON K./WIEDE M. ANDREAS, *in* : Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, vol. III, Bâle/Genève/Munich 1998

SCHÖBI CHRISTIAN, Die Akzessorietät der Nebenrechte von Forderungen unter besonderer Berücksichtigung des Rechtsinstituts der Verjährung, thèse Zurich 1990

SPIRIG EUGEN, *in* : Zürcher Kommentar, V/1/k, Die Abtretung von Forderungen und die Schuldübernahme, 3<sup>e</sup> éd., Zurich 1993/1994

STAEHELIN DANIEL, *in* : Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, vol. I, Bâle/Genève/Munich 1998

STEINAUER PAUL-HENRI, Les droits réels, vol. III, 3<sup>e</sup> éd., Berne 2003

STOFFEL WALTER/OULEVEY XAVIER, *in* : Commentaire romand, Poursuite et faillite, Bâle/Genève/Munich 2005

STÜCHELI PETER, Die Rechtsöffnung, thèse Zurich 2000

STUDER FRANZ, Das Retentionsrecht in der Zwangsvollstreckung, thèse Zurich 2000

SULLIGER DENIS/ANSERMET JACQUES, Le contrat-cadre romand de baux à loyer et les dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud, CdB 2002 97 ss

TAPPY DENIS, Le recours en matière civile, *in* : La nouvelle loi sur le Tribunal fédéral, Lausanne 2007, p. 51 ss

TERCIER PIERRE/FAVRE PASCAL G., Les contrats spéciaux, 4<sup>e</sup> éd., Zurich 2009 (TERCIER/FAVRE/BUGNON)

WESSNER PIERRE, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, *in* : 9<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996

ZOBL DIETER, *in* : Berner Kommentar, IV/2/5/1, Das Fahrnispfand, Systematischer Teil und Art. 884-887 ZGB, 2<sup>e</sup> éd., Berne 1982