

LA CESSION DES LOYERS

par **David Lachat**,
avocat à Genève

Sommaire

	<u>Numéros</u>	<u>Page</u>
A. Définition	1 – 4	2
B. Différentes formes	5 – 8	2
C. Distinctions	9 – 13	4
D. Cessibilité des loyers	14 – 17	6
E. Contrat de cession des loyers		
E.1 Capacité de céder les loyers	18 – 20	8
E.2 Forme du contrat	21 – 26	9
E.3 Contenu du contrat	27 – 31	11
F. Effets de la cession des loyers		
F.1 Pour le cessionnaire	32 – 39	12
F.2 Pour le bailleur	40 – 43	16
F.3 Pour le locataire	44 – 55	17
G. Aliénation de l'immeuble, transfert du bail et cession des loyers	56 – 58	23
H. Faillite, poursuite et cession des loyers	59 – 62	24
I. Rétrocession des loyers	63 – 66	26
J. Bibliographie sommaire		27

L'exposé n'a qu'une ambition : expliquer aux praticiens les motifs pouvant amener un bailleur à céder ses créances de loyer et les conséquences qui en découlent pour les trois parties concernées (cessionnaire, bailleur et locataire). Seule l'hypothèse du bail portant sur une chose immobilière a été envisagée.

L'auteur remercie ses collaboratrices Me Valérie DEFAGO GAUDIN et Me Corinne CORMINBOEUF qui l'ont aidé dans ses recherches, et les professeurs Christine CHAPPUIS et Thomas PROBST qui ont bien voulu relire le manuscrit et suggérer d'opportunes corrections.

A. DEFINITION

1. La cession des loyers est un **contrat¹ par lequel le bailleur** (le cédant) **d'une chose louée** (art. 253 ss CO) **cède à une tierce personne** (le cessionnaire) **la créance de loyer qu'il détient envers le locataire** (le débiteur cédé).

Le locataire n'est pas partie à la convention de cession des loyers, qui peut intervenir à son insu, voire contre son gré.

2. La cession des loyers est une cession de créances au sens des art. 164 à 174 CO. Elle produit, dans un rapport de bail, un **changement dans la personne du créancier du loyer**.
3. La cession des loyers peut aussi intervenir dans un rapport de bail à ferme (art. 275 ss CO) ou dans un contrat de sous-location. En particulier, le locataire (sous-bailleur) peut céder au bailleur principal sa créance de loyer envers le sous-locataire².
4. Pour la facilité de l'exposé, nous utilisons ci-après les termes *bailleur* pour désigner le cédant, *locataire* pour désigner le débiteur cédé, et enfin *cessionnaire* pour désigner le bénéficiaire de la cession des loyers.

B. DIFFERENTES FORMES

5. C'est l'acte juridique ou le **contrat de base** (Grundgeschäft ; Verpflichtungsgeschäft ; pactum de cedendo; n° 21) **entre le bailleur et le cessionnaire** qui **précise les motifs de la cession des loyers**.

Celle-ci peut intervenir à **titre gratuit** (art. 171 al. 3 CO). Par exemple, le bailleur fait donation à sa fille des loyers de l'immeuble dont il est propriétaire.

¹ Sur la nature contractuelle de la cession de créance : note marginale de l'art. 165 CO ; ATF 84 II 355 c. 1 = JdT 1959 I 198; SPIRIG n° 17 CO 164-174; GAUCH/SCHLUEP n° 3540-3541; GIRSBERGER n° 15 CO 164; GUHL n° 1 p. 265; nuancés : BUCHER p. 536; ENGEL p. 874.

² Les parties pourront alors convenir que cette cession éteint, à due concurrence, la dette de loyer du locataire envers le bailleur principal. Le sous-locataire peut aussi payer le loyer au bailleur principal, se faire céder la créance de ce dernier envers le locataire, puis opposer au locataire en compensation la créance (cédée) du bailleur : HOCHULI, Der Untermietvertrag, Zürich 1982 p. 53.

La cession peut également être faite à **titre onéreux** (art. 171 al. 1 et 2 CO), par exemple dans le cadre d'une vente de la créance de loyer ou d'un contrat de prêt.

6. On distingue la cession **pleine et entière des loyers** et la cession à **titre fiduciaire**.

En cas de cession pleine et entière (n° 8), le transfert de la créance au cessionnaire épuise les droits de ce dernier à l'égard du bailleur, et inversement.

Dans la cession fiduciaire³ (n° 7), le cessionnaire acquiert envers le locataire l'entier des droits sur la créance. A l'égard du bailleur, le cessionnaire s'engage toutefois à n'exercer ces droits que dans certaines limites. Selon le résultat de ses démarches contre le locataire, le cessionnaire conserve des droits envers le bailleur, et réciproquement (n° 7b).

7. Trois formes de cession à titre fiduciaire sont fréquentes en pratique :

- a) **La cession à titre de garantie**⁴ (Sicherungscession ; Zession sicherheitshalber). Elle représente une alternative au gage sur les créances (art. 899 ss CC). Cette forme de cession de créance est fréquente dans les rapports entre le bailleur et son banquier. En sus d'un gage immobilier (hypothèque), ce dernier exige souvent que le bailleur lui cède les loyers de l'immeuble gagé, à titre de garantie complémentaire. Pareille cession reste souvent « virtuelle ». Tant et aussi longtemps que le bailleur assume les obligations découlant du prêt, ou tant qu'il maintient la relation convenue avec la banque, le cessionnaire ne notifie pas la cession aux locataires (n° 45). De telles cessions à titre de garantie, si elles sont « activées », limitent d'ordinaire les droits du cessionnaire au montant de sa créance vis-à-vis du bailleur, et ont les mêmes effets qu'une cession en vue de paiement (cf. ci-après).
- b) **La cession en vue de paiement**⁵ (art. 172 CO ; Zession zahlungshalber). En vertu de celle-ci, le cessionnaire, par ailleurs créancier du bailleur, se voit transférer la créance de loyer et s'oblige à la recouvrer. A l'issue de ses démarches, le cessionnaire impute le produit de ses efforts sur sa propre créance envers le bailleur, à qui il peut facturer ses frais de recouvrement. Si le recouvrement permet au cessionnaire de récupérer d'avantage que le montant de sa créance, le solde revient au bailleur. A l'inverse, en cas de résultat

³ Sur la cession fiduciaire de créances : ATF 123 III 60 c. 4c ; BECKER n° 11 CO 164 ; SPIRIG n° 118 ss CO 164-174 ; GAUCH/SCHLUEP n° 3550 ; GIRSBERGER n° 44-45 CO 164 ; DES GOUTTES p. 4 et réf. de jurisprudence à la note 18 ; WEHRLI p. 27 ; ALAÏ p. 63 ss.

⁴ SPIRIG n° 124-125 CO 164-174 ; BUCHER p. 538 ; DES GOUTTES p. 4 ; GUHL n° 20 p. 269 ; ALAÏ p. 70.

⁵ SPIRIG n° 4-7 CO 172 ; GIRSBERGER n° 1-3 CO 172 ; ENGEL p. 892-893 ; DES GOUTTES p. 3 ; ALAÏ p. 71.

insuffisant, le bailleur reste débiteur du solde. Vis-à-vis du bailleur, le cessionnaire répond de sa négligence dans le recouvrement (« ce qu'il aurait pu recevoir de lui [du débiteur] en faisant les diligences nécessaires » : art. 172 CO). De telles cessions en vue de paiement interviennent lorsque le bailleur fait face à des difficultés financières, et que ses créanciers ont davantage confiance en leurs démarches contre les locataires qu'en celles que le bailleur pourrait effectuer de son propre chef.

- c) **La cession à titre de recouvrement**⁶ (Inkassozeession). Peu enclin à assumer les affres de l'encaissement des loyers dus par des mauvais payeurs, le bailleur cède sa créance, de manière à ce que le cessionnaire puisse procéder à son recouvrement. Le bailleur convient d'ordinaire avec le cessionnaire d'une rémunération proportionnelle au résultat. Il s'agit d'une forme de cession en vue de paiement.

8. Les loyers peuvent également être cédés par le bailleur au cessionnaire (souvent un institut de recouvrement) **à titre de paiement**⁷ (Zession an Zahlungs Statt). Dans ce cas de cession pleine et entière, la cession des loyers éteint la dette du bailleur envers le cessionnaire, quel que soit le résultat des démarches de ce dernier contre les locataires cédés. Vu les risques pris par le cessionnaire (il achète des créances litigieuses ou des créances envers des débiteurs peu solvables), les créances sont d'ordinaire vendues à bas prix.

C. DISTINCTIONS

9. La cession des loyers (à titre de recouvrement) se distingue du **mandat d'encaissement**⁸. Dans cette dernière hypothèse, un tiers mandataire (souvent le gérant d'immeubles) se voit confier la tâche d'encaisser les loyers. Le mandataire agit ici au nom et pour le compte du bailleur. Il ne devient pas personnellement créancier, contrairement au cas de la cession à titre de recouvrement (n° 7c).

⁶ SPIRIG n° 120 CO 164-174; GUHL n° 5 p. 266; DES GOUTTES p. 4 ; ALAÏ, p. 68 ss.

⁷ SPIRIG n° 14 CO 172; GIRSBERGER n° 3 CO 172; DES GOUTTES p. 4. En cas de doute, la cession en vue de paiement (n° 7b et 7c) est présumée : ATF 118 II 142 c. 1b = JdT 1993 I 300.

⁸ BECKER n° 12 CO 164 (en cas de doute, on optera pour la cession) ; SPIRIG n° 226 CO 164-174; GIRSBERGER n° 1 CO 164; GUHL n° 5 p. 266. Une cession de créance nulle pour non respect de la forme écrite peut, selon les circonstances, être interprétée comme un mandat d'encaissement : SPIRIG n° 18 CO 165; ENGEL p. 882 ; LGVE 1982 I n° 12 p. 25.

10. La cession des loyers se distingue du **transfert de bail commercial**⁹ (art. 263 CO) sur trois plans :
- Dans l'hypothèse de l'art. 263 CO, le transférant est le locataire ; dans le cas qui nous occupe, le cédant est le bailleur.
 - Le transfert de bail commercial porte sur l'ensemble des droits et obligations issues du contrat de bail à loyer¹⁰ ; dans le cas d'espèce, seule la créance de loyer est cédée.
 - Le transfert de bail commercial est un accord tripartite (bailleur/locataire/bénéficiaire du transfert). La cession des loyers est un accord bipartite (bailleur/cessionnaire). Elle ne présuppose ni l'intervention, ni l'approbation, ni même la connaissance du locataire.
11. En cas **d'aliénation de l'immeuble**¹¹, le bail en entier passe à l'acquéreur (art. 261 al. 1 CO). Celui-ci acquiert de l'ensemble des droits et obligations découlant du contrat de bail.
- En revanche, si le loyer est cédé, le cessionnaire n'acquiert que la créance de loyer, à l'exclusion des autres droits et obligations découlant du contrat de bail.
12. La cession de créance instaure une forme de **succession particulière** (Einzelrechtsnachfolge) à distinguer de la **succession universelle** (Gesamrechtsnachfolge), par exemple celle des héritiers (cf. art. 560 CC)¹².
13. La cession des loyers entraîne un transfert des droits matériels issus de la créance de loyer, alors que la **cession des droits de la masse en faillite** (art. 260 al. 1 LP), qui peut concerner des loyers, n'a qu'une portée procédurale¹³.

⁹ Ou du transfert du bail d'un logement (contrat sui generis : HIGI n° 7, 13 et 14 CO 263; GUHL n° 17 p. 269; GAUCH/SCHLUEP n° 3672-3676 ; contra : BECKER n° 6 CO 164-174).

¹⁰ Il en va de même en cas d'attribution de bail portant sur le logement de la famille au sens de l'art. 121 CC (voir l'exposé de M. WESSNER au présent séminaire).

¹¹ Ou de constitution sur l'immeuble loué de droits réels limités ayant des effets analogues à un transfert de propriété (art. 261 a CO).

¹² SPIRIG n° 208-211 CO 164-174; GAUCH/SCHLUEP n° 3669-3671.

¹³ ATF 122 III 176 c.5 f = JdT 1998 II 140 et réf. cit.; SPIRIG n° 227 CO 164-174; GIRSBERGER n° 4 CO 164.

D. CESSIBILITE DES LOYERS

14. A l'instar de toutes les créances, notamment de celles découlant d'un contrat bilatéral, **les créances de loyer sont a priori cessibles**¹⁴.

Il en va ainsi des créances (futures)¹⁵ de loyer, non encore échues, ou des créances contre des locataires non encore en place (cas d'un immeuble en construction ; cas des nouveaux locataires qui remplaceront les anciens dans un immeuble locatif, dont tous les loyers sont cédés).

Rien ne s'oppose également à ce qu'un bailleur cède l'intégralité des loyers de l'ensemble des immeubles dont il est propriétaire. De telles cessions « générales » des loyers trouveront toutefois leurs limites dans les règles fixées par la doctrine et la jurisprudence à propos des cessions « globales » de créances, ainsi que dans les garde-fous découlant de l'art. 27 al. 2 CC¹⁶.

15. La cession du loyer peut être **totale**, c'est-à-dire porter sur l'intégralité du loyer dû en vertu du bail, ou **partielle**¹⁷. Dans cette dernière hypothèse, elle ne porte que sur une quote-part du loyer, à définir entre les parties (n^{os} 28 et 37).

16. L'art. 164 al. 1 CO prévoit trois **exceptions à la cessibilité des créances** : lorsque la cession est interdite par la loi, par la convention des parties ou par la nature de l'affaire.

A notre connaissance cependant aucune disposition légale n'interdit au bailleur de céder ses loyers^{18 19}. Les formulaires usuels des baux d'habitation et des baux

¹⁴ BECKER n° 17 CO 164; SPIRIG n° 16 CO 164.

¹⁵ Sur la cession de créances futures : ATF 112 II 433 c. 2 = JdT 1987 I 162 ; ATF 113 III 163 c. 2; BECKER n° 15 ss CO 164 ; SPIRIG n° 39-46 CO 164; GAUCH/SCHLUEP n° 3569-3570; GIRSBERGER n° 36 CO 164; ENGEL p. 876.

¹⁶ Sur la cession globale de créances : ATF 112 II 433 c. 2 et 3 = JdT 1987 I 162 ; ATF 113 II 163 c. 2; SPIRIG n° 47-58 et n° 128-131 CO 164; GAUCH/SCHLUEP n° 3571-3580; GIRSBERGER n° 41-43 CO 164.

¹⁷ Sur la cession partielle des créances : BECKER n° 9 CO 164 ; SPIRIG n° 32, 108, 116 CO 164 et n° 174 CO 164-174 ; BUCHER p. 547.

¹⁸ En droit du travail, l'art. 325 al. 2 CO interdit la cession des salaires futurs (principe). L'art. 325 al. 1 CO (exception) la limite à la part saisissable quand il s'agit de garantir une obligation d'entretien découlant du droit de famille.

¹⁹ L'art. 262 CO limite-t-il le droit du locataire (sous-bailleur) de céder le loyer de la sous-location ? Dans la mesure où d'ordinaire le loyer de la sous-location sert à payer le loyer principal, et que par ailleurs la sous-location ne doit pas présenter pour le bailleur des inconvénients majeurs (art. 262 al. 2 lettre c CO), nous pensons que le locataire n'est pas autorisé à céder le loyer de la sous-location sans le consentement du bailleur principal.

commerciaux ne comportent d'ordinaire aucun « pactum de non cedendo » (interdiction contractuelle de cession : n° 17). Enfin, la créance de loyer n'est pas étroitement liée à la personne du bailleur ; on ne considère donc pas que la nature de l'affaire empêche une cession des loyers.

17. Cela dit, un bailleur et un locataire peuvent **convenir de l'incessibilité** (totale ou partielle) **du loyer**²⁰.

Exemple 1 : le bailleur a promis à son locataire d'importants travaux d'entretien ou de rénovation ; le locataire pourrait avoir intérêt à s'assurer que le bailleur ne cède pas les loyers nécessaires au financement de ces travaux.

Exemple 2 : le bail peut prévoir qu'en cas de sous-location le locataire ne peut céder le loyer dû par le sous-locataire que pour la part dépassant le montant du loyer principal.

La cession d'une créance réputée incessible ne déploie aucun effet, si le locataire s'en prévaut. Cependant, le locataire peut renoncer à invoquer l'incessibilité, par exemple si la cession est dans son intérêt²¹ (cessionnaire plus "social" que le bailleur ou cessionnaire contre lequel le locataire a une créance compensante, par exemple).

Par ailleurs, de telles conventions d'incessibilité des loyers n'ont qu'une portée limitée : le locataire ne peut pas les opposer au cessionnaire qui de bonne foi ignorait l'incessibilité de la créance, parce qu'elle n'était pas mentionnée dans le bail ou dans un de ses avenants (art. 164 al. 2 CO)²².

²⁰ Sur les conventions d'incessibilité d'une créance : BECKER n° 44 ss CO 164 ; SPIRIG n° 146-159 CO 164; GAUCH/SCHLUEP n° 3561-3562; GIRSBERGER n° 32 CO 164; ENGEL p. 877-878.

²¹ SPIRIG n° 185 CO 164; GIRSBERGER n° 52 CO 164; ENGEL p. 878; GAUCH/SCHLUEP n° 3565; BUCHER p. 542-543.

²² SPIRIG n° 195-204 CO 164; GIRSBERGER n° 57-59 CO 164; GUHL n° 28 p. 271-272.

E. CONTRAT DE CESSION DES LOYERS

E.1 Capacité de céder les loyers

18. Le contrat de cession de créance est un **contrat de disposition** (Verfügungsvertrag) passé entre le bailleur et le cessionnaire.

Dès lors, seul le bailleur qui, à la fois, est le **titulaire** de la créance de loyer et qui en détient le **pouvoir de disposition** peut valablement la céder²³.

Dans certains cas, au moment de la conclusion du contrat de cession des loyers, le bailleur n'a pas la capacité de disposer de sa créance car il n'en est *pas titulaire* (le bail n'est pas à son nom) ou *n'en est plus titulaire* (le bail a été préalablement et valablement résilié). Dans ces hypothèses, l'absence de pouvoir de disposition se couple avec une impossibilité d'exécution, objective et initiale. Elle entraîne la nullité de la cession, au sens de l'art. 20 al. 1 CO²⁴.

Dans d'autres cas, le bailleur est titulaire de sa créance mais a temporairement ou définitivement perdu le pouvoir d'en disposer (en cas de faillite, n° 59 ; en cas de saisie, n° 61 ; en cas de poursuite en réalisation de gage, n° 62). Dans ces hypothèses, la cession de créance est dépourvue de tout effet²⁵. Elle peut cependant être « validée » si le bailleur récupère ultérieurement son pouvoir de disposition²⁶.

19. Lorsque plusieurs co-bailleurs sont créanciers des loyers, la cession doit émaner de la totalité d'entre eux pour que le cessionnaire devienne seul créancier des loyers.

Si un seul de plusieurs co-bailleurs cède sa créance, le cessionnaire devient co-créancier du loyer, avec les autres co-bailleurs²⁷.

²³ SPIRIG n° 63 et 68 CO 164 ; GAUCH/SCHLUEP n° 3541.

²⁴ En cas de double cession (ou de cessions multiples), on applique le principe de la priorité dans le temps : GAUCH/SCHLUEP n° 3541. La seconde cession n'est pas nulle. Elle ne fait naître des droits pour le second cessionnaire contre le débiteur que si les créances cédées au premier cessionnaire retournent dans le patrimoine du cédant : SJ 1998, p. 385, 387.

²⁵ Sur la question de savoir s'il s'agit d'un cas de nullité de plein droit, de nullité relative, d'inopposabilité aux créanciers ou encore de simple suspension des effets, le texte légal (art. 204 al. 1 LP « nul » ; art. 96 al. 2 LP « nul » ; art. 806 al. 1 CC « non opposabilité au créancier gagiste »), et la doctrine sont hésitants (cf. pour la faillite : WOHLFAHRT, in STAEHELIN n° 21 LP 204 ; pour la saisie : FOEX, in STAEHELIN n° 29 LP 96 ; pour la poursuite en réalisation de gage : STEINAUER n° 2732 j ; FRITZSCHE/WALDER I p. 484).

²⁶ GIRSBERGER n° 17 CO 164.

²⁷ SPIRIG n° 64 CO 164 ; BUCHER p. 570.

20. **Si la cession porte sur des loyers futurs, la capacité de les céder s'apprécie au moment où la créance prend naissance²⁸.**

Ainsi, lorsqu'après avoir cédé les loyers (futurs), le bailleur résilie le bail, accepte une résiliation donnée par le locataire, vend l'immeuble (n° 56) ou tombe en faillite (n°s 59-60), la cession de créances ne produit plus d'effet²⁹.

E.2 Forme du contrat

21. Il convient de distinguer soigneusement **l'acte juridique de base** (contrat générateur d'obligations ; Verpflichtungsgeschäft), le plus souvent un contrat conclu entre le bailleur et le cessionnaire (donation, prêt, mandat, vente, etc. ; n°s 5 à 8)³⁰ et le **contrat de cession de créance** passé entre les mêmes parties (contrat de disposition ; Verfügungsgvertrag).

La seconde de ces conventions découle de la première. Souvent les parties couchent ces deux accords dans un seul et même acte.

Parfois cependant, pour des raisons de confidentialité, le contrat de base fait l'objet d'une première convention, à laquelle le locataire n'a pas accès. Il en va ainsi du contrat de prêt hypothécaire passé entre la banque et le bailleur. Les parties rédigent alors une seconde convention, le contrat de cession des loyers. Seul ce document sera communiqué au locataire (n° 46).

22. Le contrat de cession de créance n'est valable qu'en **la forme écrite** (art. 165 al. 1 CO). Edictée pour des motifs de sécurité juridique, cette règle s'impose naturellement en cas de cession des loyers, même lorsque le contrat de base entre le bailleur et le cessionnaire est oral, ou bien même lorsque le bail n'a été convenu que tacitement (par actes concluants)³¹.

²⁸ BECKER n° 16 CO 164 ; SPIRIG n° 74 CO 164; GAUCH/SCHLUEP n° 3569-3570; GIRSBERGER n° 47 CO 164; BUCHER p. 545-547.

²⁹ Les rapports entre cédant et cessionnaire sont alors régis par l'art. 171 CO, disposition l'emportant sur les règles relatives à l'impossibilité subséquente (art. 119 al. 3 CO).

³⁰ L'obligation de céder une créance peut également reposer sur un acte juridique unilatéral, tel un legs (SPIRIG n° 30 CO 164-174; GAUCH/SCHLUEP n° 3550; GIRSBERGER n° 16 CO 164; ENGEL p. 872) ou sur un jugement. On rappelle également que la loi impose parfois la cession de créance (exemple, art. 775 CC).

³¹ Sur l'exigence de la forme écrite : ATF 123 III 361 c. 4c = JdT 1997 I 206 ; SPIRIG n° 22-23 et 231 CO 164-174 et n° 4-5 CO 165; GAUCH/SCHLUEP n° 3543-3548; GIRSBERGER n° 2 CO 165; BUCHER p. 550-551; ENGEL p. 881-882; DES GOUTTES p. 5-6.

23. **Seul le bailleur (cédant) est tenu de signer la convention de cession des loyers** (art. 13 al. 1 CO)³². Le cessionnaire doit avoir accepté l'offre de cession de créance du bailleur, oralement ou par actes concluants, par exemple en recevant le contrat, mais sa signature n'est pas une condition de validité de la cession³³.
- La remise au cessionnaire des documents certifiant l'existence de la créance cédée (art. 170 al. 2 CO) (n° 39) – notamment le bail - n'est pas une condition de validité de la convention de cession de créance³⁴.
24. Etranger au contrat de cession des loyers, **le locataire n'est tenu ni de le signer, ni de l'approuver d'une autre manière**³⁵. Le fait que le locataire ne soit pas informé de l'existence du contrat n'en affecte nullement la validité ; cette ignorance n'a qu'une incidence sur l'effet libératoire des paiements faits par le locataire (art. 167 CO ; n° 44).
25. Faute de respecter la forme écrite, telle que définie ci-dessus, la convention de cession des loyers est **nulle**³⁶. Elle ne déploie aucun effet. Une ratification écrite ultérieure ne guérit pas rétroactivement le vice de forme ; elle peut en revanche déployer des effets pour l'avenir³⁷.
26. La date de la signature de la convention par le bailleur n'est pas une condition de sa validité³⁸. Elle permet toutefois, faute d'autres précisions, de déterminer le jour à partir duquel les créances passées et/ou futures échoient au cessionnaire.

³² BECKER n° 3 CO 165 ; SPIRIG n° 22 CO 164-174 et n° 43 CO 165 ; GAUCH/SCHLUEP n° 3544 ; ENGEL p. 882 ; ALAÏ p. 48.

³³ BECKER n° 5 CO 164 ; SPIRIG n° 23 CO 164-174 et n° 102 CO 164 ; GAUCH/SCHLUEP n° 3546 ; ENGEL p. 882.

³⁴ SPIRIG n° 20 CO 165 ; GIRSBERGER n° 14 CO 170 ; DES GOUTTES p. 7.

³⁵ SPIRIG n° 78 CO 164 ; BUCHER 549-550 ; GIRSBERGER n° 1 CO 164-174.

³⁶ ATF 122 III 361 c. 4c = JdT 1997 I 206 ; SPIRIG n° 231-232 CO 164-174 et n° 15 CO 165 ; GAUCH/SCHLUEP n° 3547 ; GIRSBERGER n° 11 CO 165 et n° 52 CO 164 ; ENGEL p. 882 ; DES GOUTTES p. 6 ; voir également note 8 supra.

³⁷ SPIRIG n° 17 CO 165 ; GIRSBERGER n° 8 CO 165.

³⁸ SPIRIG n° 39 CO 165 ; GAUCH/SCHLUEP n° 3544.

E.3 Contenu du contrat

27. La convention de cession de créance doit mentionner **la personne du bailleur** et mettre en évidence sa **volonté de céder sa créance de loyer**³⁹.
28. **La créance cédée** doit être clairement **déterminée** ou apparaître facilement **déterminable**, par exemple « les loyers de l'appartement du 3^{ème} étage gauche dans l'immeuble X, dès le 1^{er} novembre 2000 ».

Pourvu qu'il soit également déterminable, **le montant de la créance cédée** n'est pas nécessairement mentionné dans le contrat de cession des loyers, d'autant que ce montant peut varier dans le temps, eu égard aux majorations (art. 269d CO) ou aux demandes de baisse (art. 270 et 270 a CO) toujours possibles.

En cas de cession partielle de la créance (n^{os} 15 et 37), notamment en cas de cession des loyers en garantie de la créance d'une banque, les parties indiqueront de manière précise ou déterminable jusqu'à quel montant la créance est cédée.

29. La désignation de la **personne du cessionnaire** n'est pas obligatoire.

Une cession « en blanc » est possible, de même qu'une cession à une personne non encore existante, par exemple à une société à créer⁴⁰.

30. Le contrat de cession des loyers ne doit pas obligatoirement désigner **la personne du locataire cédé**⁴¹. Il suffit que celui-ci soit facilement déterminable et qu'il puisse aisément se reconnaître lorsque la cession lui est notifiée (n^o 45).

Si les loyers sont dus par des co-locataires, débiteurs solidaires, le contrat précisera si la cession vaut à l'égard de l'ensemble des débiteurs ou de l'un d'entre eux seulement⁴².

³⁹ ATF 90 II 164 c. 7 = JdT 1965 I 48 ; BECKER n^o 4 CO 165; BUCHER p. 550; ENGEL p. 881-882; DES GOUTTES p. 6.

⁴⁰ BECKER n^o 10 CO 164; SPIRIG n^o 84 CO 164 et n^o 34-38 CO 165 ; GIRSBERGER n^o 4 CO 165 ; BUCHER p. 551-552; ENGEL p. 882; DES GOUTTES p. 6.

⁴¹ SPIRIG n^o 33 CO 165.

⁴² BIZR 1960 n^o 128 p. 317, 319; SPIRIG n^o 30 CO 165.

31. Le contrat mentionnera enfin les **éléments subjectifs essentiels pour les parties**⁴³. Par exemple lorsque les loyers sont cédés seulement pour une certaine durée, il conviendra d'indiquer le dies a quo et le dies ad quem.

Si les parties entendent limiter les droits accessoires qui sont cédés avec la créance de loyer (art. 170 al. 1 CO ; n° 38), elles devront le préciser.

De même, les parties stipuleront, le cas échéant, que la cession « en chaîne » (n° 32) est conventionnellement proscrite (n° 17). Ou bien, elles indiqueront si la créance cédée porte non seulement sur le loyer, mais également sur les frais accessoires. Enfin les parties, par surcroît de précaution, pourront « causaliser » la cession de créance, c'est-à-dire faire dépendre sa validité de la validité du rapport de base (n° 55).

F. LES EFFETS DE LA CESSION DES LOYERS

F.1 Pour le cessionnaire

32. **Le tiers à qui les loyers sont cédés en devient le créancier, à la place du bailleur**⁴⁴.

Le cessionnaire peut alors faire valoir sa créance vis-à-vis du (des) locataire(s) cédé(s), y compris en justice. Le cessionnaire peut aussi intenter des poursuites. Il peut opposer sa créance en compensation au locataire qui émettrait à son encontre une prétention. A son tour, il peut céder la créance (« cession en chaîne »)⁴⁵.

33. En vertu de l'art. 170 al. 1 CO, la cession de la créance de loyer emporte transfert en faveur du cessionnaire des « **droits de préférence** », et des **autres « droits accessoires »** liés à la créance de loyer.

Par **droits de préférence**⁴⁶, le Code vise principalement les privilèges que le créancier peut faire valoir dans la poursuite pour dettes et dans la faillite, par exemple les droits découlant des art. 146 ss (privilège de rang dans la saisie), 219 ss (rang dans la faillite) ou 260 LP (cession des droits de la masse en faillite).

⁴³ ENGEL p. 881.

⁴⁴ GAUCH/SCHLUEP n° 3581-3583 ; DES GOUTTES p. 12. Le cessionnaire devient aussi créancier des indemnités pour occupation illicite des locaux, assimilables à du loyer (ATF 119 II 437 c. 3b/bb et cc).

⁴⁵ A propos de la cession en chaîne : SPIRIG n° 117 CO 164-174, n° 55 CO 167 et N 37 CO 169.

⁴⁶ Sur les droits de préférence : SPIRIG n° 13-29 CO 170 ; GAUCH/SCHLUEP n° 3586-3587 ; GIRSBERGER n° 7 CO 170 ; ENGEL p. 880-881 ; DES GOUTTES p. 13.

Par *autres droits accessoires*⁴⁷, le Code vise, outre les **intérêts légaux** et conventionnels, y compris (présomption) les intérêts arriérés (art. 170 al. 3 CO), les **droits garantissant la créance** (tels les droits de gage, les droits envers les cautions, les droits à des peines conventionnelles, les clauses de prorogation de for et les clauses d'arbitrage), ainsi que les **droits formateurs exclusivement rattachés à la créance et à son exercice**.

34. De ce qui précède, il découle que le cessionnaire des loyers de locaux commerciaux devient titulaire du **droit de rétention du bailleur** (art. 268 – 268 b CO)⁴⁸. En son lieu et place, il peut requérir la prise d'inventaire et la valider par une poursuite en réalisation de gage.

De même, à notre avis, le cessionnaire des loyers peut **mettre le locataire en demeure** de s'acquitter des montants impayés, sous peine de résiliation anticipée du bail (art. 257d al. 1 CO)⁴⁹.

Enfin, nous considérons que seul le cessionnaire peut **notifier au locataire des majorations de loyer** (art. 269d et 269b CO) ou confirmer les échelons de loyer convenus (art. 269c CO). Par ce biais, le cessionnaire exerce en effet des droits formateurs liés à la créance cédée⁵⁰, et non pas des droits formateurs relatifs au rapport de bail en tant que tel (n° 41). Nous réservons néanmoins l'hypothèse du bailleur qui n'aurait cédé que partiellement sa créance de loyer, en précisant le montant maximum du loyer cédé.

⁴⁷ Sur les droits accessoires : SPIRIG n° 30-47 CO 170; GAUCH/SCHLUEP n° 3588-3590 ; GIRSBERGER n° 8 CO 170 ; BUCHER p. 571-572 ; ENGEL p. 880 ; DES GOUTTES p. 13.

⁴⁸ BECKER n° 8 CO 170 ; SPIRIG n° 40 CO 170 ; GIRSBERGER n° 8 CO 170 ; GUHL n° 30 p. 272; BUCHER p. 571; ENGEL p. 880; HIGI n° 22 CO 268-268 b ; ALAÏ p. 147.

⁴⁹ Parmi les droits formateurs rattachés à la créance (et non au rapport de droit), la doctrine mentionne le droit du créancier d'impartir un délai au débiteur, selon l'art. 107 al. 1 CO (SPIRIG n° 53 CO 170 ; GAUCH/SCHLUEP n° 3592). Nous en déduisons que le droit de donner l'avis comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO, cas d'application de l'art. 107 al. 1 CO (HIGI n° 27 CO 257d), appartient au cessionnaire. On notera toutefois l'avis suivant de la Cour de Justice de Genève (arrêt non publié 1997) : « La résiliation d'un bail pour non-paiement du loyer implique une procédure déterminée avec, notamment, une mise en demeure du débiteur. Cette procédure forme à l'évidence un tout, et il n'est pas rationnel de soutenir qu'en cas de cession des créances de loyers deux personnes différentes (le cédant titulaire du bail et le cessionnaire titulaire de la créance) interviennent dans ce cadre. En tout état de cause, on peut admettre que la bailleuse, implicitement, agissait pour le compte du cessionnaire, puisque c'est à elle qu'il incombait de procéder aux formalités relatives à la résiliation ». Au demeurant, l'utilité de la mise en demeure donnée par le cessionnaire demeure limitée, puisqu'il n'est pas habilité à résilier le bail (n° 41).

⁵⁰ La doctrine vise parmi les droits formateurs liés à la créance ceux dont l'exercice entraîne une modification de la créance (SPIRIG n° 48 CO 170 et réf. cit.). Tel nous semble être le cas du droit de majorer le loyer. La prudence voudrait toutefois que les parties prévoient expressément dans le contrat de cession de créances que le bailleur mandate, en tant que de besoin, le cessionnaire pour notifier les majorations de loyers (GAUCH/SCHLUEP n° 3596 ; BUCHER p. 572, note 141).

35. Le cessionnaire du loyer n'a en revanche pas qualité pour :
- a) **résilier le bail** de manière ordinaire ou anticipée, par exemple pour retard dans le paiement du loyer (art. 257d al. 2 CO ; n° 41) ;
 - b) **requérir l'expulsion** du locataire (art. 267 CO) ;
 - c) **prétendre à la libération des sûretés** (art. 257e CO) en sa faveur ; en effet, les sûretés ne garantissent pas le paiement du seul loyer ; elles prémunissent aussi le bailleur contre d'éventuels dégâts à la chose louée (art. 267 CO) ; en outre, la banque dépositaire des sûretés (art. 257e al. 1 CO) n'a pas de relation juridique avec le cessionnaire des loyers ; on peut cependant imaginer que le contrat de cession prévoie expressément le transfert au cessionnaire des droits du bailleur sur la garantie bancaire ; dans cette hypothèse, la libération de la garantie en faveur du cessionnaire n'interviendra qu'après notification au locataire et à la banque de la cession des droits issus de la garantie (art. 167 CO a contrario), d'une part, et après accord du locataire, jugement en sa défaveur, ou commandement de payer non frappé d'opposition ou dont l'opposition a été levée (art. 257e al. 3, première phrase CO), d'autre part.
36. **Le cessionnaire peut intervenir dans les procédures**⁵¹ en cours entre le bailleur et le locataire, si elles affectent la créance de loyer cédée. Ainsi, le cessionnaire peut, à notre avis, intervenir dans la procédure consécutive à la contestation du loyer initial (art. 270 CO) ou dans la procédure relative à demande de baisse de loyer (art. 270 a CO).

De même, le cessionnaire peut intervenir dans une procédure ayant pour objet une demande de réduction de loyer pour défaut de la chose louée (art. 259 d CO) ou dans une procédure consécutive à la consignation du loyer (art. 259 g – 259 i CO). Dans ce dernier cas, le cessionnaire prétendra à la libération en sa faveur des loyers consignés.

Une demande de baisse de loyer (art. 270 a CO) ou une contestation du loyer initial (art. 270 CO) survenant après la notification de la cession doit être intentée par le locataire contre le cessionnaire, et non contre le bailleur, qui a perdu à notre avis la légitimation passive. Toutefois, comme le bail est un contrat de durée, et qu'il perdure souvent au-delà de la cession des loyers, le bailleur a intérêt à intervenir dans une telle procédure. S'il ne le fait pas, le cessionnaire peut lui dénoncer le litige, lorsque la loi de procédure le permet.

⁵¹ En cas de cession de la créance en cours d'un procès la concernant (cession d'une créance litigieuse), se pose la question d'un changement des parties à la procédure. Certains codes de procédure la nient (cf. HABSCHEID n° 294 p. 161 ; SJ 1984 p. 575)) et la jurisprudence (SJ 1984 575) tend à considérer que la cession, en cours de procédure, d'une créance litigieuse ne prive pas le cédant de la qualité de poursuivre le procès. Les mêmes doctrine (HABSCHEID n° 295 p. 161) et jurisprudence (SJ 1984 p. 575) admettent toutefois dans cette hypothèse que le cessionnaire intervienne à la procédure.

37. Bien entendu, le **cessionnaire ne devient créancier du loyer que dans la mesure prévue par le contrat de cession.**

En particulier, le cessionnaire ne pourra réclamer au locataire le paiement des frais accessoires (art. 257a – 257b CO), dus séparément du loyer, que s'ils sont visés dans le contrat de cession de créance.

En règle générale, le bailleur a intérêt à **limiter la cession de la créance à la quote-part du loyer-ci servant à renter les fonds propres et, si le cessionnaire en est le prêteur, à rémunérer les fonds étrangers.** En effet, s'il cède l'entier du loyer (loyer brut), le bailleur n'en devra pas moins assumer « de sa poche » des obligations financières vis-à-vis de tiers (entreprises qui entretiennent la chose louée ; assureurs ; gérants d'immeubles ; etc.).

Dans l'hypothèse, raisonnable, d'une cession partielle des loyers, les droits du cessionnaire sont limités à la quote-part du loyer cédé. Le cessionnaire (partiel) ne pourra prétendre qu'aux intérêts courants et arriérés (art. 170 al. 3 CO) relatifs à la quote-part du loyer cédé⁵². Le droit de rétention (art. 268 – 268b CO) du cessionnaire sur une partie du loyer de locaux commerciaux est limité par celui du bailleur qui, selon la doctrine, est prioritaire⁵³.

38. Les règles des art. 170 al. 1 et 170 al. 3 CO sont de **droit dispositif**⁵⁴. La convention de cession de créances peut y déroger. Par exemple, les parties peuvent convenir que seuls les intérêts à venir sont cédés comme accessoires de la créance. Dans ce cas, par exemple, le droit de rétention reste au bailleur. Autre exemple : la convention des parties peut laisser au bailleur le soin de notifier les majorations de loyer (n° 34).

39. Pour être en mesure de faire valoir ses droits envers le locataire, **le cessionnaire peut exiger du bailleur qu'il lui remette (art. 170 al. 2 CO) une copie du bail**, de ses avenants, des avis de majoration de loyer, des poursuites en cours et tout autre document nécessaire à l'exercice de ses droits⁵⁵.

⁵² SPIRIG n° 61 CO 170.

⁵³ BECKER n° 3 CO 164-174 (demeure réservé un accord contraire); SPIRIG n° 46 CO 170.

⁵⁴ BECKER n° 4 CO 170; GAUCH/SCHLUEP n° 3588 ; GIRSBERGER n° 1 CO 170 ; BUCHER p. 570. Restrictif : SPIRIG n° 12 CO 170.

⁵⁵ Le bailleur doit remettre au cessionnaire tous les documents et informations (par exemple sur la personne du locataire) lui permettant de démontrer la réalité de la créance, des droits de préférence et des accessoires : GIRSBERGER n° 13 CO 170 ; DES GOUTTES p. 7 ; BUCHER p. 573 ; GAUCH/ SCHLUEP n° 3598.

S'il ne satisfait pas à cette obligation, le bailleur s'expose à une demande de dommages et intérêts de la part du cessionnaire qui en subirait un dommage (art. 107 al. 2 CO)⁵⁶. Dans cette hypothèse, le cessionnaire peut également refuser au bailleur une prestation que lui impose le rapport de base (art. 82 CO)⁵⁷.

F.2 Pour le bailleur

40. **Une fois sa créance de loyer cédée, le bailleur en perd (en tout ou partie) la disposition**⁵⁸. Il ne peut plus s'en prévaloir envers le locataire. Il ne peut plus intenter de poursuites, ni de procédures. Il ne peut plus opposer sa créance en compensation ou la céder une nouvelle fois.

De même, le bailleur ne peut plus exercer les droits de préférence et les droits accessoires liés à la créance de loyer, puisque désormais le cessionnaire en bénéficie (n^{os} 33-34).

41. En revanche, **le bailleur** qui a cédé les loyers **reste titulaire des autres droits et obligations liés au contrat de bail**. Il doit maintenir la chose louée à la disposition du locataire (art. 256 CO), pendant toute la durée du contrat ; il doit l'entretenir (art. 256 CO) et répondre des défauts éventuels (art. 258, 259 a – 259 i CO). **Seul le bailleur conserve la capacité de résilier le contrat**, de s'en départir pour vice de la volonté (art. 21 ss CO)⁵⁹, ou de requérir l'expulsion du locataire. En effet, en cas de cession de créances, les droits formateurs liés au rapport contractuel demeurent au cédant⁶⁰. De même, seul le bailleur a la capacité d'accepter une résiliation de bail émanant du locataire, une restitution anticipée de la chose louée (art. 264 CO), une sous-location (art. 262 CO) ou un transfert du bail (art. 263 CO).
42. **Le bailleur doit exercer les droits qu'il conserve en respectant ses engagements envers le cessionnaire**⁶¹. Répondant, en cas de cession onéreuse⁶², de l'existence de la

⁵⁶ SPIRIG n° 89 CO 170 ; GIRSBERGER n° 14 CO 170 ; BUCHER p. 573.

⁵⁷ SPIRIG n° 89 CO 170 ; GAUCH/SCHLUEP n° 3599. Par exemple, le banquier pourrait refuser de mettre les fonds prêtés à disposition du bailleur tant que celui-ci ne lui a pas remis les documents justifiant la créance de loyer cédée.

⁵⁸ DES GOUTTES p. 12.

⁵⁹ HIGI n° 66 CO 257d ; SVIT – KOMMENTAR n° 39 CO 257d ; BECKER n° 8 CO 170.

⁶⁰ ATF 84 II 355 c. 3 = JdT 1959 I 198 ; SPIRIG n° 2, 48 et 57 CO 170 ; GAUCH/SCHLUEP n° 3591 et 3593 ; GIRSBERGER n° 10 CO 170 ; BUCHER p. 571 ; ENGEL p. 880.

⁶¹ ATF 84 II 355 c. 3 = JdT 1959 I 198 ; SPIRIG n° 60 CO 170 ; GAUCH/SCHLUEP n° 3595.

créance cédée (veritas ; art. 171 al. 1 CO) et, s'il en a été spécialement convenu, de la solvabilité du locataire (bonitas ; art. 171 al. 2 CO), le bailleur doit **s'abstenir de tout acte entraînant une dévalorisation de la créance cédée.**

Dès lors, le bailleur ne devrait pas résilier le bail ou accepter une résiliation anticipée par le locataire sans l'accord du cessionnaire, tant que perdurent les effets de la cession de créances.

De même, le bailleur serait bien inspiré de demander l'accord du cessionnaire avant d'admettre un transfert de bail (art. 263 CO) ou une restitution anticipée de la chose louée (art. 264 CO)⁶³.

43. D'une manière plus générale, **le bailleur a intérêt à collaborer étroitement avec le cessionnaire**, afin de se mettre à l'abri d'une éventuelle action en dommages et intérêts.

La pratique admet même que le bailleur mandate le cessionnaire pour exercer, au nom et pour le compte du premier, les droits formateurs liés au rapport de bail⁶⁴. Le cessionnaire peut ainsi se voir confier le mandat de résilier le bail, si nécessaire.

F.3 Pour le locataire

44. **Tant qu'elle n'a pas été portée à sa connaissance, la cession des loyers à un tiers n'a aucun effet pour le locataire** (art. 167 CO). S'il est de bonne foi, le locataire éteint valablement sa dette de loyer en s'en acquittant en mains du bailleur, aussi longtemps que la cession de loyer ne lui a pas été notifiée⁶⁵.

45. La situation du locataire change dès que la cession des loyers lui est notifiée, ou dès qu'il en a connaissance par tout autre moyen⁶⁶.

⁶² En cas de cession gratuite (n° 5), le cédant ne répond ni de l'existence de la créance, ni de la solvabilité du débiteur : art. 171 al. 3 CO.

⁶³ Le bailleur peut-il autoriser une sous-location (art. 262 CO) sans l'accord du cessionnaire ? Dans la mesure où le locataire principal reste pleinement débiteur du loyer cédé, la réponse est plutôt affirmative. En pratique, toutefois, la sous-location peut selon les circonstances (sous-location à perte ; sous-locataire insolvable) compromettre la solvabilité du locataire principal (qui compte sur le loyer de la sous-location pour payer le sien). La prudence voudrait donc que le bailleur requière préalablement l'accord du cessionnaire avant d'autoriser la sous-location.

⁶⁴ SPIRIG n° 60 CO 170 ; BUCHER p. 572 note 141.

⁶⁵ S'il reçoit le loyer après l'entrée en force de la cession, mais avant sa notification au locataire, le bailleur doit le restituer au cessionnaire (art. 62 ss CO ; art. 97 CO, violation du contrat de cession de créance).

⁶⁶ Le locataire qui, de mauvaise foi, s'acquitte du loyer en mains du bailleur avant que la cession lui ait été notifiée n'est pas valablement libéré. Tel est le cas du locataire qui connaît ou aurait dû connaître l'existence

La notification de la cession des loyers n'est soumise à aucune forme⁶⁷. Elle peut être écrite ou orale. Elle peut émaner du bailleur, du cessionnaire, des deux, ou de leur(s) mandataire(s).

La notification indiquera clairement que la créance a été cédée et fournira des précisions sur la personne du cessionnaire (n° 29). Un avis émanant du seul cessionnaire indiquant que désormais le loyer doit être payé en ses mains, sans mention de la cession de créance intervenue, est insuffisant.

Communication sujette à réception, la notification de la cession de loyer ne déploie ses effets que lorsqu'elle est parvenue dans la sphère d'influence (par exemple dans la boîte aux lettres) du locataire ou de son mandataire⁶⁸.

Lorsque le loyer est dû par plusieurs co-locataires, débiteurs solidaires, la cession de créance doit être notifiée à chacun d'entre eux, si le cessionnaire entend se réserver la faculté de réclamer le loyer à tous les co-débiteurs (n° 30)⁶⁹.

En revanche, l'art. 266n CO ne prévoyant rien à cet égard, la cession des loyers n'a pas à être notifiée au conjoint du locataire, lorsque le bail porte sur le logement de la famille.

46. S'il doute de la réalité de la cession de créances, **le locataire peut exiger du bailleur qu'il en confirme l'existence et la portée**. A cette fin, le locataire serait bien inspiré de demander au bailleur une communication écrite. Il peut aussi exiger la remise du contrat de cession de créances⁷⁰.
47. **Dès que la cession de créances lui a été notifiée, le locataire ne peut valablement s'acquitter de sa dette de loyer qu'en mains du cessionnaire** (art. 167 CO a contrario).

de la cession des loyers : BECKER n° 6 CO 167 ; SPIRIG n° 28-30 CO 167 ; GAUCH/SCHLUEP n° 3620 ; GIRSBERGER n° 5-7 CO 167 ; BUCHER p. 563.

⁶⁷ BECKER n° 4 CO 167 ; SPIRIG n° 11 CO 167 ; GIRSBERGER n° 8 CO 167 ; ENGEL p. 883.

⁶⁸ SPIRIG n° 17-18 CO 167 ; GAUCH/SCHLUEP n° 3615 ; GIRSBERGER n° 8 CO 167.

⁶⁹ BECKER n° 4 CO 167 ; SPIRIG n° 16 CO 167 ; ENGEL p. 884 ; DES GOUTTES p. 8.

⁷⁰ BECKER n° 50 CO 164 ; SPIRIG n° 12 CO 167 et n° 22 CO 169 ; BUCHER p. 565 ; ENGEL p. 884 ; GIRSBERGER n° 15 CO 167. Si on épouse la théorie du caractère causal de la cession de créances (n° 55), le locataire qui douterait de la validité du contrat de base devrait pouvoir aussi exiger sa production : BUCHER p. 555-556 note 79 ; ENGEL p. 886-887. Si la cession est causalisée (n° 55), le contrat de cession doit le préciser pour que le locataire en soit informé : BECKER n° 3 CO 164.

Tout paiement intervenant postérieurement en mains du bailleur expose le locataire à devoir **payer le loyer à double** (quitte à récupérer le paiement indu fait au bailleur : art. 62 CO)⁷¹, ainsi qu'aux conséquences de la demeure dans le paiement du loyer (art. 257d CO).

48. S'il y a un litige entre le bailleur et le cessionnaire quant à la titularité de la créance de loyer, le locataire peut **consigner le loyer** (art. 168 al. 1 CO).

Le locataire peut être contraint à une telle consignation par le bailleur ou par le cessionnaire, s'ils sont en procès (art. 168 al. 3 CO).

Cette consignation doit être distinguée de celle des art. 259g – 259i CO possible en cas de défaut de la chose louée. Néanmoins, comme dans cette dernière hypothèse (art. 259g al. 2 CO), le locataire qui consigne à bon droit le loyer en cas de doute sur le titulaire de la créance (art. 168 CO), est réputé s'en acquitter et n'est pas en demeure (art. 257d CO).

49. N'étant pas partie au contrat de cession de créances (n° 24), qui peut lui être imposé à son insu ou contre son gré, le locataire ne doit pas en pâtir. **Le locataire doit donc se retrouver vis-à-vis du cessionnaire dans la même situation que vis-à-vis du bailleur.** Aussi, l'art. 169 al. 1 CO dispose-t-il que « *le débiteur peut opposer au cessionnaire, comme il aurait pu les opposer au cédant, les exceptions qui lui appartenaient au moment où il a eu connaissance de la cession* ».

50. Ainsi, par exemple, **le locataire peut opposer au cessionnaire :**

- que la créance de loyer est prescrite (art. 128 chiffre 1 CO)⁷²;
- que le loyer n'est que partiellement dû pour des motifs formels imputables au bailleur (par exemple absence de notification du loyer initial sur formule officielle, art. 270 al. 2 CO ; absence de notification d'une majoration de loyer sur formule officielle, art. 269d CO et 19 OBLF)⁷³;
- que le loyer n'est que partiellement dû pour des motifs matériels imputables au bailleur (par exemple loyer usuraire, art. 257 CP et 20 CO ; loyer lésionnaire, art. 21 CO)⁷⁴;

⁷¹ SPIRIG n° 57 CO 167 ; GAUCH/SCHLUEP n° 3606.

⁷² SPIRIG n° 32 CO 169 ; GIRSBERGER n° 5 CO 169 ; BUCHER p. 568.

⁷³ SPIRIG n° 30 CO 169 ; DES GOUTTES p. 17.

⁷⁴ Pour autant que le locataire s'en prévale à temps : SPIRIG n° 31 CO 169 ; GIRSBERGER n° 6 CO 169 ; DES GOUTTES p. 17.

- que la dette de loyer a été remise en tout ou partie par le bailleur (art. 115 CO)⁷⁵;
- que le loyer n'est pas (encore) dû en totalité, une procédure de contestation d'une majoration étant en cours ;
- que la dette de loyer a été reprise par un tiers avec le consentement du bailleur (art. 176 CO)⁷⁶;
- qu'il s'est acquitté du loyer par le biais d'une consignation valablement intervenue, en cas de défaut de la chose louée (art. 259g – 259i CO) (n° 36);
- que le loyer n'est plus dû, suite à une résiliation valable du bail et à la libération des locaux⁷⁷;
- que le loyer n'est plus dû, la chose louée ayant été valablement restituée au bailleur de manière anticipée (art. 264 CO) ;
- enfin, que la créance est éteinte par compensation (art. 169 al. 2 et 120 ss CO)⁷⁸.

51. A propos de **l'exception de compensation**, opposable au cessionnaire comme elle l'était au cédant, on notera :

- a) Que le locataire peut opposer au cessionnaire en compensation une **créance litigieuse** (art. 120 al. 2 CO). Dans cette hypothèse, on aboutira à des situations procédurales complexes, si le cessionnaire notifie l'avis comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO, si pendant le délai comminatoire le locataire excipe de compensation et si, parallèlement, il tente de faire reconnaître par un juge le bien fondé de sa prétendue créance compensante. Le congé (art. 257d al. 2 CO) que le bailleur notifierait et l'éventuelle demande d'expulsion (art. 267 CO) qui s'en suivrait ne peuvent, à notre avis, être admis qu'une fois niée l'existence de la créance compensante⁷⁹.

⁷⁵ SPIRIG n° 40 CO 169 ; GIRSBERGER n° 4 CO 169.

⁷⁶ SPIRIG n° 46 CO 169 ; GIRSBERGER n° 4 CO 169 ; ENGEL p. 888.

⁷⁷ SPIRIG n° 40 CO 169.

⁷⁸ ATF 95 II 235 c. 3 = JdT 1970 I 245; SPIRIG n° 54 CO 169; GAUCH/SCHLUEP n° 3608; GIRSBERGER n° 9 CO 169; BUCHER p. 568-569.

⁷⁹ Le juge chargé d'examiner la validité du congé ou de prononcer l'expulsion statuera préjudiciellement (art. 274 f al. 2 et 274 g CO) sur l'existence de la créance compensante. Si celle-ci est déjà soumise à un autre tribunal, le juge suspendra la procédure dans l'attente de la décision dudit tribunal.

- b) Que le locataire peut opposer en compensation au cessionnaire une **créance qui n'était pas encore exigible le jour de la cession**. Dans cette hypothèse, il faut toutefois que la créance compensante ne soit pas devenue exigible postérieurement à la créance cédée (art. 169 al. 2 CO).

Exemple : Le bailleur cède des loyers futurs. Le 15 juillet 2000, le locataire reçoit un décompte de chauffage et d'eau chaude présentant un solde en sa faveur. Le locataire pourra compenser le montant de ce solde avec le loyer du mois d'août 2000, mais pas avec le loyer du mois de juillet 2000, le loyer étant exigible par mois et d'avance.

52. **Le locataire peut aussi opposer au cessionnaire les exceptions qu'il a contre lui personnellement⁸⁰.**

Par exemple, le locataire peut compenser (art. 120 ss CO) sa dette de loyer avec une créance issue d'un rapport direct avec le cessionnaire, différent du rapport de bail dont le loyer a été cédé. Ou bien le locataire peut objecter au cessionnaire que la majoration de loyer qu'il lui a notifiée (n° 34) est nulle, pour défaut de formule officielle.

53. Le locataire peut aussi opposer au cessionnaire des **objections liées au contrat de cession de créances⁸¹**: exception de simulation⁸² (art. 18 al. 1 CO); nullité de la cession pour vice forme (n° 25); incessibilité de la créance (n° 17); incapacité du cédant de céder la créance (n° 18-20); nullité de la cession (art. 20 CO)⁸³.

54. Pour lui permettre de faire valoir les droits qu'il aurait contre le cessionnaire, l'art. 77 LP offre au locataire la possibilité de former une **opposition tardive** à une poursuite précédemment intentée par le bailleur. Cette opposition doit être adressée au juge dans les 10 jours dès la connaissance du changement de créancier. L'Office des poursuites qui a connaissance de la cession de créance doit en aviser le débiteur, pour lui permettre de déposer, le cas échéant, une opposition tardive.

⁸⁰ SPIRIG n° 55 CO 169; GAUCH/SCHLUEP n° 3610; GIRSBERGER n° 7 CO 169; BUCHER p. 567; ENGEL p. 889; DES GOUTTES p. 17.

⁸¹ BECKER n° 51 CO 164; SPIRIG n° 21-27 CO 169; BUCHER p. 556 note 79; contra: JÄGGI, RSJ 1971 p. 8 n° 5. Si l'on retient le caractère causal de la cession de créances (n° 55), le locataire peut aussi se prévaloir de la nullité du contrat de base: SPIRIG n° 24 CO 169.

⁸² Voir cependant l'art. 18 al. 2 CO; cf. GAUCH/SCHLUEP n° 3611.

⁸³ L'annulabilité (art. 21 ss CO) du contrat de cession ne peut être soulevée par le locataire que pour autant que le cessionnaire s'en prévale: BECKER n° 51 CO 164; SPIRIG n° 27 CO 169.

Dans le cadre de cette opposition tardive, le locataire ne peut faire valoir que des moyens relatifs au contrat de cession de créance, c'est-à-dire des moyens ayant trait à la validité de celle-ci (n° 53) ou à la personne du cessionnaire (n° 52)⁸⁴. Le locataire ne peut plus faire valoir à ce stade les moyens qu'il avait contre le bailleur et dont il ne s'est pas prévalu précédemment dans le cadre de la poursuite en cours.

En pratique, l'art. 77 LP constitue une arme redoutable lorsque le locataire est de mauvaise foi ou procédurier. Elle lui permet de retarder considérablement les démarches entreprises à son encontre (action en paiement ; procédure d'expulsion). Dès lors, lorsque des poursuites intentées par le bailleur contre le locataire sont en cours, le cessionnaire doit être conscient que la notification de la cession des loyers (n° 45) peut déclencher une procédure d'opposition tardive.

55. **Le locataire peut-il aussi se prévaloir d'un vice affectant le rapport de base (prêt, vente, mandat, donation, etc.) et en déduire la nullité de la cession de créances ?**

Poser cette question, en réalité assez théorique⁸⁵, revient à se demander si la cession de créance a un **caractère causal** (sa validité dépend de la validité du rapport de base) **ou abstrait** (la cession de loyer est indépendante de sa cause et le locataire n'a pas à s'immiscer dans le rapport de base bailleur/cessionnaire).

Ce sujet d'intenses délectations pour les juristes n'a reçu à ce jour aucune réponse décisive. **La tendance actuelle de la doctrine semble plutôt favorable au caractère causal de la cession de créances⁸⁶, avec des nuances.**

En toute hypothèse, **les parties au contrat de cession des loyers peuvent convenir de son caractère causal⁸⁷**, c'est-à-dire lier le rapport juridique de base et le contrat de cession de créance. Dans cette hypothèse, les parties conviennent que la cession n'est valable que si sa cause l'est. Ainsi, le bailleur et le cessionnaire peuvent-ils convenir

⁸⁴ Sur les moyens invocables à l'appui l'opposition tardive de l'art. 77 LP : GILLIERON n° 32 et 42 LP 77 ; BESSE, in STAEHELIN n° 4 LP 77 ; AMONN/GASSER § 18 n° 30.

⁸⁵ Il nous paraît difficile, dans la matière qui nous occupe, d'imaginer que le contrat de base (prêt hypothécaire, vente de créances de loyer, etc...) soit nul, par exemple parce que conclu avec un incapable de discernement (art. 18 CC), et que cette nullité n'affecte pas également le contrat de cession de créances conclu « dans la foulée » : ENGEL p. 886, citant VON TUHR.

⁸⁶ Les derniers arrêts du TF laissent la question ouverte : ATF 84 II 355 c. 1 = JdT 1959 I 198 ; ATF 95 II 109 c. 2b. Favorables au caractère abstrait de la cession de créance : BIZR 1988 p. 305 ss n° 129 ; BECKER n° 1 CO 164 ; GIRSBERGER n° 25 CO 164 ; GUHL p. 266-267 n° 7-11 ; BUCHER p. 554-558 ; ENGEL p. 887-888 (abstraction dans le rapport débiteur cédé/cessionnaire). Plutôt pour le caractère causal (avec nuances) : SPIRIG n° 37-107 CO 164-174 (examen de la doctrine) ; DES GOUTTES p. 19-21 ; GAUCH/SCHLUEP n° 1504-1506 et n° 3631-3652 ; WEHRLI p. 28 ss.

⁸⁷ ATF 67 II 123 ss c. 4 = JdT 1941 525 ss ; ENGEL p. 885-886 ; DES GOUTTES p. 20 ; BECKER n° 3 CO 164 ; GIRSBERGER n° 26 CO 164 ; BUCHER p. 558 ; voir aussi note 70 in fine.

que « la nullité, l'annulabilité ou la caducité des contrats doit rétroagir automatiquement sur la cession »⁸⁸ (n° 66).

G. ALIENATION DE L'IMMEUBLE, TRANSFERT DU BAIL ET CESSIION DES LOYERS

56. D'ordinaire, le **bailleur qui vend son immeuble** met à cette occasion un terme au contrat de base ayant justifié la cession des loyers. Par exemple, avec le produit de la vente, le vendeur rembourse le prêt hypothécaire ; la cession des loyers convenue en garantie du prêt prend alors fin (n° 63).

Ce même vendeur peut aussi convenir avec le cessionnaire et l'acquéreur de l'immeuble que ce dernier assumera les obligations découlant du contrat de base, par exemple qu'il reprendra le prêt hypothécaire. Dans ce cas, la cession des loyers continue à déployer ses effets : l'acquéreur de l'immeuble reprend la place du vendeur en qualité de créancier cédant.

Les parties aux contrats de base et de cession de loyer ont d'ailleurs intérêt à prévoir dans leurs accords l'éventualité d'une vente de l'immeuble dont les loyers sont cédés. Le cessionnaire prudent exigera ainsi que le cédant s'engage à ne pas vendre l'immeuble sans requérir son accord préalable ou sans solder à cette occasion le rapport de base.

En effet, **en cas de vente de l'immeuble, la cession antérieure des loyers n'est pas opposable à l'acquéreur** : une cession de créances futures ne déploie plus d'effets dès que le cédant perd la titularité de la créance (n° 20) ; or, précisément en cas de vente le vendeur sort du rapport de bail et n'est plus créancier du loyer (art. 261 al. 1 CO).

Si la vente a été conclue au mépris de ses droits, le cessionnaire peut agir en dommages et intérêts contre le bailleur, qui n'a pas sauvegardé la substance de la créance cédée (n° 42).

57. En cas de **décès du bailleur**, l'ensemble de ses droits et obligations passent à ses héritiers (art. 560 CC). Ces derniers deviennent propriétaires de l'immeuble dont les loyers sont cédés. Ils deviennent également titulaires de tous les droits et obligations qui appartenaient au défunt et qui n'étaient pas intimement liés à sa personne. Dès lors, les héritiers d'un bailleur se verront opposer par le cessionnaire une éventuelle cession des loyers consentie par le défunt. **Ces héritiers ne pourront donc pas exiger unilatéralement du locataire un paiement des loyers en leurs mains.**

⁸⁸ ATF 67 II 123 ss c. 4 = JdT 1941 525 ss.

58. En cas de **transfert du bail commercial**, le bénéficiaire du transfert est subrogé au locataire (art. 263 al. 3 CO). En d'autres termes, le bénéficiaire du transfert acquiert les droits et obligations découlant du bail en leur état au moment du transfert. Dès lors, **devenu débiteur du loyer préalablement cédé, le bénéficiaire du transfert de bail devra s'en acquitter en mains du cessionnaire**, pour autant qu'il ait été informé de la cession (art. 167 CO ; n^{os} 44-45).

De son côté, le cessionnaire acquiert des droits contre le bénéficiaire du transfert du bail : il peut lui réclamer les loyers. Dans les limites de l'art. 263 al. 4 CO, le cessionnaire conserve aussi des droits contre l'ancien locataire, auteur du transfert.

H. LA FAILLITE, LA POURSUITE ET LA CESSION DES LOYERS

59. L'ouverture de la faillite du bailleur entraîne son dessaisissement (art. 204 al. 1 et 205 al. 1 LP) : le failli reste créancier des loyers jusqu'à la réalisation de l'immeuble, mais il est immédiatement privé de la faculté de disposer de sa créance⁸⁹.

En conséquence, **dès le prononcé de sa faillite, le bailleur ne peut plus valablement céder les loyers de son immeuble**. Une cession des loyers qui interviendrait pendant la procédure de faillite ne déploierait aucun effet (n° 18). D'ailleurs, dès qu'il a connaissance de la faillite du bailleur, l'office invite les locataires à payer les loyers en ses mains, s'ils veulent éviter d'avoir à les payer à double (art. 124 ORFI).

60. Qu'advient-il des loyers cédés précédemment à la faillite du bailleur, mais échus postérieurement ?

La doctrine a longtemps fait dépendre la réponse à cette question du choix entre deux théories⁹⁰:

- soit on considère qu'une créance future qui a été cédée naît, lorsqu'elle devient exigible, directement dans le patrimoine du cessionnaire (Unmittelbarkeits-theorie ; théorie de l'immédiateté).
- soit on admet que cette créance prend d'abord naissance « l'espace d'un instant logique » dans le patrimoine du bailleur, mais passe ensuite immédiatement dans celui du cessionnaire (Durchgangstheorie ; théorie du passage).

⁸⁹ WOHLFAHRT, in STAEHELIN n° 1 LP 204 ; SPIRIG n° 157 CO 164-174; DOMMER p. 75.

⁹⁰ SPIRIG n° 70-74 CO 164 ; BUCHER p. 546-547 (état de la doctrine : note 42) ; GIRBSERBER n° 47-48 CO 164 ; DOMMER p. 58 ss.

Le Tribunal fédéral a opté pour la seconde théorie⁹¹. Dès lors, en cas de faillite du bailleur, la créance de loyer cédée naît dans son patrimoine, mais est "interceptée", dès sa naissance, au profit de la masse en faillite, vu le dessaisissement du failli (art. 204 al. 1 et 205 al. 1 LP)⁹².

En réalité, on aboutit à la même solution en rappelant qu'une cession des loyers à échoir cesse de déployer ses effets dès que le bailleur perd le pouvoir de disposer de la créance (n^{os} 18 et 20). Tel est le cas dès le prononcé de la faillite⁹³.

Ainsi, sitôt la faillite du bailleur prononcée, le cessionnaire des loyers à échoir ne peut plus prétendre les percevoir.

61. **La saisie de l'immeuble**, qui s'étend à ses loyers (art. 102 al. 1 LP), empêche le bailleur de les céder, puisqu'il est dessaisi au profit de la gérance légale que l'office doit instaurer (art. 102 al. 3 LP et 16-22 ORFI). L'office invite le locataire à payer désormais les loyers en ses mains (art. 98 LP).

Toute cession des loyers qui interviendrait postérieurement à la saisie de l'immeuble louée serait sans effet (n^o 18), dans la mesure où elle léserait les droits des créanciers saisissants (art. 96 al. 1 et 2 LP)⁹⁴.

Comme en matière de faillite, **la cession des loyers antérieure à la saisie cesse de déployer ses effets, dès l'exécution de la saisie**^{95 96}.

62. **En cas de poursuite en réalisation de gage**, le créancier gagiste peut demander, dès la réquisition de poursuite ou ultérieurement⁹⁷, l'extension du gage aux loyers (art. 806 al. 1 et al. 2 CC ; art. 152 al. 2 LP).

⁹¹ ATF 111 III 73 = JdT 1988 II 15; ATF 115 III 65 c. 3b = JdT 1991 II 130 et note de GILLIERON.

⁹² Le cessionnaire qui entendrait s'opposer à l'attribution des loyers à la masse, au motif qu'ils étaient échus avant la faillite, ne peut pas agir par la voie de la revendication (art. 242 LP) ; il ne dispose que de l'action en contestation de l'état de collocation (art. 250 LP) : ATF 114 III 123 c. 2 = JdT 1990 II 83.

⁹³ SPIRIG n^o 74 CO 164 ; GAUCH/SCHLUEP n^o 3569 et 3583 ; autre avis : WEHRLI p. 130 ss.

⁹⁴ DOMMER p. 132 ; Comme dans le cas de la faillite, la saisie ne prive le bailleur que de la faculté de disposer de sa créance, mais pas de la titularité de celle-ci à tout le moins jusqu'à la réalisation de l'immeuble (art. 133 ss LP) ou jusqu'à la remise de la créance en paiement aux créanciers poursuivants (art. 131 al. 1 LP) : AMONN/GASSER § 22 n^o 67-68.

⁹⁵ DOMMER p. 127 ; GILLIERON n^o 31 LP ; RVJ 1994 318. L'arrêt (p. 320) souligne que la théorie de l'immédiateté n'est pas applicable lorsqu'on est en présence d'un contrat de durée, tel le bail. Contra : ATF 95 III 9 c. 1 = JdT 1970 II 40.

⁹⁶ Le cessionnaire qui entendrait s'opposer à la saisie des loyers, au motif que ceux-ci étaient échus avant la saisie, doit agir par la voie de la revendication des art. 106 ss LP.

⁹⁷ ATF 121 III 187 = JdT 1997 II 171.

Si le créancier gagiste formule une telle requête, l'office met en place une gérance légale⁹⁸ et fait interdiction au bailleur de percevoir les loyers (art. 92 al. 1 ORFI). Les locataires sont invités à s'en acquitter en mains de l'office (art. 91 al. 1 ORFI).

Sitôt avisé de la requête d'extension de gage aux loyers, le bailleur ne peut plus les céder à un tiers (art. 92 al. 1 ORFI, qui interdit au bailleur de percevoir les loyers ou d'en disposer). Par ailleurs, la **cession antérieure des loyers n'est, dès cet instant, plus opposable au créancier gagiste** (art. 806 al. 3 CC)⁹⁹ (n° 18).

I. RETROCESSION DES LOYERS

63. En tout temps, le bailleur et le cessionnaire peuvent mettre un terme à la cession des loyers. Pour ce faire, ils doivent passer, en la forme écrite (art. 165 CO), **un contrat de rétrocession de créances**¹⁰⁰.

Lorsque le but visé par le contrat de base (n° 5 et 21) est atteint, le bailleur peut exiger, si nécessaire par la voie judiciaire, la conclusion d'un tel contrat de rétrocession¹⁰¹. Mais même dans cette hypothèse¹⁰², le bailleur ne peut réclamer les loyers au locataire qu'une fois cette formalité accomplie^{103 104}.

⁹⁸ Contrairement à ce qui se passe en matière de saisie (n° 61) cette « petite » gérance légale n'est pas instaurée d'office. Elle doit être demandée par le créancier gagiste (demande qui se confond en pratique avec la requête d'extension du gage aux loyers). En revanche, après la réquisition de vente, l'office doit instaurer une « vraie » gérance légale, à moins que le créancier gagiste déclare expressément y renoncer (art. 101 al. 1 ORFI).

⁹⁹ Si les loyers ont été précédemment cédés, l'office devrait également donner au cessionnaire l'avis de l'art. 92 al. 1 ORFI.

¹⁰⁰ ATF 71 II 167 c.2 = JdT 1945 I 570; SPIRIG n° 11 CO 165; GAUCH/SCHLUEP n° 3552; GIRSBERGER n° 10 CO 165; ENGEL p. 882-883; DES GOUTTES p. 6. Contra : BECKER n° 6 CO 164; BUCHER p. 552 (pas de forme pour la rétrocession, vu l'art. 115 CO ; erroné : la rétrocession n'est pas un Aufhebungsvertrag, mais bien un nouveau contrat de cession).

¹⁰¹ SPIRIG n° 133 CO 164-174.

¹⁰² Qui n'intervient d'ordinaire qu'en cas de cession fiduciaire. En cas de cession à titre de paiement (n° 8), la question ne se pose pas : SPIRIG n° 27 CO 172.

¹⁰³ SJ 1982 p. 93-95 ; SPIRIG n° 120 et 133 CO ; contra : BUCHER p. 559-560 qui laisse ouverte : a) la possibilité pour les parties de convenir de la rétrocession déjà dans le contrat de cession, et b) la caducité du contrat de cession, lorsque les parties ont atteint le but qu'elles s'étaient fixé.

¹⁰⁴ Le seule restitution du contrat de cession au bailleur ne suffit pas : SPIRIG n° 11 CO 165 ; contra : BUCHER p. 552 (vu la présomption de l'art. 89 al. 3 CO).

64. La rétrocession doit être notifiée au locataire. Tant qu'il n'en a pas eu connaissance, il peut valablement se libérer en continuant à payer le loyer au cessionnaire (art. 167 CO).
65. Toutes les conséquences juridiques de la cession s'appliquent à la rétrocession. En particulier, le locataire peut faire valoir contre le bailleur les exceptions qu'il avait contre le premier cessionnaire (art. 169 CO)¹⁰⁵.
66. Un contrat écrit de rétrocession n'est pas indispensable :
- lorsque l'on adopte la conception causale de la cession de créance (n° 55) et que le contrat de base est nul¹⁰⁶ ;
 - lorsque la cession des loyers était clairement limitée dans le temps (n° 31) ;
 - lorsque la cession des loyers était soumise à une condition résolutoire ou suspensive, et que celle-ci se réalise¹⁰⁷.

Dans de telles hypothèses, le locataire doit être informé. Tant le cessionnaire que le bailleur ont intérêt à confirmer au locataire la caducité de la cession et lui faire savoir que désormais il doit s'acquitter du loyer en mains du bailleur.

J. BIBLIOGRAPHIE SOMMAIRE

ALAI, La cession de créances en droit suisse, Genève, 1966.

AMONN/GASSER, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 6^{ème} édition, Berne 1997.

BECKER, Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen (Art. 1-183 OR), Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Berne 1941.

BUCHER, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2^{ème} édition, Zurich 1988.

¹⁰⁵ SPIRIG n° 58 et 74 CO 169 ; BUCHER p. 569 (la rétrocession est assimilable à la cession en chaîne).

¹⁰⁶ SPIRIG n° 73 CO 164-174 ; GAUCH/SCHLUEP n° 3635 ; BUCHER p. 555.

¹⁰⁷ GAUCH/SCHLUEP n° 3548 et réf. à VON TUHR/ESCHER. Exemple : le bailleur cède ses loyers à la condition que le montant du prêt lui soit remis au plus tard le 31 août ; si le prêteur ne s'exécute pas dans ce délai, la cession de créance ne prend pas effet. Une rétrocession écrite n'est pas indispensable.

DES GOUTTES, Cession de créance, Fiches juridiques suisses, n° 704, Genève 1969.

DOMMER, Der Einfluss des SckKG auf die Forderungsabtretung des Schuldners, thèse Zurich 1987.

ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, dispositions générales du CO, 2^{ème} édition, Berne 1997.

FRITZSCHE/WALDER, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, Zurich 1984 et 1993.

GAUCH/SCHLUEP/SCHMID/REY, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil (2 tomes), 7^{ème} édition, Zurich 1998 (cité GAUCH/SCHLUEP).

GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Articles 1-88, Lausanne 1999, et Articles 89-158, Lausanne 2000.

GIRSBERGER, Commentaire des art. 164-174 CO, in Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I (Art. 1-529 CO), 2^{ème} édition, Bâle 1996 (HONSELL, VOGT, WIEGAND, éd.).

GUHL/KOLLER/SCHNYDER/DRUEY, Das schweizerische Obligationenrecht, 9^{ème} édition, Zurich 2000 (cité GUHL).

HABSCHEID, Schweizerisches Zivilprozess- und Gerichtsorganisationsrecht, 2^{ème} édition, Bâle 1990.

HIGI, Die Miete, Tome V 2b, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, 4 volumes, Zurich 1994, 1995, 1996 et 1998.

SPIRIG, Die Abtretung von Forderungen und die Schuldübernahme, Tome V 1k, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Zurich 1993.

STAEHELIN/BAUER/STAEHELIN (éd.), Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3 tomes, Bâle 1998 (cité du nom de l'auteur du commentaire de la disposition concernée, in STAEHELIN).

STEINAUER, Les droits réels, Tome III (cf. notamment les gages immobiliers), 2^{ème} édition, Berne 1996.

SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilien- Treuhänder), Schweizerisches Mietrecht Kommentar, 2^{ème} édition, Zurich 1998.

WEHRLI, Die vertragliche Abtretung von Forderungen insbesondere Voraus- und Globalzession und deren Behandlung bei Konkurs des Zedenten, thèse, Berne 1993.