

La dissociation de la qualité de créancier du loyer et de celle de bailleur

Par Denis PIOTET,

Professeur ordinaire à la Faculté de droit, des sciences criminelles et d'administration publique de l'Université de Lausanne



2

I. La cession de loyers

I/1. La Cession de loyers, forme de cession de créances

- Nature
- Forme
- Parties
- Cause de la cession
- Spécialement, la fiducie avec le créancier cessionnaire



I. La cession de loyers

3

I/2. Le cas particulier de la cession de loyers futurs

- Théorie de l'acquisition immédiate et théorie dite du passage
- Une jurisprudence dissociée et non systématique

I/3. La cessibilité des loyers



I. La cession de loyers

4

I/4. Les effets: dissociation

- Dissociation des droits du bailleur
- Les droits cédés
 - accessoires génériques, fruits civils
 - les sûretés locatives dissociées
- Le bailleur est-il lié par l'exercice des droits dissociés par le cessionnaire?
 - le principe
 - les conséquences: 270e, 271a al. 1 CO
- La problématique de l'art. 257d al. 1 CO



5

I. La cession de loyers

I/5. La fixation du loyer avant et après les effets de la cession

- La titularité du cessionnaire
- Chronologie en l'absence de représentation
- Conséquences de procédure
 - Substitution de parties
 - Cas des prétentions conjointes
 - L'intervention du bailleur et ses limites



6

II. La subrogation légale

- La subrogation légale touchant à la titularité du loyer (art. 149, 507 CO)
- Problèmes de subrogation légale partielle



III. Le nantissement du loyer

7

- **Condition du nantissement**
- **Effets du nantissement**



IV. La gérance légale de l'immeuble

8

- IV/1. La nature juridique de la gérance légale et sa distinction d'avec la cession**
- IV/2. Baux préexistants et gérance légale**
- IV/3. Nouveaux baux à loyer ou à ferme dans la gérance illimitée**



IV. La gérance légale de l'immeuble

9

IV/4. Effets matériels et de procédure

- **Quand le preneur est lié ?**
- **Les pouvoirs de l'office et la contestation des décisions par le preneur**



IV. La gérance légale de l'immeuble

10

IV/5. L'art. 806 al. 3 CC

«Les actes juridiques du propriétaire relativement à des loyers ou des fermages non échus, ou la saisie de ces prestations par d'autres créanciers, ne sont pas opposables au créancier qui a poursuivi en réalisation de son gage avant l'époque où loyers et fermages sont devenus exigibles.»

- **Le règlement anticipé par le preneur et le risque de double paiement**
- **Le champ d'application**



V. Révocation, invalidation de la cession

- Les hypothèses
- L'application analogique de l'art. 167 CO
- Hausse de loyer et baisse de loyer par le titulaire putatif

VI. Conclusion



– Merci de votre attention ! –