

LE PAIEMENT DU LOYER ET
LES DEFAUTS DE LA CHOSE LOUEE *

par
Jean GUINAND,
professeur à l'Université de Neuchâtel

INTRODUCTION

Les articles 254 à 256 CO règlent l'obligation principale du bailleur, à savoir la délivrance et le maintien de la chose louée dans un état approprié à l'usage convenu. L'existence de défauts permet au locataire de faire valoir certains droits : remise en état, réduction proportionnelle du loyer, résiliation du bail, dommages-intérêts. A cet égard, il s'est développé une abondante jurisprudence, notamment dans les cantons où existe une juridiction spécialisée en matière de bail.

L'objet de notre exposé n'est pas de revenir sur les conditions d'application de ces dispositions, mais d'essayer de clarifier la mise en oeuvre des droits et obligations du locataire et du bailleur lorsque ces conditions sont réalisées. Nous examinerons plus particulièrement le cas où le locataire fait valoir son droit à une réduction proportionnelle du loyer, en relation avec le droit du bailleur d'exiger le loyer convenu, avec menace éventuelle d'une résiliation de bail en cas de non-paiement de celui-ci. Les droits de chaque partie, qui s'opposent en pratique, entraînent des difficultés d'application diversement résolues par la doctrine et la jurisprudence.

L'insécurité qui en résulte, notamment le risque d'une résiliation du bail pour un locataire dont la prétention est fondée, nécessite un examen plus approfondi de la question, examen qui se justifie également au regard du projet de modification du droit du bail actuellement en discussion devant les Chambres fédérales.

Nous étudierons donc successivement la prétention du locataire en réduction du loyer, les conséquences du non-paiement d'une partie du loyer et les solutions envisagées dans le cadre de la révision en cours des dispositions du code des obligations.

I. Prétention du locataire en réduction du loyer

1. Nature juridique, naissance et exercice

Le locataire est en droit d'exiger une réduction proportionnelle du loyer lorsque les conditions des articles 254 al. 1 ou 255 al. 2 CO sont réalisées, respectivement lorsque la chose louée n'est pas ou n'est plus dans un état propre à l'usage convenu. Il s'agit d'un droit formateur modificateur du contrat¹. Le droit à la réduction du loyer n'est donc pas une créance. On a ici une solution identique à celle qui préside au contrat de vente en cas de défaut de la chose vendue. Ainsi, si le locataire a, malgré la réduction à laquelle il avait droit, continué de payer le loyer convenu jusqu'à décision judiciaire, il aura alors une créance en restitution de la part du loyer payé en trop. Cette créance n'est pas fondée sur son droit à la réduction mais sur l'enrichissement illégitime dans la mesure où le loyer payé en trop n'était pas dû.

Le droit à une réduction du loyer prend naissance dès que le bailleur a connaissance du défaut, par l'avis du locataire ou de toute autre manière. Contrairement au contrat de vente, l'avis des défauts n'est pas une condition du droit à la réduction.²

Pour exercer son droit, le locataire doit s'adresser au bailleur³ et exiger une réduction proportionnelle (voir les termes de la loi : "a le droit d'exiger"). On notera à cet égard qu'il suffit au locataire de réclamer la réduction; il n'a pas l'obligation d'agir en réduction. En tant que droit formateur, la réclamation du locataire (soumise à réception) déploie ses effets indépendamment d'une acceptation ou d'un refus du bailleur, mais les conséquences d'une telle réclamation dépendent de l'attitude du bailleur.

2. Mise en oeuvre

Si le bailleur admet tant l'existence des défauts que la quotité de la baisse de loyer demandée, il n'y a pas de difficulté : le contrat est modifié dans ce sens avec effets dès la connaissance des défauts ou dès le moment convenu par les deux parties.

La question est plus délicate lorsque le bailleur conteste soit le principe de la réduction, soit le montant de la réduction, aucun accord n'étant possible avec le locataire. Les voies ouvertes au locataire pour défendre ses droits sont alors les suivantes :

- 1° Il peut saisir le juge dans le cadre d'une contestation civile. En raison de la nature juridique de la prétention qui entraîne une modification du contrat, il faut admettre qu'il s'agit d'une action en constatation de droit (constatation du principe et du montant de la réduction), et non pas d'une action en condamnation. Si le bailleur admet l'existence des défauts mais conteste le montant de la réduction, le juge peut n'être saisi que de cette dernière question. La preuve de l'existence des défauts incombe au locataire.⁴
- 2° Le locataire peut aussi, dès que le bailleur a été informé de l'existence des défauts, retenir la partie du loyer qu'il estime correspondre à la réduction à laquelle il a droit. Ce droit est cependant controversé.

La doctrine est partagée. Certains auteurs⁵ sont d'avis que le locataire ne peut retenir le loyer que si le bailleur a accepté la réduction, ou seulement à partir du moment où le locataire a obtenu gain de cause dans une procédure judiciaire. Ces auteurs estiment en effet que les dispositions sur l'inexécution des contrats (art. 97 CO) et plus particulièrement l'exception d'inexécution de l'article 82 CO ne sauraient s'appliquer à un contrat de durée. D'autres auteurs⁶ considèrent au contraire que le locataire peut, en pareil cas, invoquer l'article 82 CO, et par conséquent ne payer que la part réduite du loyer. Il est bien évident que le locataire ne peut pas retenir la totalité du loyer. Il ne pourrait le faire que si les défauts étaient tels qu'ils rendent impossible l'usage de la chose louée.

Le Tribunal fédéral ne s'est pas prononcé sur cette question. Il a cependant estimé que le vendeur pouvait invoquer l'article 82 CO dans le cas de vente par livraisons successives, et refuser de procéder à de nouvelles livraisons tant que l'acheteur ne s'était pas acquitté du prix des livraisons antérieures⁷. Quant à la jurisprudence cantonale, il est difficile de la cerner dans son ensemble. Certains tribunaux n'acceptent pas que l'exception de l'article 82 CO soit soulevée alors que d'autres semblent au contraire l'admettre mais avec certaines nuances.⁸

Nous pensons qu'il faut admettre l'application de l'article 82 CO lorsque les conditions des articles 254 al. 1 ou 255 al. 2 CO sont réalisées. Le fait que l'on soit en présence d'un contrat de durée ne saurait en effet faire obstacle à l'application de l'article 82 CO. Comme l'écrit le professeur Engel⁹: "L'article 82 CO s'applique par analogie aux contrats imparfaitement bilatéraux; au plan de l'équité et de la logique, il n'est pas de raison valable de les traiter différemment des premiers... Il

n'importe donc pas que la simultanéité soit absolue : dans quelques contrats comme le contrat de travail ou le bail, par exemple, certaines prestations sont continues ou successives alors que les contre-prestations sont périodiques ou à terme; la connexité entre elles justifie cependant l'application de la même règle". L'arrêt du Tribunal fédéral cité plus haut¹⁰ en matière de vente par livraisons successives va bien dans ce sens.

Lorsque la chose louée est entachée d'un défaut qui justifie une réduction proportionnelle du loyer, la situation prévue par l'article 82 CO est effectivement réalisée. Prestation et contre-prestation du bailleur et du locataire se trouvent en principe dans un rapport d'échange et l'exécution des prestations à bien lieu donnant donnant. Le bailleur fournit l'usage de la chose louée, chose qui doit être délivrée dans un état conforme à l'usage convenu et qui doit le rester pendant toute la durée du bail, dans le cadre des règles définies par la loi et par le contrat. Contre cet usage, le bailleur reçoit le loyer convenu, éventuellement adapté conformément aux dispositions de la loi et du contrat.

Si la chose louée ne correspond pas ou plus à l'usage convenu, le bailleur se trouve dans une situation où il ne fournit pas ou plus la prestation; en tout cas, il ne la fournit qu'imparfaitement, dès l'instant où le locataire a fait valoir la prétention que lui confère la loi. C'est pourquoi le locataire a droit à une réduction proportionnelle du loyer. Dans la mesure de cette réduction, il est en droit d'invoquer l'exception d'inexécution et de refuser de s'acquitter de la part du loyer qui correspond à la réduction.

Il est important ici de noter que le locataire n'invoque alors pas compensation, mais fait valoir une exception dilatoire que le bailleur pourra faire cesser en accomplissant les obligations qui résultent des articles 254

et 255 CO : remise en état de la chose ou cessation du trouble qui a rendu la chose louée impropre à l'usage convenu. On a vu en effet que le droit à la réduction n'est pas une créance, mais un droit à la modification du contrat. Cette précision est importante car de nombreux contrats de bail interdisent au locataire de compenser la créance de loyer du bailleur avec des créances qu'il pourrait lui-même faire valoir contre le bailleur. Tel serait le cas de la créance en dommages-intérêts qui pourrait résulter des défauts de la chose louée ou de la créance en restitution fondée sur l'enrichissement illégitime dans l'hypothèse déjà mentionnée où le locataire aurait, malgré les défauts, payé la totalité du loyer.

Il reste cependant une difficulté : quelle part du loyer le locataire est-il en droit de ne pas payer ? Certes, il appartiendra au juge de fixer la mesure de la réduction. Mais cet obstacle ne devrait cependant pas empêcher la mise en oeuvre de l'article 82 CO. Encore faudrait-il que le locataire opère une réduction raisonnable selon les règles de la bonne foi¹¹. S'il impute une part manifestement trop grande du loyer, il courra alors le risque d'une demeure et de ses conséquences. C'est en effet selon les règles sur la demeure du locataire en cas de non-paiement du loyer que, pratiquement, la question de l'exception d'inexécution va se poser.

II. Conséquences du non-paiement d'une partie du loyer

1. Demeure du locataire

L'article 265 CO traite spécialement du cas de la demeure du locataire. En cas de retard dans le paiement d'un terme échu, le locataire se trouve en demeure. Comme le terme est prévu par le contrat, la demeure intervient sans que le bailleur ait besoin d'interpeller le locataire (application de l'article 102 al. 2 CO). Le bailleur peut alors agir en

exécution. Le loyer étant une dette d'argent, il peut le faire par la voie des poursuites.

Par ailleurs, l'article 107 CO devrait s'appliquer. L'article 265 CO prévoit cependant une procédure plus précise : 1° Le délai convenable de l'article 107 al. 1 CO est fixé par la loi et tient compte de la durée du bail. 2° Le choix du bailleur en cas d'inexécution dans le délai est présumé : le bail sera automatiquement résilié. 3° Suite à la résiliation, le bailleur sera en droit de reprendre la chose louée et le locataire devra la restituer selon les règles de l'article 271 CO. En cas d'inexécution, le bailleur pourra exiger l'expulsion ou le déguerpissement du locataire.

Comme l'indique la note marginale, l'article 265 CO concerne le cas de la demeure du locataire dans le paiement du loyer. La résiliation qui peut en résulter ne produit donc effet que si le locataire est effectivement en demeure. Pour qu'il y ait demeure, il faut que la prestation soit exigible, que son exécution soit possible et que le créancier ait interpellé le débiteur. Dans le cas de l'article 265 CO, on a vu que cette dernière condition n'était pas exigée. Quant à la possibilité d'exécution, dans le cas d'une dette d'argent, elle est en principe toujours possible. Reste donc la condition d'exigibilité.

Le loyer convenu dans le contrat de bail est exigible à chaque échéance : selon les règles dispositives de l'article 262 al. 2 CO qui prévoit une échéance semestrielle, ou selon les dispositions contractuelles qui prévoient généralement des échéances trimestrielles ou mensuelles. Dès lors, le locataire est en demeure dès qu'il n'a pas payé le loyer à l'échéance légale ou contractuelle. Il ne peut cependant être en demeure que pour le loyer dû.

En cas de défaut, on l'a vu plus haut,¹² le locataire a le droit d'exiger une réduction proportionnelle du loyer dès que le bailleur a eu connaissance des défauts. Si les

conditions d'une telle réduction sont réalisées, le locataire ne doit donc plus que le loyer réduit. Il s'ensuit qu'à l'échéance suivant la réclamation du locataire, il ne peut plus être en demeure que pour ce montant, lui seul exigible.

Si le locataire continue de payer la totalité du loyer et saisit le juge d'une demande de réduction, le jugement qui lui accordera la réduction aura un effet rétroactif au jour de la connaissance des défauts par le bailleur. Le contrat sera modifié depuis cette date. Le locataire ne pouvait donc pas être en demeure pour la part du loyer non dû. On a ici une situation identique à celle qui résulte de la compensation où les effets remontent au moment où la compensation pouvait être invoquée pour la première fois (art. 124 al. 2 CO); en pareil cas, il y a aussi suppression après coup des effets de la demeure.

En résumé, le locataire qui paie un loyer réduit sans l'accord du bailleur, même avant jugement sur la question de la réduction et de sa quotité, n'est pas en demeure si sa prétention et l'importance de la réduction opérée sont bien-fondées. En revanche, le locataire qui ne paierait plus rien se trouverait alors en demeure pour la part réduite du loyer qu'il continue à devoir. En ne payant pas à l'échéance que lui fixerait le bailleur en application de l'article 265 CO, il s'expose à la résiliation du bail.

Certes, l'importance de la réduction opérée par le locataire pourra ne pas correspondre exactement à celle que fixera par la suite le juge à défaut d'entente entre les parties. On admettra cependant que le locataire n'est pas en demeure s'il a opéré une réduction raisonnable conformément aux règles de la bonne foi. On ne lui tiendra donc pas rigueur d'une minime différence.¹³

2. Poursuite et expulsion

Le droit de fond est complété par des règles de poursuite et d'expulsion. Le bailleur peut procéder par voie de poursuite et réclamer le loyer convenu ou la part de loyer que le locataire n'aurait pas payé. De plus, il peut en même temps menacer le locataire d'une résiliation de bail conformément à l'article 265 CO.

1° Indépendance des deux voies

Il convient cependant de bien distinguer ces deux voies : la poursuite tend au paiement effectif de la dette d'argent que constitue le loyer; la menace de résiliation est une conséquence possible de la demeure et d'une non-exécution dans le délai accordé.

Pour des raisons pratiques, l'article 282 LP permet le cumul des deux voies, soit l'insertion de l'avis comminatoire et de la menace de résiliation dans le commandement de payer (form. 41b et 41c). Il n'en demeure pas moins que l'avis comminatoire de l'article 265 CO n'est pas un acte de poursuite,¹⁴ et que les deux voies sont indépendantes : le délai comminatoire notifié dans une poursuite invalide produit néanmoins ses effets;¹⁵ à l'inverse, l'avis comminatoire qui ne remplirait pas les conditions légales ne produit pas effet alors que la poursuite est valable. Une illustration récente de ce principe tient à l'application des nouvelles dispositions du droit matrimonial : en vertu de l'article 271a CO, la résiliation du bail d'un logement de famille, de même que toutes déclarations qui tendent à y mettre fin, doivent être notifiées séparément au locataire et à son conjoint. Cela concerne également le commandement de payer qui contient la menace d'expulsion.¹⁶ Une nouvelle formule (41c) de poursuite pour loyers et fermages a été établie en conséquence.¹⁷ Cette pratique doit en effet permettre au conjoint du locataire de payer le cas échéant le loyer réclamé, pour éviter la résiliation et l'expulsion qui pourrait s'ensuivre.

2° Procédure de poursuite

Le contrat signé de bail constitue une reconnaissance de dette pour le loyer échu.¹⁸ Le locataire en demeure (pour tout ou partie du loyer) peut donc être poursuivi, en poursuite ordinaire ou en poursuite pour loyers et fermages. Lorsque le locataire fait opposition au commandement de payer, deux situations peuvent se présenter devant le juge de mainlevée :

- a) Le locataire rend vraisemblable que les conditions d'une réduction de loyer sont réalisées.¹⁹ La preuve de cette vraisemblance est difficile dans le cadre d'une procédure sommaire, et le locataire n'y parviendra en principe qu'en fournissant des preuves écrites. L'article 82 al. 2 LP exige en effet du poursuivi qu'il justifie séance tenante de sa libération. Dans ce cas, le juge renoncera à prononcer la mainlevée en estimant que le locataire pouvait valablement soulever l'exception d'inexécution. Il appartiendra alors au bailleur qui conteste le droit du locataire à une réduction d'agir en exécution du contrat. Il réclamera le loyer convenu et n'aura pas de peine à prouver le bien-fondé de principe de sa prétention en rapportant la preuve du contrat et du loyer convenu. Dans le cadre de cette procédure, le locataire devra faire valoir et prouver, par voie reconventionnelle, son droit à une réduction.
- b) Mais le juge peut aussi prononcer la mainlevée en estimant que le locataire n'a pas rendu vraisemblable que les conditions d'une réduction de loyer sont réalisées. Le locataire pourra alors agir dans les dix jours à compter de la décision de mainlevée d'opposition par la voie de l'action en libération de dettes. Là aussi, il lui incombera de prouver le bien-fondé de sa prétention en réduction.

3° Procédure d'expulsion

Pour obtenir l'expulsion, le bailleur doit faire valoir que le locataire ne s'est pas acquitté du loyer dû dans le délai imparti. La résiliation est en effet la conséquence du non-paiement dans le délai. Comme la procédure d'expulsion est indépendante de la procédure de poursuite, le juge ou l'autorité compétente pourrait se borner à cette vérification et ne pas tenir compte de ce qui se passe dans le cadre de la poursuite.

La pratique est fort différente et l'on relèvera que certaines décisions précisent que l'expulsion peut intervenir même lorsqu'il y a opposition au commandement de payer, voire introduction d'une action en libération de dettes. D'autres décisions estiment en revanche que l'autorité d'expulsion peut contrôler l'existence des conditions et cela même en cas d'absence d'opposition au commandement de payer.²⁰ On rappellera par ailleurs que l'autorité d'expulsion n'est pas la même selon les cantons. Il peut s'agir aussi bien d'une autorité administrative que d'une autorité judiciaire, avec ou sans possibilité de recours.

L'expulsion n'est toutefois justifiée que si la résiliation est bien intervenue, ce qui n'est pas toujours le cas, soit parce que les délais n'ont pas été correctement indiqués, soit parce que la menace n'a pas été notifiée au conjoint ou plus généralement parce que le locataire n'était pas en demeure. Tel serait le cas dans l'hypothèse où le locataire pouvait à juste titre ne pas payer la totalité du loyer en raison de son droit à une réduction proportionnelle fondée sur les articles 254 al. 1 ou 255 al. 2 CO.

Le juge ou l'autorité d'expulsion devrait en conséquence vérifier si les conditions de l'expulsion sont ou non réalisées. C'est dans ce sens que certaines décisions appliquent les mêmes règles qu'en matière de mainlevée

et estiment que le locataire pourra empêcher l'expulsion s'il rend vraisemblable son droit à une réduction de loyer.²¹

3. Insécurité de la pratique actuelle

En raison de la pratique divergente des autorités cantonales, le locataire court néanmoins le risque de voir son bail résilié, alors même que sa prétention serait fondée. Il doit en effet franchir deux obstacles : celui de la poursuite et celui de l'expulsion, et il peut échouer devant le second même s'il a triomphé du premier.

Il faut bien reconnaître que la question reste délicate. En effet, la procédure instaurée par l'article 265 et complétée par les règles du droit de poursuite devrait à la fois empêcher que l'expulsion soit prononcée dans les cas où le locataire a effectivement droit à une réduction de loyer, mais aussi ne pas permettre au locataire insolvable d'utiliser des moyens dilatoires pour retarder son expulsion.

Pour pallier à ce risque, certains ont proposé qu'il soit recouru à la consignation.²² Force est cependant de constater que, généralement, les conditions d'une consignation ne sont pas réalisées. En effet, la consignation ne peut intervenir que si elle est acceptée par le bailleur (ce qui ne sera en principe pas le cas dans pareille hypothèse) ou lorsque les conditions des articles 92, 96 ou 168 al. 2 CO sont réalisées.²³ Or, les conditions de ces dernières dispositions ne sont pratiquement jamais réalisées dans l'hypothèse du locataire qui ne paie pas la totalité de loyer dû en raison d'un droit à une réduction fondée sur les articles 254 al. 1 et 255 al. 2 CO.

L'insécurité actuelle des dispositions en vigueur est donc évidente. La situation n'est pas satisfaisante. Une modification s'impose.

III. Propositions de modifications législatives

Pour remédier à cette situation, la réforme en cours du droit du bail présente diverses solutions :

- 1° L'avant-projet prévoyait un droit du locataire de réduire unilatéralement le loyer en cas de défaut. Cette solution, qui conduisait au même résultat que celui auquel on peut arriver aujourd'hui déjà en application des règles de l'article 82 CO et de la demeure, a suscité de vives critiques.²⁴ La principale est celle qui a trait au fardeau de la preuve. En autorisant le locataire à réduire unilatéralement, on conduisait en effet le bailleur à agir en paiement du loyer non payé (ou en tout cas de la part du loyer non payé) et à prouver l'absence de défaut. Or, la preuve des défauts incombe au locataire en vertu des dispositions du droit actuel et ce n'est qu'une application correcte du principe de l'article 8 CC. Un renversement du fardeau de la preuve ne se justifie pas. Le bailleur est censé avoir livré la chose louée dans un état propre à l'usage convenu. Il appartient au locataire de prouver que tel n'est pas ou n'est plus le cas s'il veut exercer les droits que la loi lui confère en pareil cas.
- 2° Le projet du Conseil fédéral²⁵ maintient le principe selon lequel le locataire peut prétendre à une réduction proportionnelle de loyer en cas de défaut (art. 259 ler al. litt. b du projet). La solution reste donc la même que dans le droit actuellement en vigueur. Mais, s'agissant de la question de savoir si le locataire peut invoquer l'exception d'inexécution pour la part du loyer qui correspond à la réduction proportionnelle, le projet tranche la question en autorisant le locataire à consigner les loyers à échoir auprès d'un office désigné par le canton (art. 259f du projet). On notera que selon le projet, le locataire pourrait consigner la totalité du loyer et non pas seulement la part du loyer qui correspondrait à la réduction proportionnelle.

L'article 259f du projet précise d'ailleurs que les loyers consignés sont réputés payés.

Mais le projet prévoit que les loyers consignés sont acquis au bailleur si le locataire ne fait pas valoir, dans les trente jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné, ses prétentions contre le bailleur auprès de l'autorité de conciliation. De son côté, le bailleur peut demander à l'autorité de conciliation d'ordonner le versement des loyers consignés à tort. On pourrait donc imaginer que le bailleur puisse obtenir de l'autorité de conciliation que le versement d'une partie du loyer correspondant au loyer en principe dû lui soit versé.

La commission de conciliation ainsi saisie chercherait à concilier les parties, mais, en cas d'échec, prendrait une décision quant aux prétentions des parties et à l'affectation des loyers (voir art. 259h). La partie qui succomberait pourrait alors saisir le juge dans un délai de trente jours, à défaut de quoi la décision de l'autorité de conciliation deviendrait définitive (art. 259h al. 2).

- 3° Sur proposition de sa commission, le Conseil des Etats²⁶ a amendé cette proposition. Il estime que la commission de conciliation ne devrait pas avoir de pouvoir de décision. A défaut d'entente, le locataire devrait donc saisir le juge dans un délai de dix jours, faute de quoi le loyer consigné reviendrait au bailleur. Cette proposition laisserait donc la compétence exclusive du juge de trancher la question de la réduction proportionnelle du loyer et ne modifierait pas les règles actuellement en vigueur relatives au fardeau de la preuve. L'issue du débat demeure incertaine.

En tout état de cause, et au vu des considérations qui précèdent, la situation mérite sans doute d'être clarifiée.

NOTES

- * Ce rapport a été préparé avec l'aide efficace de Marie-Claire Jeanprêtre, assistante à la Faculté de droit
1. Schmid, n. 29 ad art. 254/5
 2. Schmid, n. 16 et 27 ad art. 254/5
Corboz, p. 133-134 et 139
 3. Schmid, n. 27 ad art. 254/5
Corboz, p. 135
 4. Corboz, p. 132
 5. Schmid, n. 28 ad art. 254/5
Corboz, p. 140
 6. Bühler, p. 33 ss.
Recordon, p. 143 ss.
Tercier, p. 144, n. 1100
 7. ATF 79 II 295, JT 1954 I 528, confirmé par
ATF 84 II 149, JT 1958 I 541
 8. voir not. la jurisprudence citée par Giger, p. 107
et 125
 9. Traité des obligations en droit suisse, p. 442
 10. cf. supra, note 7
 11. cf. infra, p. 8 i.f.
 12. cf. supra, p. 2 i.f.
 13. Recordon, p. 150
 14. Brand, FJS n°1093, p. 5
 15. ATF 70 I 137, JT 1944 I 594
 16. Deschenaux / Steinauer, p. 109
Wessner, 4ème séminaire sur le bail à loyer, p. 20
 17. voir à cet égard la "Lettre aux autorités cantonales
de surveillance et aux offices de poursuite et de
faillite, du 11. 12. 1987", publiée au RO 113 III 59 ss.
not. p. 62 et 66
 18. Panchaud / Caprez, La mainlevée d'opposition, p. 190,
§ 74
 19. Panchaud / Caprez, op. cit. p. 196 ss., § 76
Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concor-
dat, p. 144

20. ATF 77 I 177, JT 1951 I 599 et 1952 II 128
21. voir not. les arrêts cités par Giger, p. 125 ss.;
RJN 2 I 8; ZR 23 n°22 cité par Jaeger ad art. 282 LP,
Poursuite pour dettes et la faillite, 3e et 4e sup-
pléments, p. 261
22. Tercier, p. 144, n. 1100, sans motivation
23. ATF 103 II 247, JT 1978 I 504
Guinand, 3ème séminaire sur le bail à loyer, p. 9
24. voir Bühler, p. 34
25. Message du 27 mars 1985, FF 1985 I 230
26. BO 1988 CE p. 151 ss.