

# L'opposabilité de la cession de créances de loyers futurs à l'acquéreur d'un immeuble locatif en droit japonais

YAMADA Nozomi\*

## Table des matières

### Introduction

- I. La structure juridique de la cession de créances futures à titre de garantie
  - A. La cessibilité des créances futures
    - 1) La validité de la cession de créances futures
    - 2) L'identification des créances cédées
    - 3) La nullité de la cession pour violation de l'ordre public
  - B. Le mécanisme de la cession de créances futures
    - 1) Le moment auquel la cession devient opposable aux tiers
    - 2) Le moment auquel les créances sont transférées au cessionnaire
    - 3) Les nouvelles règles introduites dans le Code civil
  - C. Les créances cédées à titre de garantie
    - 1) Les créances qui ne sont pas encore nées
    - 2) Les créances de loyers futurs dans un contrat existant
    - 3) Les créances de loyers futurs dans un contrat futur
- II. Le sort de la cession de créances de loyers en cas de vente d'un immeuble locatif
  - A. Les répercussions sur la cession de créances futures du transfert de statut contractuel
    - 1) Trois cas de figure
    - 2) Les discussions du Comité du conseil législatif du ministère de la Justice
    - 3) La notion de « transfert de statut contractuel »
  - B. La vente d'un immeuble locatif et le transfert de créances de loyers futurs
    - 1) Le transfert du statut contractuel de bailleur
    - 2) Les répercussions sur la cession de créances de loyers futurs
    - 3) La jurisprudence de cas similaires
  - C. Les problèmes posés par le système
    - 1) La publicité de la cession de créances de loyers futurs
    - 2) Les mesures prises par l'acheteur de l'immeuble locatif
    - 3) Les obligations du bailleur

### Conclusion

---

\* Professeur à la faculté de droit de l'Université Ritsumeikan.

## Introduction

**Un mode de circulation des créances** - La circulation des biens permet de réaliser et d'accumuler de la richesse. Il en va ainsi des créances. En effet, une entreprise devrait d'abord les réaliser, car elles ne lui apportent plus de bénéfices en elles-mêmes, alors que des biens d'équipement, par exemple, lui profiteront à l'usage. Comme un auteur l'a dit<sup>1)</sup>, la circulation des créances constitue « une part non négligeable de l'économie moderne ». De fait, depuis l'éclatement de la bulle économique au début des années 1990, elle connaît un regain d'intérêt, en particulier auprès des petites et moyennes entreprises<sup>2)</sup>.

Originellement considérée comme un mode de changement de créancier, la cession de créances, prévue par les articles 466 et suivants du Code civil japonais, répond de nos jours à des besoins multiples<sup>3)</sup>. Elle peut avoir pour but une dation en paiement, une donation ou constituer un instrument de crédit à court terme pour les entreprises et même un instrument de garantie.

**La cession de créances futures à titre de garantie** - La cession de créances a parfois pour but de garantir le paiement d'une dette du cédant envers le cessionnaire. Par rapport à la véritable cession, elle présente des avantages pour chacune des parties : pour le débiteur cédant, plus la valeur nominale des créances est supérieure à leur prix de vente, plus la différence apporte une économie des coûts de financement ; le créancier cessionnaire a quant à lui la possibilité d'échapper au risque d'insolvabilité de son débiteur (le cédant) à l'échéance, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une cession de créances à titre de paiement.

Bien entendu, des créances futures, notamment celles nées d'un contrat à exécution successive (contrat de bail, contrat d'entreprise, etc.), peuvent également faire l'objet d'un transfert à titre de sûreté. L'utilisation de leur titularité – et également de celle de biens meubles futurs tels que des stocks - comme un moyen de garantie permet de remettre en cause nos pratiques de financement qui sont axées sur des sûretés immobilières.

**Le changement de statut contractuel du cédant** - Toutefois, en cas de contrat à exécution successive, il arrive que le statut contractuel du cédant soit transféré à un tiers après la cession des créances, lesquelles sont nées de ce contrat. Tel est le cas du bailleur

---

1) H. Synvet, « Opérations sur créances, Exposé des motifs », in P. Catala (dir.), Avant-projet de réforme du droit des obligations et de la prescription, Doc. fr., 2006, p. 70 s.

2) Jusqu'alors, il existait un fort préjugé persistant selon lequel les opérations de transfert de créances étaient effectuées par des entreprises en difficulté.

3) La cession de créances sert également à des financements structurés, tels que le financement de projet ou le financement d'actifs : le premier peut prendre la forme de transferts, généralement à titre de garantie, des créances futures que produira le projet à financer ; le second prend la forme d'une marge de crédit basée sur la qualité des actifs.

d'un immeuble qui vend ce dernier à un tiers après la cession d'une créance de loyers actuels ou futurs. Une telle circonstance fait naître une situation de concours entre le cessionnaire de la créance et l'acheteur de l'immeuble locatif. Cet article se donne pour objectif de mieux résoudre ce problème de concours. Pour ce faire, il nous faut dans un premier temps préciser la structure juridique de la cession de créances futures, notamment à titre de garantie (I). Dans un second temps, nous pourrons résoudre les problèmes qui se posent en cas de vente d'un immeuble locatif (II).

## **I. La structure juridique de la cession de créances futures à titre de garantie**

Le caractère futur d'une créance de loyers futurs pose une première question, mais, en tout état de cause, lorsqu'une créance de loyers non échus pour une période déterminée est cédée à un tiers, les mêmes problèmes se posent qu'en cas de transfert de créances futures. Ainsi, nous aborderons les questions de la cessibilité des créances futures (A) et du mécanisme de leur cession (B), avant de traiter des problèmes que pose une créance cédée à titre de garantie (C).

### **A. La cessibilité des créances futures**

De nos jours, personne ne conteste la possibilité de transférer effectivement des créances futures. Toutefois, il n'est pas inutile de mentionner les conditions de validité d'une cession de créances, pour mieux en tenir compte ultérieurement. Dans la présente section, nous présenterons d'abord la jurisprudence de la Cour suprême du Japon qui a admis la validité de la cession de créances à naître sur une période relativement longue (1) ; nous traitons ensuite de l'identification des créances cédées (2), puis la notion d'ordre public dans le contexte d'une cession de créances futures (3) que la Cour a mentionné.

#### **1) La validité de la cession de créances futures**

La jurisprudence reconnaît largement la validité de la cession de créances. Dans une affaire dans laquelle un médecin a conclu un contrat de cession de créances comportant une partie des créances d'indemnité pour services médicaux qu'il devait recevoir ultérieurement de la caisse de sécurité sociale, sur une période de huit ans et trois mois, la cour d'appel de Sendai n'a pas reconnu la validité du contrat de cession de créances, au motif qu'au moment de la conclusion du contrat, il était impossible de prévoir que les créances seraient générées de manière stable<sup>4)</sup>.

À cette époque, il était généralement considéré qu'une cession de créances futures n'

---

<sup>4)</sup> En l'espèce, l'État a, au motif d'impôts impayés, saisi les créances nées pendant un an à compter de six ans et huit mois après la conclusion du contrat.

était valable que pour une durée d'environ un an. En effet, la Cour suprême avait admis, dans sa décision de 1978, la validité d'une cession de créances comportant des indemnités futures pour services médicaux pour une durée d'un an, au motif que des créances pouvaient être valablement cédées, même si elles naissaient ultérieurement, sous réserve que cet avenir ne soit pas lointain<sup>5)</sup>. Cependant, la doctrine critiquait cet arrêt, au motif que la validité d'une cession de créances futures devrait en principe être largement reconnue, mais limitée par des spécifications et par la portée des créances à céder, ainsi que par l'opposabilité de la cession<sup>6)</sup>. C'est pourquoi la Cour suprême a rendu, en 1999, l'arrêt qui suit : « la faible probabilité d'une créance au moment de la conclusion du contrat n'affecte pas nécessairement la validité du contrat »<sup>7)</sup>.

Le Code civil révisé, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2020, dispose que « la cession d'une créance n'exige pas que la créance existe réellement au moment de la manifestation de la volonté des parties » (art. 466-6, al. 1 nouveau). Cette disposition reprend la solution de l'arrêt de 1999.

## 2) L'identification des créances cédées

En cas de cession d'un grand nombre de créances actuelles et futures à titre de garantie, une question se pose quant à l'identification des créances cédées. La Cour suprême a prononcé ce qui suit, dans son arrêt de 1999 : « dans un contrat de cession de créances, il va sans dire que les créances à céder doivent être spécifiées en fonction de la cause de leur naissance et du montant cédé ; en cas de cession de créances à naître dans un délai donné ou de créances échues, il convient de spécifier les créances cédées de manière appropriée, en précisant le début et la fin de la période de cession ». Parmi les jugements rendus par la cour d'appel, l'un concerne une affaire dans laquelle la spécification des créances a été contestée. Par exemple, lorsque seule la date de début de la période pendant laquelle les créances cédées doivent naître est indiquée, l'effet de la cession de créances ne s'étend pas à des créances autres que celles nées à cette date<sup>8)</sup>.

En revanche, la jurisprudence n'exige pas strictement la spécification des créances à céder dans la « promesse » de céder des créances futures, car il est initialement impossible de déterminer les créances à céder lors de la levée d'option. En effet, la Cour suprême a admis la validité d'une promesse de céder à l'avance toutes les créances à l'égard de 11 clients dont la source était identifiée, au motif que « dans le cas d'une promesse de cession de créances, il suffit que les créances faisant l'objet de la cession soient spécifiées de

---

5) Cour suprême, 15 décembre 1978, Hanji vol. 96, p. 26.

6) V. T. Takagui, *La validité et l'opposabilité de la cession d'un ensemble des créances à titre de garantie*, t. 1, NBL, vol. 234, 1981, p. 8 ; S. Kawai, *La cession d'un ensemble des créances à titre de garantie, dont le débiteur n'a pas été identifié*, Kinpō, vol. 1186, 1988, p. 56.

7) Cour suprême, 29 janvier 1999, Minshu vol. 53, n° 1, p. 151.

8) Cour d'appel de Tokyo, 13 novembre 2001, Hanji, vol. 1777, p. 63, affaire dans laquelle un enregistrement de la cession de créances a eu lieu (v. art. 4, al. 1 de la loi du 12 juin 1998).

manière à pouvoir être distinguées des autres créances détenues par le cédant au moment de la levée d'option »<sup>9)</sup>. Cependant, « l'effet du transfert de créance produit par la levée d'option ne peut être opposé à des tiers au moyen d'une notification de la promesse au débiteur »<sup>10)</sup>.

### **3) La nullité de la cession pour violation de l'ordre public**

Dans un arrêt de 1999, la Cour suprême a largement reconnu la validité des cessions de créances futures, en émettant toutefois les réserves qui suivent : lorsqu'il existe des circonstances spéciales, en raison desquelles le contenu du contrat (...) impose aux activités commerciales du cédant des restrictions qui excèdent le champ d'application autorisé par rapport à une norme socialement acceptable, ou s'il cause un désavantage injuste à d'autres créanciers, la validité du contrat peut être refusée, en tout ou en partie, pour des motifs d'ordre public et de bonnes mœurs.

L'ordre public et les bonnes mœurs comportent deux aspects<sup>11)</sup>. Le premier concerne la protection du cédant des créances futures. Même en cas d'accord, la cession de créances sur une période trop longue et de façon globale restreint de manière excessive la liberté du cédant. Voici des considérations clés à ce sujet : la politique sociale (prévention de la migration en esclavage) et le droit économique (prévention de l'abus de position dominante). Le second aspect concerne la protection des créanciers du cédant. En effet, la cession de créances de façon globale nuit aux créanciers, car elle crée un monopole sur le patrimoine du cédant.

## **B. Le mécanisme de la cession de créances futures**

Même si la cession est valable entre les parties, des difficultés peuvent survenir quant à l'opposabilité aux tiers, notamment le moment auquel la cession devient opposable aux tiers (1) et le moment auquel les créances sont transférées au cessionnaire (2). Après avoir examiné ces deux questions, nous présenterons les nouvelles dispositions introduites dans le Code civil japonais (3).

### **1) Le moment auquel la cession devient opposable aux tiers**

La Cour suprême a statué en 2001 sur la cession d'un ensemble de créances futures à titre de garantie<sup>12)</sup>. En l'espèce, il s'est agi d'une concurrence entre cette cession et une saisie effectuée par l'État. Selon le contrat de cession, le débiteur cédant (le cédant) cède à son créancier (le cessionnaire) toutes les créances dues par le tiers saisi, débiteur des créances cédées (le débiteur), détenues par le cédant ou à naître, qui sont spécifiées soit par

---

9) Cour suprême, 21 avril 2000, Minshu vol. 54, n° 4, p. 1562.

10) Cour suprême, 27 novembre 2001, Minshu vol. 55, n° 6, p. 1090.

11) H. Nakata, Droit des obligations, 3<sup>e</sup> édition, Iwanami-shoten, 2013, p. 558.

12) Cour suprême, 22 novembre 2001, Minshu vol. 55, n° 6, p. 1056.

le type de transaction à l'origine des créances soit par la durée de cette transaction. Par ailleurs, le cessionnaire autorise le cédant à recouvrer les créances cédées jusqu'à ce que le cessionnaire notifie au tiers saisi la perception de ses créances à titre de réalisation d'une sûreté. En outre, le cédant n'est pas tenu de remettre au cessionnaire les sommes qu'il a reçues.

La Cour a jugé que « les créances détenues par le cédant ou à naître sont définitivement cédées par le cédant au cessionnaire » et « [qu'afin] de rendre opposable la cession de créances à un tiers, le cessionnaire peut suivre la procédure de cession de créances (art. 467, al. 2 du Code civil), et [que], même s'il demande au cédant de coopérer au recouvrement des créances que ce dernier est autorisé à recouvrer, un tel arrangement n'empêche pas de rendre la cession des créances opposable aux tiers ».

Même si le débiteur des créances cédées est informé de la cession des créances, en cas de cession à titre de garantie, le débiteur paye le cédant jusqu'à la notification de l'exécution de la garantie. C'est ainsi que la cour d'appel a statué que la notification de la cession des créances émise dans de telles circonstances ne rend pas la cession opposable aux tiers, car la cour d'appel a considéré que les créances appartenaient encore au cédant. Cependant, il est théoriquement admis que la personne possédant les créances ne peut pas donner à autrui seulement le pouvoir de recouvrement. Pour cette raison, en annulant la décision attaquée, la Cour suprême a jugé que la cession de créances est globalement opposable aux tiers.

## 2) Le moment auquel les créances sont transférées au cessionnaire

Selon la loi du 20 avril 1959 relative à la perception des impôts d'État (art. 24, al. 6), une créance qui fait l'objet d'une sûreté par cession (*joto-tampo*) est soumise au droit de préférence d'un impôt d'État, sauf si elle fait l'objet de la sûreté avant l'échéance légale du paiement de l'impôt. Dans ce cas, si l'échéance survient après le contrat de cession et avant la naissance de la créance, le problème se pose de déterminer le moment à compter duquel la créance fait l'objet de la sûreté.

La Cour suprême a cassé un arrêt rendu par la cour d'appel de Tokyo, au motif que « lorsque, avant la date d'échéance légale du paiement d'un impôt d'État, un contrat de sûreté par cession est conclu pour des créances supposées naître dans l'avenir, sans aucune disposition spéciale prévoyant la suspension de la cession des créances, et que les conditions nécessaires pour opposer la cession de créance aux tiers sont satisfaites, les créances constituent des biens qui font l'objet d'une sûreté par cession avant la date d'échéance légale du paiement de l'impôt d'État, même si elles sont nées après la date d'échéance légale du paiement de l'impôt d'État »<sup>13)</sup>.

---

13) La Cour a déclaré, avant la phrase citée dans le texte, que « [le] contrat de cession des créances supposées naître à l'avenir est en principe valable pour autant que les créances à céder puissent être identifiées (...). En outre, lorsqu'un contrat de sûreté par cession est conclu pour des créances ↗

Si elle appuie la conclusion de cet arrêt, la doctrine a pourtant considéré que le moment de la cession des créances futures n'a pas été défini. Deux conceptions opposées existent sur ce point. D'un côté, les créances faisant l'objet de la cession sont déjà identifiées par une valeur concrète au moment du contrat de cession, de sorte qu'elles sont transférées au cessionnaire à ce moment-là, alors qu'elles ne sont pas nées<sup>14)</sup>. De l'autre, bien que les créances à céder quittent le patrimoine du cédant lors du contrat de cession, de sorte que des tiers autres que le cessionnaire ne peuvent pas les saisir, c'est au moment de la naissance des créances que la cession à titre de garantie prend effet<sup>15)</sup>. C'est-à-dire qu'il faut distinguer le moment auquel la cession de créances peut être opposée de celui auquel le cessionnaire acquiert les créances.

La différence entre les deux approches réside dans la question de savoir si on reconnaît ou non la naissance en tant qu'«effet» (et non pas en tant que critère de validité) de la cession des créances à naître. Pourtant, même si cette solution est niée du point de vue de la théorie juridique<sup>16)</sup>, l'opposabilité aux tiers d'une cession dont l'effet ne s'est pas encore produit est quant à elle reconnue. C'est la raison pour laquelle la distance entre les deux approches ne nous semble pas si grande.

En ce qui concerne les sûretés portant sur un ensemble des biens meubles telles que le financement sur actifs (*asset-based lending*), la doctrine demeure divisée quant à sa structure juridique : un groupe soutient que l'effet de la sûreté s'étend à l'intégralité de l'ensemble ; selon ce point de vue, on ne compte qu'une seule sûreté ; l'autre groupe prétend que la sûreté porte sur des meubles individuels qui constituent un ensemble et qu'en conséquence, il y a autant de sûretés que de biens meubles. La différence entre les deux approches apparaît lorsque le constituant d'une sûreté vend des biens meubles, en tout ou en partie, à un tiers autre que le titulaire de la sûreté, dans un contexte qui excède le «

---

↘ supposées naître dans l'avenir, sauf disposition spéciale prévoyant la suspension de la cession des créances, les créances qui font l'objet d'une sûreté par cession sont définitivement transférées de leur constituant au créancier, en vertu du contrat de sûreté par cession. Dans ce cas, si une créance faisant l'objet de la sûreté naît ultérieurement, le créancier peut nécessairement acquérir cette créance à titre de garantie, sans mesure particulière de la part du constituant, et opposer dûment la cession de créances à titre de sûreté aux tiers tout en satisfaisant à l'exigence relative à la cession d'une créance nominative » (article 467, al. 2 du Code civil).

14) Y. Shiomi, La relation de préférence entre la cession de créances future à titre de garantie et les créances fiscales d'État, NBL, vol. 856, 2007, p. 11.

15) Note K. Kozumi, Hōgaku-seminar, hors-série, vol. 91, 2008, p. 93 et s.

16) Du même point de vue, un auteur considère que la chose transférée par la cession est « un statut juridique », que l'on peut devenir créancier au moment de la naissance de la créance sur la base des relations juridiques (contrat, etc.) à l'origine de la créance future (H. Nakata, *Sécurisation des biens futurs ou de grand nombre*, in Kinyuhomu-kenkyukai, Examen de diverses questions relatives au financement avec le transfert de meubles et de créances à titre de garantie, 2010, p. 14). Un autre auteur considère quant à lui que la chose transférée est « un droit de disposition » et que l'on peut acquérir la créance au moment de sa naissance (H. Morita, *Le modèle de financement axé sur la rentabilité des entreprises et le régime de publicité de transfert de meubles et de créances*, in Kinyuho-kenkyu, vol. 21, 2005, p. 88).

cadre de l'activité commerciale normale »<sup>17)</sup>. Selon la première approche, si le tiers reçoit la livraison réelle des biens meubles, le titulaire de la sûreté ne peut pas réclamer son dû, car l'effet de la sûreté ne s'étend plus aux biens une fois qu'ils sont sortis de l'ensemble. En revanche, selon la seconde approche, le titulaire de la sûreté peut le faire sur le fondement de la sûreté. En matière de cession de créances, on considère généralement que la deuxième approche s'applique<sup>18)</sup>.

### 3) Les nouvelles règles introduites dans le Code civil

Le Code civil révisé<sup>19)</sup> contient de nouvelles dispositions en la matière : en cas de cession d'une créance, si cette dernière n'est pas encore née au moment de la manifestation de la volonté des parties, le cessionnaire acquiert de plein droit la créance à sa naissance (art. 466-6, al. 2) ; la cession de créances (y compris de créances qui ne sont pas encore nées) ne peut être contestée par le débiteur ou d'autres tiers, sauf si le cédant en informe le débiteur ou que ce dernier refuse (art. 467, al. 1) ; sauf si la notification ou l'acceptation décrite dans le paragraphe qui précède est effectuée au moyen d'un acte dans lequel avec une date précise est indiquée, la cession de créances ne peut être opposée à des tiers autres que le débiteur (al. 2).

Selon l'auteur qui a travaillé sur le texte législatif<sup>20)</sup>, la question théorique qui se pose est de savoir si la créance est transférée du cédant au cessionnaire à sa naissance sous la possession du cessionnaire, ou ce qui est transférée au moment de la cession des créances futures. Cette question est particulièrement importante dans le cas de la cession d'un ensemble de créances à titre de garantie.

En ce qui concerne la cession d'un ensemble de créances futures, la doctrine est principalement divisée en deux approches quant au moment du transfert des créances<sup>21)</sup>. Selon certains auteurs, le transfert d'un ensemble de créances au cessionnaire a lieu au moment de la cession. Dans le même temps, il rend la cession opposable aux tiers. La nature de ce qui est transféré du cédant au cessionnaire dépend de l'auteur de la théorie :

---

17) C.f. Cour suprême, 20 juillet 2006, Minshu vol. 60, n° 6, p. 2499. La Cour a statué que « [lorsque] la personne qui contracte une sûreté portant sur un ensemble de biens meubles dont les composants sont supposés changer avec le temps (...) vend une partie des biens meubles en dehors du cadre de l'activité commerciale normale, l'acheteur ne peut pas acquérir par succession la propriété des meubles ainsi vendus, sauf s'ils peuvent être considérés comme étant sortis de l'ensemble garanti des meubles ».

18) C.f. T. Tsubaki, *Étude de la garantie portant sur un ensemble des créances*, Yuhikaku, 1989, p. 166 ; K. Kado, *Confusion sur les garanties par cession portant sur des créances mobilisables*, in T. Tsubaki (ss dir.), *Situation actuelle et problèmes futurs de la théorie de la garantie*, NBL, vol. sép. 31, Shōji-hōmu Kenkyukai, 1995, p. 203 ; H. Dogauchi, *Droit des sûretés réelles*, 2<sup>e</sup> édition, Yuhikaku, 2005, p. 343.

19) Loi n° 2017-44 du 26 mai 2017, qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2020.

20) Y. Shiomi, *Aperçu du Code civil (droit des obligations) révisé*, Kinzai, 2017, p. 156.

21) C.f. H. Morita, op. cit. note (14), p. 81 ; même auteur, *Quels sont les créances futures en tant qu'objet de cession*, Kinpan, vol. 1269, 2007, p. 1 ; H. Nakata, op. cit. note (14), p. 14.



des créances, un pouvoir ou un statut. En revanche, selon d'autres auteurs, chaque créance est transférée à sa naissance. Les avis sont partagés quant à savoir s'il est possible de prendre des mesures pour opposer la cession aux tiers<sup>22)</sup> avant la naissance de chaque créance. En cas de réponse positive, il existe deux possibilités quant au moment auquel la cession devient opposable : soit à la naissance de chaque créance soit lorsqu'une mesure est prise pour opposer la cession aux tiers (le transfert de chaque créance a néanmoins lieu à la naissance).

### **C. Les créances cédées à titre de garantie**

Même si une créance future peut être valablement transférée et si le transfert peut être opposé aux tiers, la question se pose de savoir s'il est possible ou non de transférer des créances dont l'acte à l'origine de la naissance (tel qu'un contrat) n'a pas encore été signé. Dans cette section, nous nous interrogerons d'abord sur la définition de la créance future (1), avant d'examiner le problème posé par la créance de loyers futurs sur le contrat actuel (2) et futur (3).

#### **1) Les créances qui ne sont pas encore nées**

Le Code civil révisé prévoit, comme nous l'avons vu, qu'une créance n'étant pas encore née lors de la manifestation de la volonté des parties peut faire l'objet d'une cession (art. 466-6, al. 1). Toutefois, la définition d'une « créance n'étant pas encore née » reste floue. Au cours des travaux préparatoires, les discussions ont porté sur les créances qui suivent<sup>23)</sup> : celles qui ont une origine, telle qu'un contrat, mais ne sont pas encore nées; celles qui n'ont même pas d'origine ; les créances conditionnelles ; les créances à terme. Personne n'a contesté, semble-t-il, que les deux premiers cas entrent dans la catégorie des « créances futures ».

Dans le cas des créances sous la forme de rémunération pour des soins médicaux futurs qu'un médecin doit recevoir de la caisse d'assurance sociale, la jurisprudence estime que ces créances entrent dans la catégorie des « créances dont la source est certaine et dont la naissance peut être prévue avec certitude »<sup>24)</sup>. Par ailleurs, un fabricant peut, nous semble-t-il, produire un distributeur et céder globalement les créances, qu'il devrait acquérir ultérieurement à l'égard de nombreux clients non spécifiés, à titre de garantie pour le recouvrement de la créance liée au produit (l'enregistrement au titre d'une loi spéciale est également possible).

---

22) Il s'agit de la notification ou l'acceptation au moyen d'un acte fixant une date précise (art. 467, al. 2 du Code civil) ainsi que l'enregistrement effectué dans un fichier d'enregistrement de cession de créances (art. 4, al. 1 de la loi du 12 juin 1998).

23) C.f. L'explication complémentaire de la proposition intérimaire concernant la révision du Code civil, publiée en avril 2013 par le ministère de la Justice.

24) Cour suprême, 15 décembre 1978, *ibid.*

## 2) Les créances de loyers futurs dans un contrat existant

Un auteur exclut la créance de loyers de la catégorie des « créances futures »<sup>25)</sup>. Selon lui, la créance de loyers consiste en un certain nombre de prestations sur le fondement d'une obligation unique. En tout état de cause, la créance de loyers naît, à ses yeux, au moment de la signature du bail et peut faire l'objet d'une cession sans aucun problème. Par ailleurs, cela permet également d'éviter la situation dans laquelle la créance n'est pas encore née, en tout ou en partie, au moment auquel la cession de créances devient opposable aux tiers.

## 3) Les créances de loyers futurs dans un contrat futur

Reste la question de savoir si un bailleur peut céder des créances de loyers fondées sur un contrat futur. Cette situation pose un problème, notamment pour les immeubles de bureaux dans lesquels les locataires changent régulièrement. Compte tenu du recours croissant aux financements de projet, la cession de telles créances devrait également être autorisée. Cependant, une autre question se pose quant à savoir si le cessionnaire des créances peut encore opposer la cession lorsque le propriétaire de l'immeuble de bureaux change.

## II. Le sort de la cession de créances de loyers en cas de vente d'un immeuble locatif

Les règles relatives à la cession de créances futures que nous avons déjà observées ne posent aucun problème sérieux, tant que le cédant demeure créancier. Cependant, en réalité, il peut ne pas être créancier en raison d'un changement de statut contractuel. Dans un tel cas, les répercussions sur ces règles ne sont pas toujours claires. Le Code civil révisé, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2020, n'a pas introduit de règles en la matière, car les membres du Comité du conseil législatif n'ont pas été d'accord.

Cependant, certaines des nouvelles règles du Code civil fournissent des indices pour résoudre ce problème. En outre, les précédents judiciaires dans des affaires similaires, bien que peu nombreux, nous donnent également des pistes. Bien entendu, la source d'indices la plus importante est le débat du Comité du conseil législatif, au cours duquel la notion de « transfert de statut contractuel » a été un enjeu majeur.

Nous examinerons, dans l'ordre, les répercussions sur la cession de créances futures du transfert de statut contractuel (A), le rapport entre la vente d'un immeuble locatif et le transfert de créances de loyers futurs (B), ainsi que les problèmes posés par le système (C).

---

25) D. Shiraiishi, *Essai sur la structure des exigences pour opposer la cession de créance future aux tiers*, Waseda Hōgakku, vol. 89, n° 3, 2014, p. 139 et s.

## **A. Les répercussions sur la cession de créances futures du transfert de statut contractuel**

Le Comité du conseil législatif a examiné la relation entre la cession de créances futures et le changement de statut contractuel du cédant selon trois cas de figure. Après avoir présenté ces trois cas (1), nous examinerons les discussions du Comité du conseil législatif du ministère de la Justice (2), puis nous préciserons la notion de « transfert de statut contractuel » (3).

### **1) Trois cas de figure**

Lorsque le statut contractuel est transféré à un tiers après une cession de créances futures, plusieurs cas de figure peuvent se présenter. Dans le premier, une entreprise est transférée après le transfert des comptes débiteurs. Par exemple, si une entreprise cède son fonds de commerce à une autre entreprise après avoir cédé à un tiers des créances liées à un contrat de fourniture de matériel en cours pour une durée de trois ans, à qui reviennent ces créances ?

Dans le second cas de figure, une procédure de faillite est ouverte après la cession de créances futures. Une banque accorde à une entreprise un prêt avec pour garantie des créances à recevoir des clients de l'entreprise pour les trois prochaines années. À la suite de cela, l'entreprise fait faillite et un syndic est nommé. Dans ce cas, à qui appartiennent les créances générées sous la gestion de ce syndic ?

Dans le dernier cas, qui est le plus étroitement lié au sujet du présent article, un bailleur aliène un immeuble locatif après la cession des loyers futurs.

### **2) Les discussions du Comité du conseil législatif du ministère de la Justice**

En cas de transfert à un tiers de la qualité de partie au contrat du cédant des créances futures après la cession de ces dernières, on peut s'interroger sur la portée des effets de la cession. Ainsi, le Comité du conseil législatif du ministère de la Justice s'est interrogé sur la présence d'une disposition permettant de clarifier cette portée. Plus précisément, il s'est agi de la pertinence d'une idée selon laquelle il serait possible d'opposer la cession de créances futures à une personne qui acquerrait la qualité contractuelle du cédant.

Le Comité du conseil législatif a proposé la disposition qui suit : « un cessionnaire de créances futures ne peut pas acquérir des créances nées sur le fondement d'un contrat auquel un tiers autre que le cédant des créances futures est partie. Toutefois, lorsque le statut contractuel du cédant est transféré à un tiers, le cessionnaire peut acquérir des créances que ce tiers aurait dû acquérir avec le statut contractuel transféré par le cédant »<sup>26)</sup>. Cependant, cette disposition n'a finalement pas été introduite dans le Code

---

<sup>26)</sup> C.f. La proposition intérimaire concernant la révision du Code civil, publiée en avril 2013 par le ministère de la Justice, p. 255 et s.

civil.

### 3) La notion de « transfert de statut contractuel »

La proposition du Comité s'appuie sur la notion de « transfert de statut contractuel » pour déterminer qui du cessionnaire ou du tiers acquerra les créances futures cédées par le cédant. En effet, cette question suppose qu'en cas de transfert du statut contractuel à un tiers après la cession de créances futures, le statut contractuel que le tiers obtient est celui du cédant qui a déjà cédés les créances futures au cessionnaire.

Quant au transfert de statut contractuel, l'article 539-2 nouveau du Code civil dispose que « lorsque l'une des parties au contrat convient de transférer un statut contractuel à un tiers et que l'autre partie au contrat accepte ce transfert, le statut contractuel est transféré au tiers ». Cependant, un transfert de statut contractuel peut avoir lieu sans accord, comme en cas de vente d'un immeuble locatif. C'est la raison pour laquelle nous utilisons le terme « transfert » plutôt que « cession ».

## B. La vente d'un immeuble locatif et le transfert de créances de loyers futurs

La cession d'une créance de loyers futurs pose plusieurs questions particulières. Pour y répondre, nous examinerons le transfert de statut contractuel de bailleur (1) et ses effets sur la cession de créances de loyers futurs (2). Après cela, en présentant la jurisprudence de cas similaires, nous exprimerons un point de vue personnel sur la question (3).

### 1) Le transfert de statut contractuel de bailleur

En ce qui concerne le changement de bailleur d'une propriété immobilière, la jurisprudence admet une exception selon laquelle, si le bailleur consent au transfert de son statut contractuel à un tiers, acquéreur de l'immeuble locatif, le changement de bailleur est possible sans l'accord du locataire<sup>27)</sup>. En outre, lorsque le bail d'un immeuble est opposable aux tiers<sup>28)</sup>, le statut de bailleur est transféré de plein droit à l'acquéreur de l'immeuble, même sans accord entre le bailleur et l'acquéreur<sup>29)</sup>. Cette position prise par la jurisprudence est exposée aux articles 605-2 et 605-3 nouveaux du Code civil.

Le consentement du locataire n'est pas requis pour les raisons qui suivent. En premier lieu, cela place le locataire dans une situation plus avantageuse, car toute personne qui est propriétaire d'un bien immobilier peut facilement remplir les obligations qui incombent au bailleur de maintenir le bien dans un état permettant d'en jouir, ce qui est plus difficile pour une personne qui n'est pas propriétaire. En second lieu, cela permet au locataire qui ne souhaite pas changer de bailleur d'éviter d'être lié par un contrat non souhaité en

---

27) Cour suprême, 23 avril 1971, Minshu vol. 25, n° 3, p. 388.

28) Le droit du locataire, lors de son enregistrement, vaut également pour une personne qui acquiert ultérieurement des droits réels sur le bien immobilier.

29) Cour suprême, 30 mai 1921, Minroku vol. 27, p. 1013.

renonçant à son droit au bail.

Par ailleurs, le transfert de plein droit du statut de bailleur à l'acquéreur d'un immeuble dans le cas où le droit au bail est opposable aux tiers s'explique par le fait que cela simplifie la relation juridique. En effet, dès lors que l'acheteur d'un bien immobilier acquiert une propriété dont le droit de jouissance est limité par un droit au bail, il convient que l'acheteur assume le statut de bailleur.

## 2) Les répercussions sur la cession de créances de loyers futurs

Le Comité du conseil législatif a également examiné la possibilité d'introduire dans le Code civil une disposition spéciale relative à la cession de créances de loyers futurs, selon laquelle un cessionnaire de créances de loyers futurs ne pourrait pas acquérir de créances de loyers nées sur le fondement d'un contrat de bail auquel un tiers autre que le cédant est partie, même si le statut contractuel du cédant est transféré à un tiers.

Cette disposition spéciale a été proposée, car des membres du Comité craignaient le risque d'augmentation du nombre d'immeubles en nue-propriété. Par ailleurs, un membre a souligné que « le transfert du statut contractuel » est un critère peu pratique pour déterminer l'appartenance des créances de loyers futurs cédées. Étant donné que, lorsque l'acheteur d'un immeuble locatif met fin au contrat de bail précédent et en signe un nouveau avec le même locataire, l'existence ou non d'un « transfert du statut contractuel » n'est pas claire.

Comme la proposition du Comité du conseil législatif n'a finalement pas été retenue, le sort de la cession de créances de loyers en cas de vente de l'immeuble locatif n'a pas encore été fixé de manière claire. Afin de trouver une meilleure solution à cette question, en l'absence de disposition en la matière, il convient de se référer à la jurisprudence de cas similaires.

## 3) La jurisprudence de cas similaires

Dans une affaire, un paiement anticipé de sept ans de loyer a été effectué dans le cadre du bail d'un bâtiment de deux étages. La Cour suprême a statué que le locataire de l'immeuble pouvait opposer l'effet du paiement anticipé du loyer au nouveau bailleur qui a acquis cet immeuble<sup>30)</sup>. Il nous semble que la décision repose sur le fait que le propriétaire du bien a obtenu le statut de bailleur<sup>31)</sup>. Dans une autre affaire, la Cour a statué qu'une personne qui acquiert la propriété d'un immeuble locatif après la saisie de créances de loyers futurs ne peut pas opposer l'acquisition des créances saisies au créancier saisissant<sup>32)</sup>, au motif que, « comme l'effet de la saisie s'étend aux créances de loyer que le nouveau propriétaire de l'immeuble aurait dû recevoir à l'avenir, le transfert de la propriété

---

30) Cour suprême, 18 janvier 1963, Minshu vol. 17, n° 1, p. 12.

31) Sur ce point, c.f. note R. Miyata, Hōritsu-kyokai Zasshi, n° 977, 1967, p. 980.

32) Cour suprême, 24 mars 1998, Minshu vol. 52, n° 2, p. 399.

de l'immeuble est contradictoire avec l'effet de la saisie interdisant la disposition des créances futures, dans la mesure où il implique un changement d'attribution des créances de loyer »<sup>33)</sup>.

Ce second arrêt a été critiqué par certains auteurs selon lesquels, une fois qu'un immeuble locatif est cédé à un tiers et que le transfert de propriété est devenu opposable au créancier saisissant, la saisie des créances de loyers nées du bail de l'immeuble perd son effet, puisque les créances de loyers futurs nées par la suite quittent le patrimoine du bailleur, débiteur saisi, lors du transfert de propriété de l'immeuble. La question serait ici, tout d'abord, de savoir si le bailleur est autorisé à disposer de créances de loyers futurs qui naissent après le transfert de la propriété de l'immeuble locatif. Il nous semble qu'une réponse positive s'impose. Nous pourrions le justifier en rappelant que la location de la chose d'autrui est valide<sup>34)</sup>.

Cependant, il faudrait ensuite se demander si la disposition de créances de loyers futurs, notamment après le transfert de la propriété d'un immeuble locatif, peut être opposable à l'acheteur de l'immeuble locatif. Admettre l'opposabilité conduirait à diviser pour une longue durée le droit de propriété en deux parties distinctes : l'usufruit, d'une part, et la nue-propriété, d'autre part. Il nous semble qu'il s'agit là d'une solution non pas juridique, mais politique. Compte tenu de la valeur actuellement croissante des créances futures à titre de garantie, nous devrions reconnaître cette séparation. Il reste à mettre en place un système pour cela.

### C. Les problèmes posés par le système

Lors de l'examen du système de cession de créances de loyers futurs, il faudrait de prendre en compte les intérêts du cédant (le vendeur de l'immeuble locatif), du cessionnaire et de l'acheteur de l'immeuble. C'est la raison pour laquelle nous étudierons tout d'abord la publicité de la cession de créances de loyers futurs (1), puis les mesures prises par l'acheteur de l'immeuble locatif (2), avant d'examiner pour finir les obligations du bailleur (3).

#### 1) La publicité de la cession de créances de loyers futurs

La cession de créances, actuelles ou futures, est opposable à un tiers autre que le débiteur au moyen d'une notification au débiteur ou d'une acceptation du débiteur au moyen d'un acte fixant une date précise (art. 467, al. 2 du Code civil). Lorsqu'une personne morale cède une créance, on peut remplacer l'enregistrement effectué dans un fichier d'enregistrement des cessions de créances par une notification ou une acceptation (art. 4, al. 1 de la loi du 12 juin 1998). Toutefois, par ces moyens de publicité, l'acheteur

---

33) C.f note Y. Ueno, *Shihō-hanrei Remarks*, vol. 136, p. 137 et s.

34) C.f ; H. Matsuoka, *Une étude sur la relation entre la créance de loyers et l'immeuble loué*, in Mélanges, M. Nishihara, t. 1, Shinzansha, 2002, p. 91.

de l'immeuble locatif ne peut pas toujours savoir si une créance de loyers futurs de l'immeuble a déjà été transférée.

Certes, l'acheteur d'un immeuble locatif peut demander confirmation auprès du locataire de l'immeuble que le vendeur a transféré ou non une créance de loyers futurs. Toutefois, on ne devrait pas imposer au locataire l'obligation de fournir des informations trop lourdes sur la cession de créances. Par ailleurs, en cas d'utilisation du moyen de notification prévu dans la loi spéciale, le locataire ignore normalement que le bailleur a cédé la créance. C'est la raison pour laquelle, pour être opposable à l'acheteur d'un immeuble locatif, il devrait être requis d'enregistrer la cession de créances de loyers futurs, dans le fichier d'enregistrement de documents visé par la loi et de délivrer un certificat à l'acheteur (c.f. art. 4, al. 2 de la loi du 12 juin 1998).

## **2) Les mesures prises par l'acheteur de l'immeuble locatif**

Un acheteur informé à l'avance de la cession de créances de loyers futurs peut prendre plusieurs mesures. L'une d'elles consiste à demander au vendeur de réduire le prix d'achat de l'immeuble locatif. Une autre consiste à ce que l'acheteur rembourse au cessionnaire la créance garantie et qu'il compense ce droit de recours auprès du vendeur dans le prix d'achat de l'immeuble locatif. Alors qu'un tiers qui n'a aucun « intérêt légitime » dans le paiement d'une obligation ne peut pas faire exécuter le paiement contre la volonté du débiteur, c'est-à-dire, dans notre cas, le vendeur de l'immeuble locatif (art. 474, al. 2 nouveau du code civil), on pourrait considérer que le paiement de l'acheteur au cessionnaire de la créance est un intérêt légitime.

## **3) Les obligations du bailleur**

Si le transfert du statut contractuel de bailleur à l'acheteur d'un immeuble locatif est une condition pour lui opposer la cession de créances de loyers futurs, l'acheteur devrait remplir les obligations d'un bailleur, notamment celle de maintenir cet immeuble en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué (art. 605 et s. nouveaux du Code civil).

L'acheteur d'un immeuble locatif peut faire exercer ces obligations du bailleur par le vendeur. Lorsque l'acheteur a une obligation solidairement avec le vendeur, la cession des obligations du bailleur peut se faire au moyen du contrat entre le locataire et le vendeur (art. 470, al. 2 nouveau du Code civil). De plus, avec le consentement du bailleur, cette cession peut également se faire au moyen du contrat entre l'acheteur et le vendeur (al. 3 nouveau du même article). En revanche, si l'acheteur n'a pas les obligations qui incombent au bailleur, il faut un contrat entre le locataire et le vendeur, et le locataire doit notifier ce contrat à l'acheteur (art. 472, al. 2 nouveau du Code civil). Lorsque le locataire accepte la cession d'obligations à l'égard du vendeur, le contrat entre l'acheteur et le vendeur permet également la cession des obligations du bailleur (al. 3 nouveau du même article).

## **Conclusion**

Au Japon, l'opposabilité de la cession de créances des loyers futurs tend à s'expliquer par le transfert de statut contractuel du bailleur. Nous avons montré, dans le présent article, que le cessionnaire de la créance de loyers futurs peut opposer à l'acheteur de l'immeuble locatif la cession de la créance de loyers des personnes qui étaient locataires au moment de la cession. En revanche, en ce qui concerne les créances des personnes qui n'étaient pas encore locataires au moment de la cession, admettre l'opposabilité de la cession causerait de nombreux problèmes dans le système juridique de cession de créances actuel. Afin de reconnaître largement l'effet de la cession des créances de loyers futurs, il nous semble préférable d'utiliser activement d'autres systèmes, tels que la fiducie.