

**Lextenso**

## De la consécration de l'indemnité d'occupation au rang de créance privilégiée

Issu de L'ESSENTIEL Droit des entreprises en difficulté -  
05/12/2011 - n° 11 - page 5  
ID : EDED2011182

**Auteur(s):**

- Geoffroy Berthelot

**GARANTIES – Le privilège du bailleur d'immeuble s'applique à toute créance résultant de l'occupation des lieux à quelque titre que ce soit, y compris à l'indemnité d'occupation.**

Cour de cassation chambre commerciale, 25 oct. 2011, n° [10-25257](#)

### **Cass. com., 25 oct. 2011, n° 10-25257**

L'article 2332 du Code civil confère au bailleur un privilège sur les meubles qui garnissent les lieux pour garantir le règlement de tous les loyers, de l'occupation des lieux pour quelque titre que ce soit, des réparations locations et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail. Cependant, en vertu de l'article L. 622-16 du Code de commerce, lorsque le preneur bénéficie d'une procédure collective, le privilège du bailleur est doublement restreint quant aux créances garanties et parfois quant à leur assiette. En effet, les créances garanties par le privilège concernent exclusivement les créances loyers qui sont limitées, pour les loyers antérieurs, aux deux dernières années avant le jugement d'ouverture. Cette limite temporelle a vocation à restreindre l'inertie du bailleur dans le recouvrement des loyers et. La doctrine exégétique considère que l'article L. 622-16 est d'interprétation stricte, et par conséquent, l'étendue du privilège quant aux créances garanties, telle que posée par le Code civil, ne peut être maintenue. Cette interprétation limitative aux loyers est corroborée par la jurisprudence (CA Paris, 14 nov. 1995). Dès lors, les accessoires du loyer, les indemnités de résiliation, et les indemnités d'occupation ne sauraient être couvertes par le privilège du bailleur.

Pourtant, si principalement, le domaine du privilège du bailleur doit s'entendre restrictivement dans le cadre d'une procédure collective, la Cour de cassation vient en l'espèce de l'étendre aux indemnités d'occupation. C'est donc en vain que la société débitrice fait grief à l'arrêt d'avoir admis la créance déclarée par le bailleur à concurrence de 25 300 euros à titre privilégié et soutient que le privilège du bailleur ne s'applique pas à l'indemnité d'occupation. En effet, ayant énoncé que le privilège du bailleur d'immeuble s'appliquait à toute créance résultant de l'occupation des lieux à quelque titre que ce soit et relevé que la créance d'indemnité d'occupation déclarée par le bailleur était fondée, la cour d'appel a exactement retenu que ce dernier pouvait prétendre au privilège du bailleur pour les deux années précédant le jugement d'ouverture.

On peut inférer de cette décision qu'il résulte de la combinaison des articles 2332 du Code civil et L. 622-16 du Code de commerce que le terme « loyers » doit s'entendre dans son acception la plus large et que la seule restriction inhérente à l'ouverture d'une procédure collective est temporelle.

Nonobstant, cette solution ne saurait être axiomatique et souffrira la critique tant elle est contraire d'une part, à l'adage « pas de privilège sans texte » et, d'autre part, à la volonté du législateur de restreindre l'étendue du privilège dans le dessein de promouvoir et sauvegarder l'intérêt collectif.

**Issu de L'ESSENTIEL Droit des entreprises en difficulté -  
05/12/2011 - n° 11 - page 5  
ID : EDED2011182**

**Auteur(s):**

- Geoffroy Berthelot