



Privilège du bailleur - Indemnité d'occupation - Jugement d'ouverture

publié le **27/11/2011**, vu **5998 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

La Cour de cassation vient de considérer dans une décision récente du 25 octobre 2011 que "déclarée à la procédure collective, la créance d'indemnité d'occupation est garantie par le privilège du bailleur pour les deux années précédant le jugement d'ouverture".

La Cour de cassation a considéré dans un arrêt récent du 25 octobre 2011 que dans le cadre d'une procédure collective, **la créance d'indemnité d'occupation** est garantie par le **privilège du bailleur pour les deux années précédant le jugement d'ouverture**.

Selon **l'article 2332, 1° alinéa 2 du Code civil**, le privilège du bailleur sur les meubles garnissant les lieux loués " *a lieu pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail. Il a lieu également pour toute créance résultant, au profit du propriétaire ou du bailleur, de l'occupation des lieux à quelque titre que ce soit*".

La Cour d'appel avait estimé que compte tenu du fait que la créance d'indemnité d'occupation déclarée était fondée, le bailleur pouvait prétendre exercer son privilège sur les 2 années précédant le jugement d'ouverture.

La Cour de cassation a confirmé cette analyse.

Elle considère donc **qu'une créance d'indemnité d'occupation demeure garantie par le privilège du bailleur**.

Il s'ensuit que la nature des créances garanties par le privilège semble déterminée au regard de l'article 2332, 1° du Code civil alors que le montant de cette sûreté est fixé par rapport à **l'article L.622-16 du code de commerce**.

Cass. com. 25 octobre 2011; n°10-25.257