



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

BAIL COMMERCIAL ET PROCÉDURES COLLECTIVES - QUESTIONS D'ACTUALITÉS

FRANCINE MACORIG-VENIER, MARIE-HÉLÈNE MONSÈRIÉ-BON

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 215, 1er juin 2012

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

BAIL COMMERCIAL ET PROCÉDURES COLLECTIVES - QUESTIONS D'ACTUALITÉS

I - LE SORT DU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL A - La confirmation d'une position stricte face à la rupture du bail pour inexécution antérieure

I - LE SORT DU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL B - Les modalités de rupture du bail pour causes postérieures

II - LE PAIEMENT DES CRÉANCES DU BAILLEUR A - Les solutions favorables au paiement des créances du bailleur 1o/ Le rappel de la primauté du privilège sur la réserve de propriété

II - LE PAIEMENT DES CRÉANCES DU BAILLEUR A - Les solutions favorables au paiement des créances du bailleur 2o/ Le bénéfice du privilège pour l'indemnité d'occupation

II - LE PAIEMENT DES CRÉANCES DU BAILLEUR A - Les solutions favorables au paiement des créances du bailleur 3o/ L'efficacité de la clause de garantie du paiement des sommes dues à la date de la cession

II - LE PAIEMENT DES CRÉANCES DU BAILLEUR B - L'incertitude quant au sort de certaines créances postérieures du bailleur

BAIL COMMERCIAL ET PROCÉDURES COLLECTIVES - QUESTIONS D'ACTUALITÉS

Lors de l'ouverture d'une procédure collective, le sort du bail des locaux qui abritent l'activité est généralement une préoccupation majeure des organes et du débiteur qui souhaitent le conserver pour assurer le maintien de l'activité. Ils se heurtent parfois à un bailleur, victime d'impayés, qui tente d'échapper à une continuation ou à une cession du bail et qui souhaite obtenir le meilleur désintéressement possible.

Cet antagonisme génère un contentieux récurrent dont l'actualité est retracée dans cet article.

Les objectifs de sauvegarde et de redressement assignés aux procédures du Livre VI du Code de commerce ont, dès l'adoption de la loi du 25 janvier 1985 (L. n° 85-98, 25 janv. 1985, JO 26 janv.), conduit le législateur à isoler le sort du bail des immeubles affectés à l'activité de l'entreprise. En effet, ce contrat apparaît comme l'un des piliers du maintien de l'activité et il convient de le préserver pour assurer les chances de sauvetage de l'activité.

Depuis l'adoption de la loi de 1985, les textes concernant le bail ont fait l'objet de différentes retouches dont la dernière est intervenue avec l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 (JO 19 déc.) (1) . Ces modifications ont eu pour résultat d'accroître la spécificité du régime du bail et de répondre aux interrogations qui avaient surgi en ce qui concerne la combinaison des textes spéciaux et du texte sur la continuation des contrats en cours. Aujourd'hui ces incertitudes ont donc été levées. Si la continuation et l'exécution du contrat de bail obéissent aux dispositions communes, le régime de la résiliation est autonome. Ainsi, le bailleur se voit soumis à des contraintes plus grandes que celles pesant sur les autres contractants qui favoriseront la continuation du contrat et sa cession en cas de liquidation judiciaire.

Cette évolution consacrée à présent par la loi a été initiée de longue date par la jurisprudence qui doit régulièrement trancher des différends opposant bailleurs et locataires en difficulté, les premiers tentant le plus souvent de se soustraire à une procédure collective dont ils savent pertinemment qu'elle ne leur sera pas favorable. Le bailleur, cocontractant de l'entreprise en difficulté, sera également son créancier, et en cette qualité, il bénéficiera d'un traitement identique, dans ses grandes lignes, à celui des autres créanciers, bien que des particularités puissent naître de la diversité des créances dont il peut être titulaire et des garanties dont il dispose.

Ainsi, l'apport jurisprudentiel au régime du bail commercial dans les procédures collectives a été essentiel et des décisions récentes de la Cour de cassation démontrent encore qu'en dépit des modifications législatives intervenues, le sort du contrat de bail commercial (I) et le paiement des créances du bailleur (II) soulèvent toujours de belles questions devant les juridictions.

I - LE SORT DU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Les contrats étant une des richesses de l'entreprise en difficulté, leur sort a retenu l'attention, et celui du bail commercial tout particulièrement. En ce domaine, le droit commun, issu du Livre I du Code de commerce qui régit, dans ses articles L. 145-1 et suivants, le bail commercial est imprégné d'une même idée que celle du droit des entreprises en difficulté, la protection du locataire et la préservation du contrat. Dès lors, la conjugaison de ces deux réglementations lorsque le locataire sera placé en procédure collective aboutira à rendre délicate la rupture du bail.

Deux questions demeurent à l'ordre du jour, comme en atteste la jurisprudence récente de la Cour de cassation, celle de la conservation du bail commercial en dépit de son inexécution antérieure à l'ouverture de la procédure et celle relative aux conditions de sa rupture fondée sur le non-paiement des loyers postérieurs.

A - La confirmation d'une position stricte face à la rupture du bail pour inexécution antérieure

Avec l'entrée en vigueur de la loi du 25 janvier 1985, la Cour de cassation a manifesté sa volonté de protéger le contrat de bail commercial afin de permettre au locataire d'envisager une poursuite de son activité, au cours de la période d'observation et au-delà lors de l'adoption du plan.

Une telle volonté s'est exprimée dans de nombreux arrêts dont quelques illustrations sont données encore par la jurisprudence récente.

Ainsi, dans un arrêt en date du 17 mai 2011 (2) la Cour de cassation réitère des solutions classiques au visa des articles L. 622-21 et L. 145-41 du Code de commerce. Dans cette affaire, les bailleurs avaient mis en œuvre la clause résolutoire du bail, et par ordonnances, les effets de cette clause avaient été suspendus en juillet 2009, et cela tant que le locataire exécutait ses obligations. Le débiteur avait été placé en procédure collective en septembre 2009 et n'ayant pas payé les loyers courants, les bailleurs souhaitaient obtenir la rupture du bail.

Comme elle l'affirme traditionnellement, la Cour de cassation énonce qu'en l'absence de décision de justice ayant autorité de la chose jugée avant le jugement d'ouverture, il n'est plus possible d'obtenir la résiliation du bail. Cette solution s'applique également dans le cas où les effets de la clause résolutoire ont été suspendus avant le jugement d'ouverture.

Dans cette affaire, les bailleurs soutenaient que la clause résolutoire était acquise à l'expiration du délai d'un mois suivant les commandements de payer adressés à la locataire à la suite de sa nouvelle inexécution et qu'il n'était pas nécessaire d'attendre une décision de justice, celle ayant suspendu les effets de la clause précédemment étant suffisante. La Cour de cassation en décide autrement et adopte donc une solution stricte, très protectrice du bail alors qu'en droit commun la rupture du bail est plus rapide dans ce type de situation, l'expiration du délai du commandement conduisant à la résiliation du bail (3) .

B - Les modalités de rupture du bail pour causes postérieures

L'article L. 622-14 du Code de commerce, qui a été retouché à plusieurs reprises lors des réformes récentes du droit des entreprises en difficulté, envisage la rupture du bail par le bailleur lorsque les obligations nées d'une occupation postérieure au jugement d'ouverture n'auront pas été exécutées et lui impose un délai de carence de trois mois.

La formulation du texte renferme des zones d'ombre, ce dernier se contentant seulement de préciser que le bailleur demande la résiliation ou fait constater la résiliation du bail. À partir de cette rédaction, des interrogations ont surgi quant à la mise en œuvre de cette rupture sur le fondement de la clause résolutoire pour savoir s'il convenait d'appliquer le droit commun du bail commercial et plus particulièrement l'article L. 145-41 du Code de commerce. Ce texte, qui a pour finalité de protéger le locataire, retarde la rupture du bail et permet au locataire d'obtenir, en demandant des délais de grâce, la suspension de la clause résolutoire. En revanche, l'article L. 622-13 du Code de commerce prévoit que lorsque le contrat a été continué, l'inexécution des prestations par le débiteur conduit à la résiliation de plein droit du contrat. Peut-il en aller de même pour le bail ? Si la question pouvait se poser avant l'intervention de l'ordonnance du 18 décembre 2008, il semble évident que depuis son adoption, la volonté de soustraire le bail aux règles de rupture des contrats continués est certaine.

Dès lors, la jurisprudence la plus récente s'inscrit dans ce mouvement. Deux arrêts sont particulièrement intéressants pour caractériser cette position.

Le premier, rendu le 28 juin 2011 (4) , affirme clairement que l'article L. 622-14 du Code de commerce ne déroge pas à l'article L. 145-41 du même code, ce qui suppose, en cas de clause résolutoire, la délivrance préalable d'un commandement. Cet arrêt, comme on pouvait le supposer, prescrit l'application du droit

commun et soumet le bailleur au respect de règles assez contraignantes pour la rupture du bail, ce qui marque donc une différence de régime juridique importante avec la résiliation de plein droit des contrats continués non exécutés. On comprend bien que la volonté du législateur, relayée par la jurisprudence, est de maintenir le bail afin de poursuivre l'activité.

Mais une telle contribution infligée au bailleur se justifie-t-elle en cas de liquidation judiciaire ? La Cour de cassation n'amorce actuellement aucune distinction selon les phases de la procédure, bien au contraire, elle renforce la protection du locataire, comme en témoigne l'arrêt du 6 décembre 2011 (5) . Dans cette affaire, le bailleur reprochait au juge d'avoir accordé des délais de paiement au locataire sur le fondement de l'article L. 145-41 du Code de commerce, et notamment en invoquant l'excès de pouvoir consistant à l'avoir fait pour permettre au liquidateur de réaliser, dans de meilleures conditions, le fonds de commerce.

La Cour de cassation ne souhaitant pas limiter les possibilités de conserver le bail, indique que l'octroi de délais sur le fondement du droit commun est possible tant que la résiliation du bail n'est pas constatée par une décision de justice passée en force de chose jugée et elle ajoute qu'en l'espèce, la cour d'appel a bien relevé que le liquidateur a fait diligence pour céder les éléments du fonds de commerce et régler au bailleur la créance de loyers postérieure. La Cour de cassation ne semble donc voir que des avantages à cette solution. Il faut tout de même remarquer que, loin de l'objectif de maintien de l'activité, la jurisprudence impose des contraintes aux bailleurs qui font apparaître le bail commercial plus comme un bien de l'entreprise qui contribue à une meilleure valorisation de son actif que comme un contrat indispensable à sa sauvegarde. L'ambivalence de l'approche du contrat de bail commercial dans les procédures collectives ressort nettement de ces arrêts rendus par la Cour de cassation. Au contrat qu'il convient de préserver pour assurer le maintien de l'activité et le sauvetage de l'entreprise, peut succéder notamment au cours de la liquidation judiciaire, une vision plus patrimoniale, le contrat de bail, le droit au bail, pouvant être considéré comme un bien qu'il est impératif de conserver avant de le céder pour assurer un meilleur désintéressement des créanciers. Dans les deux situations, les droits du bailleur seront réduits.

Cette position est toutefois tempérée par un arrêt du 21 février 2012 (6) qui se prononce sur la résiliation du bail commercial au cours de la liquidation judiciaire. Il s'agissait, en l'occurrence, d'une liquidation judiciaire simplifiée au cours de laquelle le tribunal avait ordonné la vente du fonds de commerce aux enchères publiques. Dans le même temps, les loyers postérieurs au jugement d'ouverture n'ayant pas été payés, le bailleur a entrepris une demande de résiliation du bail. Cette affaire fournit à la Cour de cassation l'occasion de se prononcer sur l'enchaînement des opérations. On sait que la vente du fonds de commerce au cours de la liquidation judiciaire simplifiée obéit à des règles spéciales, puisque le tribunal, lorsqu'il décide d'appliquer cette modalité de liquidation judiciaire, peut déterminer les biens qui peuvent faire l'objet d'une vente de gré à gré, les autres étant vendus aux enchères publiques (7) . Dans cette affaire, le fonds de commerce ayant été vendu par adjudication, il convient de préciser quelle est la date de la vente, qui peut se situer soit à

la date de la décision du tribunal qui a ordonné la vente, soit à la date de la passation de l'acte. Dans le cadre de la liquidation judiciaire simplifiée, la Cour de cassation retient la solution classique en admettant que la vente se réalise au jour de la conclusion de l'acte et que le bailleur peut avant cette date obtenir la résiliation du bail commercial. En effet, l'attendu indique que « *le jugement ordonnant la vente du fonds de commerce, qui n'avait pas eu d'effet translatif de la propriété de ce fonds, ne pouvait pas avoir pour effet de priver les bailleurs de leur droit de poursuivre la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers échus après l'ouverture de la procédure* ». Ainsi, le liquidateur ne pourra sans conséquence, même si le tribunal a ordonné la vente du fonds de commerce, s'abstenir de payer les loyers postérieurs. Le bailleur pourra mettre en œuvre la clause résolutoire dans les conditions de droit commun. Si le liquidateur veut protéger le bail pour céder le fonds dans de meilleures conditions, il devra, comme cela a été vu précédemment, demander des délais de paiement pour interrompre le processus de résiliation du contrat.

Ainsi, la situation du bailleur au cours de la procédure collective, qu'il s'agisse de sauvegarder l'entreprise ou de la liquider, obéit à des règles qui entravent sa liberté de mettre fin au contrat. Son droit de créance est-il mieux respecté ?

II - LE PAIEMENT DES CRÉANCES DU BAILLEUR

Au-delà de la détermination du sort du contrat qui le lie au preneur ou, plus largement, à l'occupant soumis à une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation, le bailleur (ou le propriétaire) des locaux est légitimement préoccupé par le règlement de ses créances. La jurisprudence récente lui offre quelques motifs de satisfaction - mesurée - s'agissant pour l'essentiel, mais pas exclusivement, du paiement de ses créances antérieures, tandis que plane en revanche encore une incertitude s'agissant du paiement de certaines créances postérieures dont le régime est toutefois bien meilleur en principe que celui des créances antérieures

A - Les solutions favorables au paiement des créances du bailleur

Des décisions récentes ont été rendues concernant essentiellement le paiement des créances antérieures liées à l'occupation des locaux loués ou occupés avant le jugement d'ouverture. A ainsi été rappelée la primauté du privilège du bailleur (ou propriétaire) sur la réserve de propriété, mais également affirmée la reconnaissance du bénéfice du privilège au profit du propriétaire pour le paiement de l'indemnité d'occupation, et enfin énoncée l'efficacité de la clause de garantie solidaire à la charge du cessionnaire.

1°/ Le rappel de la primauté du privilège sur la réserve de propriété

La Cour de cassation a de nouveau rappelé dans un arrêt du 16 novembre 2010 par la voie de sa Chambre commerciale (8) , que le privilège du bailleur d'immeuble l'emporte sur la clause de réserve de propriété et permet ainsi au bailleur d'exercer son privilège sur des meubles garnissant les lieux loués n'appartenant pas au preneur mais au vendeur sous réserve de propriété. La solution, qui n'est certes pas nouvelle pour avoir été affirmée un an plus tôt par la troisième chambre civile (9) , est néanmoins remarquable tant la supériorité de la propriété-sûreté est vantée. Elle n'avait sans doute pas convaincu tous les juges du fond, car la Cour de cassation est amenée à casser l'arrêt de la cour d'appel qui avait exclu l'application du privilège au motif que celui-ci ne pouvait porter que sur des biens composant le patrimoine du bailleur, ce qui est effectivement le cas en principe pour les privilèges. Mais précisément, s'agissant du privilège du bailleur d'immeuble, l'article 2332 du Code civil dispose : « *Le privilège du vendeur ne s'exerce toutefois qu'après celui du propriétaire de la maison ou de la ferme, à moins qu'il ne soit prouvé que le propriétaire avait connaissance que les meubles et autres objets garnissant sa maison ou sa ferme n'appartenaient pas au locataire* ». La Chambre commerciale énonce solennellement, au visa de cette disposition, que « *le privilège du bailleur d'immeuble porte sur tous les meubles garnissant le local loué, même s'ils appartiennent à un tiers, sauf s'il est établi que le bailleur connaissait l'origine de ces meubles lorsqu'ils ont été introduits dans ce local* ». La solution ne s'applique toutefois que si le bailleur est de bonne foi. Aucune discussion n'avait porté ici sur ce point, ce qui peut paraître quelque peu surprenant tant les clauses de réserve de propriété sont répandues. Cette question se pose toutefois à l'égard du bailleur avec moins d'acuité qu'à l'égard du gagiste auquel la même solution s'applique, car ce dernier est souvent un banquier, bien plus au fait des pratiques en la matière. La jurisprudence ajoute à la force du privilège, au profit du propriétaire de l'immeuble, un domaine étendu même dans le contexte de la procédure collective puisqu'elle lui en accorde le bénéfice pour le paiement de l'indemnité d'occupation.

2°/ Le bénéfice du privilège pour l'indemnité d'occupation

En dépit de la volonté du législateur de restreindre la portée du privilège du bailleur d'immeuble garantissant ses créances antérieures impayées, la Cour de cassation a admis dans un arrêt du 25 octobre 2011 (10) le bénéfice de ce privilège au profit d'un propriétaire dont l'immeuble était occupé sans qu'un bail ait été conclu pour garantir le paiement de l'indemnité d'occupation du créancier. La solution a surpris, à la fois en raison de la volonté du législateur de limiter le jeu du privilège dans la procédure, et au regard du principe d'interprétation stricte des privilèges. L'article L. 622-16 limite le privilège aux deux dernières années de

loyers avant le jugement d'ouverture. La référence aux seuls loyers aurait pu conduire la Cour à écarter l'application du privilège à l'indemnité d'occupation. Toutefois, les Hauts magistrats ont tenu compte du fait qu'en droit commun le privilège dit du « bailleur d'immeuble » avait été étendu « à toute créance résultant de l'occupation des lieux à quelque titre que ce soit », si bien que les restrictions apportées dans le contexte de la procédure à ce privilège l'avaient été à une époque où il ne garantissait que les créances de loyers et ne pouvait alors porter que sur le montant des créances garanties.

On ajoutera que le bénéfice du privilège du « bailleur » d'immeuble pourra naturellement jouer pour les créances postérieures et permettre au bailleur d'être mieux classé ou bien au sein de la hiérarchie interne, si tant est que le privilège de la procédure puisse s'appliquer à ces créances, ou, à défaut, au sein des créances antérieures et postérieures non privilégiées.

3°/ L'efficacité de la clause de garantie du paiement des sommes dues à la date de la cession

Au titre des décisions de nature à favoriser le paiement des créances du bailleur, une récente décision du 27 septembre 2011 doit être signalée, ayant admis l'efficacité d'une clause de garantie du cessionnaire pour les sommes dues au titre du bail à la date de la cession du droit au bail (11) . Il était plus exactement prévu par ladite clause que « *le cessionnaire sera dans tous les cas, du seul fait de la cession, garant du paiement par le preneur de la totalité des sommes dues au titre du présent bail par ledit preneur à la date de la cession* ».

L'application de cette clause s'impose alors même qu'elle n'avait pas été rappelée dans l'ordonnance du juge-commissaire autorisant la cession. La Cour de cassation affirme très clairement que le défaut de rappel de celle-ci dans l'ordonnance importe peu, le bail étant cédé « *aux conditions prévues par le contrat à la date du jugement d'ouverture, à l'exception de la clause imposant au cédant des obligations solidaires avec le cessionnaire* ». Précisément, il ne s'agissait pas ici d'une clause imposant au cédant de garantir solidairement les obligations du bail mais d'une clause imposant au cessionnaire une garantie solidaire de celles-ci. Le cessionnaire a été amené à payer ainsi au bailleur près de 160 000 euros d'arriérés de loyers.

Ces différentes décisions contribuent à améliorer notamment le paiement des créances antérieures dont le sort est en principe fort peu enviable. Le sort des créances postérieures, meilleur en principe, est encore cependant incertain s'agissant de certaines d'entre elles.

B - L'incertitude quant au sort de certaines créances postérieures du bailleur

Une incertitude persiste sur le sort de certaines créances quant à l'application du privilège de la procédure tel que modifié par la loi de sauvegarde de 2005 (L. n° 2005-845, 26 juill. 2005, JO 27 juill.), puis par l'ordonnance du 18 décembre 2008. Le bénéfice du privilège n'est plus seulement subordonné à la naissance régulière de la créance postérieurement au jugement d'ouverture de la procédure mais à l'utilité de celle-ci, les contours du critère de l'utilité ayant été quelque peu modifiés par l'ordonnance de 2008.

La question se pose notamment pour l'indemnité d'occupation due après résiliation du bail en l'absence de restitution des lieux loués. Le sort de cette indemnité n'est pas encore déterminé par la jurisprudence.

Il s'agit d'une contestation sérieuse, ainsi que l'a jugé en 2010 (12) et 2011 (13) la Chambre commerciale de la Cour de cassation dans deux affaires où le liquidateur condamné au paiement d'une telle créance avait objecté que cette créance devait être déclarée au passif comme n'étant pas née pour les besoins du déroulement de la procédure ou en raison d'une prestation fournie au débiteur, pour son activité professionnelle postérieure à la liquidation judiciaire. Selon la Chambre commerciale de la Cour de cassation, cassant dans les deux hypothèses les décisions en référé des juges du fond, au visa notamment de l'article L. 641-13 du code dans sa rédaction issue de la loi du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises antérieure à l'ordonnance du 18 décembre 2008, cette difficulté était une difficulté sérieuse que la juridiction des référés ne pouvait trancher.

Sous l'empire de la loi de 2005, où le critère de l'utilité était plus étroit, l'application du privilège de la procédure à cette créance supposait de démontrer, dans la liquidation, que la créance était née pour les besoins du déroulement de la procédure ou en raison d'une prestation fournie au débiteur pour son activité professionnelle postérieure. Manifestement, la créance d'indemnité d'occupation ne pouvait relever des créances nées pour les besoins de la procédure. Mais ne pouvait-elle pas être considérée comme née en contrepartie d'une prestation fournie au débiteur pour son activité professionnelle ? Telle est la solution préconisée par certains auteurs qui considèrent qu'il convient de comprendre de manière objective et matérialiste la notion de prestation et d'admettre qu'elle déborde ainsi du cadre contractuel (14) , ce qui conduit à caractériser l'existence d'une telle prestation en présence d'une occupation illicite mais effective des locaux par le débiteur après l'expiration ou la résiliation du contrat (15) . La solution n'emporte toutefois pas une adhésion unanime (16) . Il convient ainsi d'attendre que la jurisprudence tranche cette question.

La suppression en 2008 de toute référence à l'activité professionnelle permettrait d'appliquer la même solution à l'indemnité d'occupation due au titre de l'occupation de locaux à usage d'habitation.

Par ailleurs, la régularité de la créance ne semble pas pouvoir être contestée. Elle résulte de ce que, selon la conception retenue de celle-ci par la jurisprudence, la créance est née sans violation des règles relatives

à la répartition des pouvoirs. La jurisprudence a plusieurs fois jugé que le comportement fautif du liquidateur ne privait pas la créance de sa régularité (17) et donnait bien naissance à une créance privilégiée (18) .

Décidément, le contrat de bail n'est pas un contrat comme les autres lorsque le locataire est soumis à une procédure collective et la jurisprudence la plus récente met encore en exergue ses particularités !

(1)

J. Prigent, L'impact de la réforme du droit des entreprises en difficulté sur le bail commercial, Rev. loyers 2009, p. 318-326 ; M.-L. Sainturat, Bail commercial et procédures collectives, JCP G 2010, 1212 ; F. Kendérian, Le bail des locaux professionnels dans les procédures collectives après l'ordonnance du 18 décembre 2008, Gaz. Pal. 6 mars 2009, no 65, p. 31.

(2)

Cass. 3e civ., 17 mai 2011, no 10-15.957.

(3)

Cass. 3e civ., 16 janv. 2002, no 00-16.026, AJDI 2002, p. 208, obs. M.-P. Dumont-Lefrand.

(4)

Cass. com., 28 juin 2011, no 10-19.331, Loyers et copr. 2011, comm. 323, note Ph.-H. Brault.

(5)

Cass. com., 6 déc. 2011, no 10-25.689, Act. proc. coll. 2012, comm. 10, obs. J. Vallansan.

(6)

Cass. com., 21 févr. 2012, no 11-11.512.

(7)

C. com., art. L. 644-2.

(8)

Cass. com., 16 nov. 2010, no 09-70.765, JCP E 2011, 1251, no 22, obs. Ph. Delebecque.

(9)

Cass. 3e civ., 24 juin 2009, no 08-14.357, Bull. civ. III, no 154, JCP G 2009, 492, no 21, obs. Ph. Delebecque, D. 2009, p. 1888, note S. Prigent, D. 2010, p. 1173, obs. N. Damas.

(10)

Cass. com., 25 oct. 2011, no 10-25.257, F-S P+B, D. 2011, p. 2653, note A. Lienhard, LEDEN déc. 2011, p. 5, note G. Berthelot, LEDB nov. 2011, p. 2, note M. Mignot, JCP 2012, 117, no 13, obs. Ph. Pétel, RD bancaire et fin. 2012, comm. 17, note D. Legeais, Loyers et copr. 212, comm. 16, note Ph.-H. Brault, Gaz. Pal. 20-21 janv. 2012, p. 21, note F. Kendérian, BJE 2012, no 2, p. 92, note F. Macorig-Venier.

(11)

Cass. com., 27 sept. 2011, no 10-23.539, LEDEN oct. 2011, p. 4, obs. P. Rubellin, D. 2011, p. 2399, obs. A. Lienhard, Administrer, nov. 2011, p. 28, obs. D. Lipman et W. Boccara, Loyers et copr. 2011, comm. 298, note Ph.-H. Brault, Gaz. Pal. 21 janv. 2012, no 21, note F. Kendérian.

(12)

Cass. com., 26 janv. 2010, no 07-21.542, Gaz. Pal. 17 avr. 2010, p. 24, note L.-C. Henry, Rev. proc. coll., mars 2012, comm. 48, note C. Saint-Alary-Houin.

(13)

Cass. com., 22 nov. 2011, no 10-24.757, LEDEN janv. 2012, p. 4, note M.-P. Dumont-Lefrand.

(14)

Ph. Pétel, Les créanciers postérieurs, Rev. proc. coll. 2006, p. 142, no 13 ; P.-M. Le Corre, Droit et pratique des procédures collectives, Dalloz Action, 2011, no 453-23 ; F. Pérochon et R. Bonhomme, Entreprises en difficulté, Instruments de crédit et paiement, LGDJ, 8e éd., no 312-1.

(15)

F. Pérochon et R. Bonhomme, Entreprises en difficulté, Instruments de crédit et paiement, précité ; M.-P. Dumont-Lefrand, note précitée.

(16)

Réservé sur cette interprétation, A. Lienhard, Procédures collectives, Dalloz-Sirey, 2009, no 76-54 ; hostile à cette interprétation, F. Gréau, Pour un véritable privilège de procédure, LPA 2008, no 118, p. 4, no 14.

(17)

Cass. com., 30 mars 2005, no 01-11.620, Bull. civ. IV, no 73. La créance d'indemnité d'occupation résultait du maintien du débiteur dans l'immeuble d'habitation qui constituait son logement personnel après l'adjudication de celui-ci par le liquidateur qui n'avait pas pris les mesures nécessaires à la libération des lieux.

(18)

Cass. com., 2 mars 2010, no 09-10 039.