

Procédures collectives : compensation de la dette locative avec l'indemnité d'éviction

dimanche 16 décembre 2018, par Gabriel Neu-Janicki

La dette d'indemnité d'éviction et celle de loyers et accessoires, nées d'un même contrat, sont connexes et la compensation des dettes connexes, prévue même en cas de procédure collective de l'une des parties, n'est pas soumise aux conditions de liquidité et d'exigibilité des règles des procédures collectives.

La commune, propriétaire d'un terrain de camping avec ses installations donné en location à une société, lui a délivré un congé, comportant refus de renouvellement sans indemnité d'éviction, pour le 14 mars 2011.

La société locataire a été placée en redressement judiciaire, puis en liquidation judiciaire. Le liquidateur a assigné en paiement d'une indemnité d'éviction la commune bailleuse, qui a demandé, reconventionnellement, le paiement de loyers et charges, ainsi qu'une indemnité de remise en état et la compensation des dettes.

Pour rejeter la demande de compensation entre l'indemnité d'éviction et la dette de loyers et accessoires, l'arrêt retient que l'indemnité d'éviction n'est pas encore liquide, que les règles de la procédure collective prévalent sur celles des contrats et que l'absence de créanciers ayant un meilleur rang que le bailleur et pouvant de ce fait le primer n'est pas établie.

En statuant ainsi, alors que la dette d'indemnité d'éviction et celle de loyers et accessoires, nées d'un même contrat, sont connexes et que la compensation des dettes connexes, prévue même en cas de procédure collective de l'une des parties, n'est pas soumise aux conditions de liquidité et d'exigibilité, la cour d'appel a violé l'article L. 622-7 du Code de commerce, ensemble les articles 1290 et 1291 du Code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 29 Novembre 2018 n°17-26670