

## Les bailleurs sont bien des créanciers sursitaires *extraordinaires*

1. Les créances sursitaires extraordinaires sont définies par l'article I.22 du Code de droit économique comme étant « *les créances sursitaires garanties, au moment de l'ouverture de la réorganisation judiciaire, par une sûreté réelle et les créances des créanciers-proprétaires; la créance n'est extraordinaire qu'à concurrence du montant, au jour de l'ouverture de la procédure de réorganisation judiciaire, pour lequel une inscription ou un enregistrement a été pris, ou, si aucune inscription ou aucun enregistrement n'a été pris, à concurrence de la valeur de réalisation in going concern du bien ou, si le gage porte sur des créances spécifiquement gagées, leur valeur comptable; la limitation décrite ci-dessus ne s'applique qu'en vue de la réalisation et du vote du plan de réorganisation, tel que visé aux articles XX.72 à XX.83* ».

Lors de l'adoption de cette définition, nombreux commentateurs se sont accordés pour s'étonner que la nouvelle définition des créances sursitaires extraordinaires n'inclutait plus, selon eux, les créances garanties par un privilège spécial.

Certains auteurs ont considéré qu'il s'agissait d'un oubli du législateur, là où d'autres estimaient qu'il s'agissait d'une intention délibérée.

La conclusion logique, pour ces auteurs, était de considérer que notamment le bailleur d'immeuble était ramené au rang de simple créancier sursitaire *ordinaire* ; ce qui avait pour conséquence que sa créance pouvait subir un abattement dans le cadre des plans de réorganisation judiciaire.

2. La Cour d'appel de Bruxelles a suivi cette thèse et considéré que les bailleurs étaient créanciers sursitaires ordinaires.<sup>1</sup>

En revanche, le Tribunal de l'Entreprise d'Anvers a rendu une décision au terme de laquelle il a qualifié la créance des bailleurs de créance sursitaire extraordinaire<sup>2</sup>. (Préalablement, le même Tribunal avait déjà jugé qu'une créance d'un bureau d'expertise, garantie par le privilège au sens de l'article 20,4° L. Hyp., doit être considérée comme une créance sursitaire extraordinaire<sup>3</sup>. En outre, le Tribunal de l'Entreprise de Liège (Div. Namur) avait décidé que la cession de créance à titre de garantie est une créance sursitaire extraordinaire dans les limites fixées par l'article I.22,14° CDE<sup>4</sup>)

Le Tribunal de l'entreprise de Gand a statué dans le même sens.<sup>5</sup>

Ces décisions s'alignent à la définition des sûretés réelles donnée par l'article 3.3. du nouveau Code civil qui ne laisse à présent que peu de doutes : il précise en effet que « *Les sûretés réelles, au sens du présent livre, sont les privilèges spéciaux, le gage, l'hypothèque et le droit de rétention.* »

---

<sup>1</sup> Appel Bruxelles, 8 mai 2020, RG 2019/AR/621

<sup>2</sup> Orb Antwerpen 20 décembre 2019, AR N/19/00544;

<sup>3</sup> Orb. Antwerpen (afd. Antw.) 1 mars 2019, R.D.C. 2019/3 – mars 2019, p. 448.

<sup>4</sup> Trib. de l'entreprise de Liège (Div. Namur) 26 mars 2019, RDC 2019, nr. 10, p. 1283-1284.

<sup>5</sup> Orb Gent 15 septembre 2020, AR Q/20/00005 en N/20/00041

Le privilège du bailleur tel qu'il est établi par l'article 20 1° de la Loi hypothécaire constitue bien un privilège spécial.

À moins de considérer que le Code de droit économique se base sur une définition autonome (et non précisée...) de la notion de sûretés réelles, il résulte nécessairement de la définition du Code civil que la créance du bailleur est bien garantie par une sûreté réelle. Par conséquent, cette créance revêt bien la qualité de créance sursitaire *extraordinaire*.

Il reste à savoir s'il faudra attendre l'entrée en vigueur du nouveau Code civil pour que les Tribunaux de l'entreprise acceptent tous d'en tenir compte.


28/12/2020

G. de Crayencour

J. Van Rossem

RELAW SRL/BV

[www.relaw.be](http://www.relaw.be)

 + 32 (2) 895 53 90