



L'adjudicataire ne peut pas s'opposer au bail conclu avant l'adjudication

Jurisprudence publié le **28/03/2025**, vu **243 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La question des relations entre bail d'habitation et saisie immobilière est toujours d'actualité , comme en témoigné un récent arrêt de la Cour de cassation.

La question des relations entre bail d'habitation et saisie immobilière est toujours d'actualité , comme en témoigné un récent arrêt de la Cour de cassation.

Selon l'article 1743 , le bail, même conclu après la publication d'un commandement valant saisie immobilière, est opposable à l'adjudicataire qui en a eu connaissance avant l'adjudication.

Il arrive souvent que l'adjudicataire , bien que ayant eu connaissance de l'existence d'un bail signé entre le débiteur saisi et un locataire , avant l'adjudication considère que ce bail lui est inopposable et souhaite expulser le locataire.

L'adjudicataire peut invoquer un bail frauduleux , qui est signé presque concomitamment à l'inscription d'une hypothèque ou d'une autre mesure d'exécution .

Il convient de rappeler que l'article L.321-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution précise que l'acte de saisie rend l'immeuble indisponible et restreint le droit de jouissance et d'administration du saisi.

L'article L.321-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution prévoit également que : « *Les baux consentis par le débiteur après l'acte de saisie sont, quelle que soit leur durée, inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.*

La Cour de Cassation a jugé à plusieurs reprises que la délivrance d'un commandement valant saisie immobilière n'interdit pas la conclusion d'un bail ou la reconduction tacite d'un bail antérieurement conclu, et que le bail, même conclu après la publication d'un tel commandement est opposable à l'adjudicataire qui en a eu connaissance avant l'adjudication.

Cela signifie que le débiteur saisi peut malgré tout maintenir, renouveler et reconduire un bail existant.

La jurisprudence précise que le bailleur peut conclure le bail même après la publication d'un commandement valant saisie et que cela est opposable à l'adjudicataire si ce dernier en a eu connaissance avant l'adjudication.

L'adjudicataire ayant eu connaissance des baux avant l'adjudication, par un dire annexé au cahier des charges, la cour d'appel se devait de constater leur opposabilité à l'adjudicataire au lieu de prononçant leur nullité.

[Cass. 2e civ., 16 janv. 2025, n° 21-17.794 : JurisData n° 2025-000192](#)

La jurisprudence a assoupli ces exigences en admettant l'opposabilité dès lors que le nouveau propriétaire avait eu connaissance du contrat avant la vente ; une jurisprudence applicable en cas de vente par adjudication (Cass. 3e civ., 11 févr. 2004, n° 02-12.762 : [JurisData n° 2004-022268](#). – [Cass. 3e civ., 23 janv. 2007, n° 06-14.433](#))

C'est le cas notamment lorsque la connaissance d'un bail résulte des dires annexés au cahier des charges, lu avant l'adjudication ([CA Paris, 3e ch., 4 oct. 2019, n° 17/11514 : JurisData n° 2019-019903](#) ; [Loyers et copr. 2019, comm. 208](#)).

La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen »

Le cabinet est à votre disposition pour tout contentieux inhérent à votre contrat.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53