



Le sort du locataire dans la cas d'une adjudication

Jurisprudence publié le **06/10/2023**, vu **943 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

L'adjudicataire d'un bien immobilier souhaite, en principe, récupérer son bien libre de toute occupation et hésite , souvent , à acheter, en raison de l'occupation du bien loué.

L'adjudicataire d'un bien immobilier souhaite, en principe, récupérer son bien libre de toute occupation et hésite , souvent , à acheter, en raison de l'occupation du bien loué.

Toutefois, dans la réalité, il arrivé souvent qu'un locataire s'oppose à toute mesure d'expulsion, en se prévalant d'un titre locatif.

Dans ce cas, le Tribunal doit trancher sur l'opposabilité du bail à l'adjudicataire.

Le législateur a réglé le sort du locataire en cas de vente aux enchères d'un bien immobilier.

I/ le jugement d'adjudication vaut titre d'expulsion

L'article L322-13 du code de procédure civile dispose que : « ***Le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi.*** » Ensuite et surtout, son article R. 322-64 ajoute que : «***Sauf si le cahier des conditions de vente prévoit le maintien dans les lieux du débiteur saisi, l'adjudicataire peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable à compter du versement du prix ou de sa consignation et du paiement des frais taxés.*** »

Le locataire ne doit disposer d'aucun droit opposable à l'adjudicataire pour être expulsé.

En principe, le **bail conclu avant la délivrance du commandement de payer** valant saisie est valable puisqu'à cette date, l'immeuble n'est pas encore devenu indisponible.

En revanche, le bail conclu postérieurement à sa délivrance sera inopposable puisque conclu en fraude des droits du créancier poursuivant.

Toutefois, certaines décisions sont assez protectrices des locataires et refusent de permettre à l'adjudicataire d'obtenir l'expulsion du locataire.

II/ sur la maintien des locataires malgré la signification d'un commandement rendant indisponible le bien immobilier.

Dans une affaire intéressante, un fils qui était propriétaire d'un bien immobilier et qui avait fait l'objet d'une adjudication sur son bien immobilier, avait loué ledit bien, à ses parents avant la procédure d'adjudication.

Considérant qu'ils disposaient titre locatif avant la procédure d'adjudication, ils considéraient que l'adjudicataire ne pouvait pas les poursuivre en expulsion.

Les parents avaient conclu avec la nouvelle propriétaire, en décembre 2017, un mois après le jugement d'adjudication, un accord qualifié d'avenant au bail d'habitation du 1er avril 2016, qui stipulait le fait que « *le locataire s'engage à quitter le bien et annuler d'un commun accord le bail au plus tard le 10 janvier 2021 et sans préavis* ».

Les parents ont néanmoins refusé de quitter leur appartement et une procédure d'expulsion a été initiée.

Le Tribunal a refusé de valider l'accord conclu entre les parties et l'a annulé.

Devant la Cour d'Appel, l'adjudicataire avait fait valoir les dispositions légales qui le protéger et notamment ,L'article L 321-4 du code des procédures civiles d'exécution dispose « 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. »

Dans cette affaire, le bail avait été conclu postérieurement au commandement aux fins de saisie immobilière intervenu en 2014.

En considération de la date de signature du bail, la propriétaire aurait donc pu, dès l'adjudication, poursuivre l'expulsion du saisi et des occupants de son chef, compte tenu de l'inopposabilité du bail du 1er avril 2016 à laquelle elle pouvait prétendre.

La Cour d'Appel a cependant fait une interprétation assez large de l'accord et a considéré qu'il pouvait être déduit de l'attitude de la propriétaire , eu égard à l'accord signé , qu'elle considérait les occupants comme des locataires et qu'elle avait renoncé tacitement à se prévaloir de l'inopposabilité du bail.

En application de l'article L 321-4, le bail consenti par le débiteur après le commandement aux fins de saisie est inopposable à l'adjudicataire. (CA BORDEAUX , 1^{er}ch 29 juin 2023) .

Dans une autre affaire, la Cour de Cassation avait jugé que q si l'adjudicataire a eu connaissance de l'existence du bail avant de se porter acquéreur, alors ce bail lui est opposable même s'il a été conclu postérieurement à la délivrance du commandement de payer valant saisie. (CASS, 9 juin 2016, cour de cassation (n° 15-10.595)

Cette décision a été confirmée à plusieurs reprises.

La Cour de cassation vient cependant de décider que le bail conclu ou tacitement reconduit postérieurement à la délivrance d'un commandement valant saisie immobilière est opposable à l'adjudicataire qui en a eu connaissance avant l'adjudication (CASS, 2 ec civ, 27 février 2020)

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