Image not found or type unknown

Indemnité d’occupation suite à adjudication en saisie immobilière

Commentaire article publié le **16/08/2019**, vu **2316 fois**, Auteur : Laurent LATAPIE Avocat

Qu’en est il du sort du débiteur saisi lorsque le bien immobilier a été adjugé dans le cadre d’une procédure de saisie immobilière ? Entre expulsion de plein droit et indemnité d’occupation.

Il convient de s’intéresser à un arrêt rendu en juin 2019 qui vient aborder la problématique de l’ **indemnité d’occupation** du débiteur saisi alors que le bien immobilier a été vendu aux enchères publiques, a été adjugé dans le cadre d’une procédure de saisie immobilière.

En effet, dans cette affaire, sur des poursuites de saisie immobilière engagées par le syndicat des copropriétaires de l’immeuble à l’encontre de Monsieur Q, le bien saisi a été adjugé au créancier poursuivant le 29 novembre 2012

Le syndicat des copropriétaires a ensuite saisi le Tribunal d'Instance d’une demande de condamnation de Monsieur Q à lui payer une **indemnité d’occupation** du jour de l’adjudication au jour de son expulsion, laquelle a eu lieu le 23 octobre 2013.

Monsieur Q a formé un pourvoi en cassation car il faisait grief à l’arrêt de fixer l’**indemnité d’occupation** des lieux à la somme de 750 euros par mois à compter du 29 novembre 2012 et jusqu’au 23 octobre 2013.

Il convient de rappeler qu’en application de l’article L. 322-10 du code des procédures civiles d’exécution, l’adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l’adjudicataire, le saisi étant dès lors tenu, à l’égard de l’adjudicataire, à la délivrance du bien.

La Cour de Cassation a constaté que le syndicat des copropriétaires étant devenu propriétaire dès le jugement d’adjudication du 29 novembre 2012, Monsieur Q était occupant sans droit ni titre et tenu au paiement d’une **indemnité d’occupation** jusqu’à la date où il a quitté les lieux.

Le Tribunal d’Instance a fixé le montant de cette **indemnité d'occupation** en tenant compte de la valeur locative du bien en fonction des éléments produits par le syndicat des copropriétaires et en lui appliquant une valeur de réfaction de 30 % pour tenir compte de la précarité de l'occupation.

Le syndicat des copropriétaires estimait que selon ce calcul, le montant total dû à ce titre pour la période du 29 novembre 2012 au 23 octobre 2013 s'élève donc à 8 250 euros

Monsieur Q tentait de réduire l’**indemnité d’occupation** en considérant que son point de départ n’était pas la date d’adjudication du bien mais la date de signification soit le 11 mars 2013.

Cette jurisprudence est intéressante car elle vient confirmer le principe de l'indemnité d'occupation après le jugement d'adjudication, sa mécanique et aborde également la problématique du boni devant revenir au débiteur saisi.

En effet, dans cette affaire, suite à la vente par adjudication sur une mise à prix de 160 000 euros, le syndicat des copropriétaires a régularisé une opposition pour le montant de sa créance soit 57 867,62 euros et qu'il a ensuite adressé le 11 février 2013 au bâtonnier de l'ordre des avocats en sa qualité de séquestre un chèque de banque représentant le solde dû à cette date, après compensation autorisée par le cahier des charges des conditions de vente soit 160 000 euros + 12 686,01 euros (frais de taxe) – 57 867,62 euros soit la somme 114 818,39 euros.

Monsieur Q a contesté les frais taxés mais sa demande a été rejetée.

Des lors, ne se posait plus que la question de l'occupation du débiteur saisi jusqu'à son départ.

Cette jurisprudence est à souligner car elle rappelle qu'en application de l'article L. 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire, le saisi étant dès lors tenu, à l'égard de l'adjudicataire, à la délivrance du bien, qu'il en résulte que, sauf disposition contraire du cahier des conditions de vente, le saisi perdant tout droit d'occupation dès le prononcé du jugement d'adjudication.

L'**indemnité d'occupation** étant la contrepartie de l'utilisation sans titre du bien, que c'est dès lors à bon droit que la Cour d'Appel a retenu que le syndicat des copropriétaires étant devenu propriétaire dès le jugement d'adjudication du 29 novembre 2012, Monsieur Q était occupant sans droit ni titre, et en conséquence tenu au paiement d'une indemnité d'occupation, depuis cette date.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés