



# saisie immobilière et existence d'un bail

Fiche pratique publié le **24/05/2021**, vu **1222 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Lorsqu'un bien immobilier est vendu dans le cadre d'une vente par adjudication, l'adjudicataire doit vérifier l'existence éventuelle d'un bail .**

Lorsqu'un bien immobilier est vendu dans le cadre d'une vente par adjudication, l'adjudicataire doit vérifier l'existence éventuelle d'un bail .

Dans le cas d'une vente par adjudication, il arrive souvent que les locataires , qui ont un bail antérieure, à la saisie , entendent opposer ledit bail à l'adjudicataire , pour éviter une éventuelle expulsion.

Selon l'article 1743 du Code civil, applicable tant aux ventes amiables qu'aux ventes forcées, que le bail en cours au moment de la vente est opposable à l'acquéreur dès lors qu'il est authentique ou à date certaine.

La réforme de la saisie immobilière a résolu certaines difficultés qui pouvaient résulter de l'appréciation antérieur d'un bail conclu avant la délivrance d'un commandement de payer.

## **1/ le bail conclu après la saisie immobilière est inopposable au créancier**

L'article L. 321-4 du Code des procédures civiles d'exécution indique que « **les baux consentis par le débiteur après la saisie sont, quelle que soit leur durée, inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur**

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

L'article R. 321-13 du Code des procédures civiles d'exécution prévoit que, dans le cas où une convention a été conclue antérieurement à la publication du commandement par le débiteur saisi en violation des effets attachés à la signification du commandement, sa nullité est déclarée par le juge à la demande du cocontractant.

## **2/ La connaissance par l'adjudicataire du bail tempère le dispositif**

La Cour de cassation a rendu un arrêt qui écarte l'article L 321-4 du code de procédure civile d'exécution en affirmant « **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** ».

(Cass. 2e civ., 27 févr. 2020, n° 18-19.174 : JurisData n° 2020-002511)

La haute juridiction confirme une jurisprudence qu'elle avait déjà consacré en 2016 pour avoir considéré « **comme elle y était invitée, si les adjudicataires n'avaient pas eu connaissance de l'existence du bail avant l'adjudication** (Cass. 3e civ., 9 juin 2016 : JurisData n° 2016-011199)

*Plusieurs décisions qui sont défavorables à l'adjudicataire ont été rendues en ce sens :*

L'adjudicataire, informé par un dire du cahier des charges de l'existence d'un locataire, doit respecter le bail en cours. (CA Paris, 3e ch., 4 oct. 2019, n° 17/11514 : JurisData n° 2019-019903)

La seule connaissance d'un bail conclu avant la vente suffit à le rendre opposable à l'acquéreur du bien grevé (Cass. 3e civ., 11 févr. 2004 n° 02-12.762 : JurisData n° 2004-022268 . – )*mais*

Le bail n'est pas opposable lorsque le cahier des charges comporte une clause générale d'obligation pour l'adjudicataire de poursuivre les contrats en cours, sans faire mention du bail litigieux (CA Paris, 2e ch., sect. A, 2 mai 2007, n° 06/12457 : JurisData n° 2007-333354 ; Loyers et copr. 2007, comm. 170) ;

Le bail conclu ou tacitement reconduit postérieurement à la délivrance d'un commandement valant saisie immobilières opposable à l'adjudicataire qui en a eu connaissance avant l'adjudication. (Cass. 2e civ., 27 févr. 2020, n° 18-19.174, FS-P+B+I : JurisData n° 2020-002511)

La Haute Cour, a , de nouveau , confirmé qu'un locataire peut opposer son bail conclu postérieurement à l'acte de saisie, à l'adjudicataire et ce au mépris de l'article L321-4 du code de procédure civile.

Cette jurisprudence confirme donc que l'adjudicataire qui a une connaissance de l'existence d'un bail antérieurement à l'adjudication, ne pourra pas en contester son opposabilité.

L'adjudicataire devra respecter le bien en cours même en l'absence de date certaine dès lors qu'il est établi qu'il a eu connaissance du bail avant l'adjudication.

Il est donc fortement conseillé à un acquéreur qui envisage d'acquérir un bien immobilier ayant fait l'objet d'une saisie immobilière, de vérifier l'existence d'un bail, dans le cahier des charges car il ne pourra pas se retrancher derrière le dispositif légal de l'article L321-4 , dans la mesure où la Cour de Cassation prend exclusivement en considération « la connaissance de l'adjudicataire de l'existence d'un bail ».

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

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

[www.vente-par-avocats.com](http://www.vente-par-avocats.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67