Image not found or type unknown

Opposabilité à un adjudicataire d'un avenant à un bail postérieur à un commandement de saisie

publié le **19/06/2011**, vu **4637 fois**, Auteur : Maître Matthieu PUYBOURDIN

La Cour de cassation a considéré dans un arrêt du 23 mars 2011 qu'un avenant à un bail postérieur à la délivrance d'un commandement de payer valant saisie immobilière était opposable à un adjudicataire.

La Haute Cour vient de juger dans une récente décision du 23 mars 2011 qu'un avenant à un bail postérieur à la signification d'un commandement de saisie immobilière était opposable à un adjudicataire.

En l'espèce, un bailleur avait consenti un avenant à son locataire commercial au moyen duquel le prix du contrat était réduit sensiblement, et ce, après la délivrance d'un commandement de payer valant saisie immobilière.

La Cour de cassation rejette le pourvoi formé par la société adjudicataire qui souhaitait obtenir la nullité de l'avenant conclu postérieurement à la délivrance du commandement de payer délivré par un créancier poursuivant et reprend dans sa décision l'argumentation des juges du fond.

La Haute Cour considère que l'adjudicataire avait indubitablement été averti de l'avenant du bail dans la mesure où, d'une part, des dires annexés au cahier des charges précisaient la teneur de cet acte et d'autre part, la vente des biens saisis lors de l'audience d'adjudication s'était tenue dix-mois plus tard, à la suite de publicité faisant état de cet avenant.

Cet arrêt s'inscrit dans le cadre du courant jurisprudentiel étendant l'interdiction à un propriétaire, ayant connaissance du bail avant une vente, de procéder à l'expulsion de son locataire. Dès lors, en vertu de la décision susvisée, cette solution prévaut également lors d'une adjudication.

Cass. 3ème civ. 23 mars 2011, n°10-10.804

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés