



Vente sur adjudication - Cahier des charges - Charges de copropriété - Adjudicataire

publié le **02/12/2011**, vu **5012 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

La Cour de cassation a précisé dans une récente décision de justice du 7 juillet 2011 qu'un cahier des charges, qui peut être consulté par toute personne avant la vente, y compris l'adjudicataire, constitue un contrat et s'impose à l'ensemble des parties dès lors qu'il n'a pas été contesté avant l'audience d'orientation. La clause insérée dans le cahier stipulant que l'adjudicataire devra procéder au paiement des charges de copropriété dues par le débiteur saisi lui demeure donc opposable.

La Cour de cassation a mis en exergue dans une récente décision de justice du 7 juillet 2011 qu'un **cahier des charges** non contesté demeure un contrat de sorte que l'une de ses clauses est opposable à toutes les parties, y compris à **l'adjudicataire**.

En l'espèce, un syndicat a fait assigner des copropriétaires, adjudicataires d'un lot de copropriété, en paiement d'une certaine somme au titre **des charges de copropriété** dues par **le débiteur saisi**, sur le fondement d'une **clause du cahier des charges** stipulant que l'adjudicataire en serait redevable, outre le paiement intégral du prix d'adjudication.

La Cour de cassation a confirmé la décision des juges d'appel en reprenant l'ensemble de son analyse.

La Haute Cour estime que le **cahier des charges**, que toute personne, y compris l'adjudicataire, peut consulter avant la vente, constitue un **contrat** qui, **faute de contestation avant l'audience éventuelle**, s'impose à toutes les parties et que la **clause** qui y était insérée imposant à **l'adjudicataire** de payer les charges de copropriété dues par le débiteur saisi lui était **opposable**.

Cass. 2ème civ. 7 juillet 2011, n°10-13913.