



Subrogation Droits Adjudicataire de Propriétaire saisi

Par **Colette HEME**, le **28/01/2017** à **03:27**

Bonjour,

Un propriétaire est poursuivi depuis 2011 par son locataire pour défaut de travaux. En parallèle, il est saisi par la banque à qui il ne rembourse plus son prêt depuis 2012. Contre toute attente, ce propriétaire obtient en janvier 2016, la validation d'un congé aux fin de vente, et le droit à expulser et à indemnité d'occupation.

Après délivrance d'un commandement de payer en juillet 2015 suite à la saisie, l'audience d'adjudication avec vente judiciaire forcée a cependant lieu en mai 2016; le propriétaire n'a pas fait exécuté le jugement entre temps (accordant l'exécution provisoire), et n'est plus propriétaire dès lors.

Question : l'adjudicataire de mai 2016, nouvellement propriétaire, est il fondé à se prévaloir des droits accordés par ce jugement de janvier 2016 à l'ancien propriétaire ? A savoir le droit à expulser, et à réclamer une indemnité d'occupation (avec la particularité qu'il y a de lourds travaux obligatoires coûteux réclamés par le locataire, qu'il lui oppose comme au précédent propriétaire; en janvier 2016, ce locataire est il occupant sans droit ni titre, suite à jugement, même si celui-ci n'a pas été exécuté ?).

En vous remerciant à l'avance