



Bail authentique - titre exécutoire

Par **cyberpyb**, le **23/12/2014** à **19:37**

Bonjour

dans le cadre de litiges entre locataire et propriétaire ayant signé un bail devant notaire , un huissier peut utiliser le bail comme titre exécutoire pour effectuer une saisie attribution .

un huissier peut il ignorer que néanmoins au delà de la période initiale du bail , il ne peut diligenter une saisie attribution sur la base du bail notarié quand celui ci a été renouvelé par tacite reconduction .

En effet, en application de l'article 1737 du Code civil, la tacite reconduction met fin au bail en cours et s'analyse en la formation d'un nouveau bail reconduit aux clauses et conditions du premier (v. par ex. art. 1759 C. civ. : Com. 3 mars 1959 : Bull. civ. n°117).

Sur ce fondement, la jurisprudence refuse de considérer que le bail tacitement reconduit, dénué d'instrumentum authentique, puisse être revêtu du caractère exécutoire (CA Douai, 15 mai 1985 : Juris-Data n° 1985-044121).

Cette solution est transposée au bail soumis à la loi de 1989 par la doctrine qui considère que le caractère exécutoire de plein droit n'est attaché qu'au bail initial conclu par acte authentique. Il ne se transmet ni aux tacites reconductions ni aux baux renouvelés ou avenants conclus sous seing privé (v. sur ce point, C. Beddeleem, Guide des baux d'habitation et mixte, n°317).

que faire si l'huissier ne répond pas quand vous avez signalé ce fait ...

Par **domat**, le **23/12/2014** à **20:17**

bjr,

il faut saisir le juge de l'exécution qui est le seul compétent en matière de contestations de saisies.

cdt