

Saisie immobilière : la toute relative inopposabilité des baux conclus ou renouvelés postérieurement à la saisie

le 13 mars 2020

CIVIL | Voie d'exécution
IMMOBILIER | Procédure civile et voies d'exécution

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, de sorte 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.

- [Civ. 2^e, 27 févr. 2020, F-P+B+I, n° 18-19.174](#)

L'article L. 321-4 du code des procédures civiles d'exécution prévoit 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 pouvant être faite par tout moyen.

Il s'agit d'éviter que le saisi ne diminue la valeur vénale de son bien en consentant frauduleusement un bail pour décourager les futurs acheteurs.

La question du sort des baux grevant les biens faisant l'objet d'une saisie immobilière est souvent abordée sous l'angle de la preuve de l'antériorité du bail par rapport à la saisie.

À cet égard, la réforme de 2006 a substitué au système antérieur de l'article 684 de l'ancien code de procédure civile (pour mémoire, les baux ayant acquis date certaine avant la signification du commandement pouvaient être annulés, ceux conclus après la signification du commandement devaient être annulés), un système de preuve par tout moyen, plus souple mais peut être plus difficile à mettre en œuvre (comment prouver l'antériorité d'un bail qui n'a pas date certaine ?).

Dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt ici commenté, la question n'était pas tant celle de la preuve de l'antériorité du bail ou de son renouvellement mais celle de la portée de l'inopposabilité qui sanctionne les baux consentis (ou renouvelés) par le débiteur après la saisie.

La société débitrice avait consenti un bail de six ans, reconductible tacitement, à son gérant et à l'épouse de celui-ci, quelques jours après l'inscription d'hypothèque prise par son créancier et non pas, donc, après la saisie.

Quelques années plus tard, la société créancière avait engagé une procédure de saisie immobilière sur le bien.

Elle a été déclarée adjudicataire d'office faute d'enchérisseur.

Logiquement, elle a ensuite fait procéder à l'expulsion de la société débitrice saisie et de tous occupants de son chef, autrement dit les locataires, lesquels ont saisi le juge de l'exécution afin de voir annuler les opérations d'expulsion.

La cour d'appel, pour juger que les locataires n'avaient aucun droit propre à opposer à la société adjudicataire lors de l'expulsion de la société débitrice saisie et ordonner la vente des biens inventoriés dans le procès-verbal d'expulsion a retenu que le contrat de bail, venu à expiration après la délivrance et la publication du commandement, n'avait pu se reconduire tacitement du fait de la saisie.

Son arrêt est cassé au visa de l'article L. 321-4 du code des procédures civiles d'exécution, au motif

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.

Ce faisant, la Cour de cassation confirme l'assouplissement de sa jurisprudence sur l'inopposabilité des baux.

Elle avait déjà jugé (sous l'empire des anciens textes) que, même conclu postérieurement au commandement de saisie, le bail dont l'adjudicataire a eu connaissance en portant les enchères lui est opposable (Civ. 3^e, 23 mars 2011, n° 10-10.804, D. 2011. 1596, obs. Y. Rouquet [📄](#), note C. Juillet [📄](#); AJDI 2011. 785 [📄](#), obs. N. Damas [📄](#)).

De la même façon, elle a censuré une cour d'appel (qui avait rejeté la demande de nullité d'un commandement de quitter les lieux délivré à la locataire du débiteur saisi au motif que le bail avait été conclu postérieurement à la saisie) de n'avoir pas recherché, comme elle y était invitée, si les adjudicataires n'avaient pas eu connaissance de l'existence du bail avant l'adjudication (Civ. 3^e, 9 juin 2016, n° 15-10.595, AJDI 2016. 859 [📄](#), obs. F. de La Vaissière [📄](#)).

Autrement dit, à défaut d'être prononcée par le juge de l'exécution en cours de procédure, l'inopposabilité du bail conclu ou renouvelé postérieurement à la saisie est toute relative.

- [Site de la Cour de cassation](#)

par Julie Couturier