



**MARDI 17 JUIN 2025**

## **Le bail et la Saisie Immobilière**

Intervenants :

Aude ALEXANDRE,

Avocat au barreau de Versailles et  
secrétaire adjointe de l'AAPPE

Caroline PAYEN,

Avocat au barreau d'Aix-en-Provence et  
administratrice de l'AAPPE



## I. Principe d'opposabilité des baux antérieurs à la saisie :

Les baux antérieurs à la saisie qui sont authentiques ou dont la date est certaine sont opposables à l'acquéreur :

### Article 1743 du Code Civil :

« Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier, le métayer ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine.

Il peut, toutefois, expulser le locataire de biens non ruraux s'il s'est réservé ce droit par le contrat de bail. »

La signification du commandement valant saisie immobilière au débiteur rend l'immeuble indisponible (R.321-3 6°CPCE).

Par cette signification, lorsque l'immeuble fait l'objet d'un bail, le débiteur est sommé (R. 321-3 9°CPCE) :

« d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ; »



En pratique, ces informations sont très rarement communiquées par les débiteurs.

Toutefois, l'article R 322-10 4° du CPCE nous impose de déposer un cahier des conditions de vente contenant « la désignation de l'immeuble saisi, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur celui-ci et le procès verbal de description ».

Pour la parfaite information des amateurs et in fine de l'adjudicataire, il appartiendra donc au poursuivant de mandater expressément le commissaire de justice afin de se faire remettre une copie du bail à l'occasion du procès-verbal descriptif.

Ce dernier devant notamment y indiquer:

« L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent » (R.322-2 2° CPCE)



Afin de protéger les droits des tiers de bonne foi la preuve de l'antériorité du bail pourra être faite par tout moyen.

**Article L321-4 du Code des Procédures Civiles d'exécution :**

*« Les baux consentis par le débiteur après l'acte de saisie sont, quelle que soit leur durée, inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.  
La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen »*

**Cass. 2e civ., 6 juin 2013, n° 12-19.116 : JurisData n° 2013-011346**

*« Un bail peut ainsi être valablement invoqué postérieurement à l'adjudication, dès lors qu'il sera justifié de moyens établissant la preuve de son antériorité ».*

Un adjudicataire pourra donc se voir opposer un bail conclu avant la signification du commandement valant saisie dont il n'aura pas eu connaissance au cahier des conditions de vente, ni lors des publicités.

Il appartient donc au poursuivant d'être particulièrement vigilant sur les indications portées au cahier des conditions de vente quant à l'occupation du bien.

## II. Sort des loyers prévus au contrat de bail : Immobilisation, opposition, saisie attribution

### A. L'immobilisation des fruits

**Article L321-3 du Code de Procédure Civile :**

*« L'acte de saisie d'un immeuble emporte saisie de ses fruits, sauf l'effet d'une saisie antérieure »*

**Article R321-16 du Code de Procédure Civile :**

*« Les fruits immobilisés à compter de la signification du commandement de payer valant saisie sont distribués avec le prix de l'immeuble selon le même ordre que la distribution de celui-ci ».*

Les fruits de l'immeuble sont, par l'effet d'une fiction juridique, immobilisés et sont considérés comme devenant, à compter de la saisie, des immeubles ; ils vont s'ajouter au prix de l'immeuble saisi pour être distribués dans l'ordre des créanciers lors de la phase de distribution du prix.

Principe séduisant mais en pratique quel débiteur viendra restituer lesdits fruits pour qu'ils soient distribués à ses créanciers?



## B. L'opposition au paiement des loyers

### Article R321-18 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

*« Le créancier poursuivant peut, par acte d'huissier de justice, s'opposer à ce que le locataire se libère des loyers et fermages entre les mains du débiteur et lui faire obligation de les verser entre les mains d'un séquestre qu'il désigne ou de les consigner à la Caisse des dépôts et consignations.  
A défaut d'une telle opposition, les paiements faits au débiteur sont valables et celui-ci est séquestre des sommes reçues »*

Le créancier poursuivant fait donc obligation au locataire de consigner les loyers entre les mains d'un séquestre qu'il désigne expressément.

En pratique, le poursuivant désignera généralement la CARPA ou le service séquestre du Bâtonnier, selon les usages des barreaux, de l'avocat du poursuivant.

L'acte indiquera au locataire que faute pour lui d'y procéder, il sera contraint de payer deux fois son loyer.

En présence d'une procédure collective, les loyers séquestrés sont remis au mandataire judiciaire pour être distribués avec le prix de l'immeuble, ou lorsqu'un plan d'apurement du passif est arrêté par le tribunal, restitués au débiteur avec les autres produits d'exploitation dont il dispose pour apurer ses dettes ( *CA Douai, 27 févr. 2020, n° 19/02270* ).



## C. L'opportunité de la saisie-attribution sur les loyers avant signification du commandement valant saisie

Avant d'initier la procédure, le créancier pourra envisager de procéder à la saisie-attribution des loyers, qui lui permettra en outre de bénéficier d'un acte d'exécution autonome interruptif de prescription dans l'hypothèse où son commandement viendrait à être annulé ou à être déclaré caduc.

La saisie-attribution pratiquée antérieurement à la délivrance du commandement de payer valant saisie produira ses effets jusqu'à l'adjudication du bien.

Cette stratégie bénéficiera davantage au créancier poursuivant qui ne serait pas de premier rang, celui-ci bénéficiant de plein droit des effets de la saisie concomitante des fruits de l'immeuble qu'il ait ou non recours à l'opposition entre les mains du locataire : les loyers seront distribués entre les créanciers selon le même ordre que la distribution du prix. (R.321-16 CPCE)

Le créancier d'un rang inférieur confisquera par cette saisie-attribution antérieure les loyers jusqu'à la vente de l'immeuble. Ces derniers échapperont donc à la distribution entre les créanciers d'un meilleur rang.





## D. Concours de saisie : commandement valant saisie immobilière et saisie-attribution

### Article L321-3 du Code des Procédures civiles d'exécution:

*« L'acte de saisie d'un immeuble emporte saisie de ses fruits, sauf l'effet d'une saisie antérieure »*

L'expression « sauf l'effet d'une saisie antérieure » vise nécessairement l'hypothèse où la saisie-attribution a été pratiquée antérieurement à la délivrance du commandement de saisie.

Si le procès-verbal de saisie-attribution mentionne nécessairement l'heure de sa signification conformément aux dispositions de l'article R211-1 du CPCE, aucune disposition n'impose au commandement de payer valant saisie de préciser l'heure à laquelle il est délivré.





## Article L 211-2 du Code des procédures civiles d'exécution:

*L'acte de saisie emporte, à concurrence des sommes pour lesquelles elle est pratiquée, attribution immédiate au profit du saisissant de la créance saisie, disponible entre les mains du tiers ainsi que de tous ses accessoires. Il rend le tiers personnellement débiteur des causes de la saisie dans la limite de son obligation.*

*La notification ultérieure d'autres saisies ou de toute autre mesure de prélèvement, même émanant de créanciers privilégiés, ainsi que la survenance d'un jugement portant ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ne remettent pas en cause cette attribution.*

*Toutefois, les actes de saisie notifiés au cours de la même journée entre les mains du même tiers sont réputés faits simultanément. Si les sommes disponibles ne permettent pas de désintéresser la totalité des créanciers ainsi saisissants, ceux-ci viennent en concours.*

*Lorsqu'une saisie-attribution se trouve privée d'effet, les saisies et prélèvements ultérieurs prennent effet à leur date.*



## Conséquences :

Si la saisie immobilière est engagée le même jour qu'est pratiquée une saisie-attribution, la saisie immobilière est réputée faite simultanément et la saisie-attribution ne peut donc pas être considérée comme antérieure, quelle que soit l'heure mentionnée dans le procès-verbal de saisie-attribution.

Soit la saisie-attribution a été effectuée au moins la veille de la délivrance du commandement de saisie et elle produira ses effets ; soit elle est du même jour et la saisie immobilière prend le pas sur la saisie-attribution.



## III. Le cas des baux conclus après la délivrance du commandement valant saisie immobilière

### A. Inopposabilité de principe

Afin de préserver les créanciers comme l'adjudicataire de manœuvres du saisi susceptibles d'affecter la valeur vénale de l'immeuble ou de décourager les amateurs de venir porter les enchères en raison d'une incertitude sur les conditions d'occupation du bien, l'article L. 321 4 al.1er du code des procédures civiles d'exécution précise que les baux qui seraient consentis par le débiteur après que lui ait été signifié le commandement valant saisie, sont inopposables aux créanciers poursuivants comme à l'acquéreur.

### B. Une géométrie variable : la connaissance dudit bail avant l'audience d'adjudication

La Cour de cassation a nuancé le principe d'inopposabilité des baux postérieurs à la saisie :

**Si l'adjudicataire a connaissance de l'existence d'un bail avant l'adjudication, celui-ci lui est opposable, même s'il a été conclu après la délivrance du commandement**

**Cassation 2ème civ. 16 janvier 2025 n°21-17.794 F-B :**

Dans cet arrêt de cassation, la 2ème Chambre Civile de la Cour de cassation précise que « *le bail même conclu après publication du commandement de saisie immobilière est opposable à l'adjudicataire dès lors qu'il en a eu connaissance avant l'adjudication* ».



## C. Une jurisprudence constante depuis l'ancienne procédure de saisie immobilière

La jurisprudence de la troisième chambre civile était déjà constante sur ce point.

Tout bail, même conclu postérieurement au commandement de saisie immobilière, dont l'adjudicataire a eu connaissance avant l'adjudication, lui est opposable ( Cass. 3e civ., 23 mars 2011, n° 10-10.804, FS-P + B : [JurisData n° 2011-004257](#) ; Bull. civ. III, n° 432 . - Cass. 3e civ., 11 févr. 2004, n° 02-12.762, FS-P + B : [JurisData n° 2004-022268](#) ; Bull. civ. III, n° 24 . - Cass. 3e civ., 9 sept. 1999, n° 97-22.129 : Bull. civ. III, n° 188 ).

Cette jurisprudence, toujours appliquée par la Cour suprême (Cass. 3e civ., 10 mars 2015, n° 13-24.794. - [Cass. 3e civ., 9 juin 2016, n° 15-10.595](#), Inédit), est transposable à l'actuelle procédure de saisie immobilière : « *le bail, même conclu après la publication d'un tel commandement est opposable à l'adjudicataire qui en a eu connaissance avant l'adjudication* » ( [Cass. 2e civ., 27 févr. 2020, n° 18-19.174, P + F + B](#) + I : [JurisData n° 2020-002511](#) . - Dans le même sens [CA Paris, pôle 4, ch. 4, 9 juin 2020, n° 19/02678](#) .



La jurisprudence a assoupli les dispositions de l'article L321-4 du CPCE en admettant l'opposabilité du bail dès lors que le nouveau propriétaire avait eu connaissance du contrat avant la vente ; une jurisprudence applicable en cas de vente par adjudication (Cass. 3e civ., 11 févr. 2004, n° 02-12.762 : JurisData n° 2004-022268. – Cass. 3e civ., 23 janv. 2007, n° 06-14.433 : JurisData n° 2007-037086. – Cass. 3e civ., 29 sept. 1999, n° 97-22.129 : JurisData n° 1999-003385 ; Loyers et copr. 2000, comm. 2. – Cass. 2e civ., 27 févr. 2020, n° 18-19.174 : JurisData n° 2020-002511 ; Loyers et copr. 2020, comm. 45).

C'est le cas notamment lorsque la connaissance d'un bail résulte des dires annexés au cahier des charges, lu avant l'adjudication (CA Paris, 3e ch., 4 oct. 2019, n° 17/11514 : JurisData n° 2019-019903 ; Loyers et copr. 2019, comm. 208)."

À partir du moment où l'adjudicataire s'est engagé en connaissant l'existence d'un bail , ce qui est le cas lorsque ce dernier fait l'objet, comme en l'espèce, d'un dire (*Cass. 3e civ., 11 févr. 2004, n° 02-12.762 : [JurisData n° 2004-022268](#) ; Loyer et copr. 2004, comm. 84, obs. B. Vial-Pedroletti*), il n'a plus à être protégé puisqu'il est parfaitement informé de l'état locatif du bien. On peut même aller plus loin et considérer que dans cette hypothèse l'adjudicataire est de mauvaise foi. Seul celui qui ignore légitimement l'existence d'un bail mérite d'être protégé.



## D. Une résistance des cours d'appel

Pour certaines cours d'appel, la réalité du bail doit être établie et ne pas être contredite par les constatations du procès-verbal descriptif ( [CA Aix-en-Provence, 18 juin 2020, n° 17/18864](#) ) ou d'autres éléments de fait du dossier ( CA Paris, 15 déc. 2022, n° 22/10600 ).

D'autres juridictions sont plus souples, comme la cour d'appel de Versailles, qui décide qu'un bail invoqué par l'occupant pour la première fois lors de la visite préalable à la vente, mais non communiqué, est opposable à l'adjudicataire, dans la mesure où celui-ci " a eu connaissance, antérieurement à l'adjudication sinon du bail lui-même, du moins de l'existence de ce bail ", ce qui pour cette cour est " suffisant à le rendre opposable à l'adjudicataire " ( CA Versailles, ch. civ. 1-2, 18 juin 2024, n° 23/00340 ).



## E. La tacite reconduction d'un bail antérieur à la saisie est opposable à l'acquéreur

Cass. civ., 2e, 27 févr. 2020, n° 18-19.174, publié au Bulletin

La Cour de Cassation a précisé 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* »

Cette connaissance préalable du bail par l'adjudicataire ne pouvait interdire la reconduction tacite d'un bail antérieurement conclu, considérant que

« *la délivrance d'un commandement valant saisie immobilière n'interdit pas cette reconduction* ».





## F. Les recours

Demander au JEX de faire constater l'inopposabilité du contrat de bail soit à l'occasion de l'audience d'orientation lorsque le bail est produit en amont soit via un incident autonome si l'existence du bail est révélée postérieurement et ce jusqu'à l'audience d'adjudication afin de clarifier la situation d'occupation du bien avant l'ouverture des faux.

**Attention : veiller à attirer le locataire à la procédure de saisie immobilière pour que le jugement d'inopposabilité lui soit opposable.**

A défaut, l'adjudicataire pourrait se prévaloir d'un jugement constatant l'inopposabilité du contrat de bail mais ce jugement serait inopposable au locataire puisqu'il n'est pas partie à la procédure (CA Aix-en-Provence, 25 novembre 2021, RG n° 21/01057).

Le jugement d'inopposabilité aurait pour double conséquence d'être inopposable au locataire, et de prouver que l'adjudicataire avait connaissance de la présence d'un locataire...

Or, la Cour de cassation estime que lorsque l'adjudicataire a connaissance de l'existence d'un bail, alors ce bail est nécessairement opposable à l'adjudicataire. Le jugement d'inopposabilité a donc pour effet pervers de rendre opposable le contrat de bail dont il prononce l'inopposabilité.



## G. La responsabilité de l'avocat de l'adjudicataire

En l'absence de jugement antérieur à l'adjudication constatant l'inopposabilité du bail, le bail conclu antérieurement ou postérieurement à la signification du commandement valant saisie immobilière sera opposable à l'adjudicataire qui en aura eu connaissance ou non.

Le devoir de conseil de l'avocat de l'adjudicataire est donc étendu: il devra être en mesure d'informer son client de la réalité de l'occupation du bien et des conséquences de cette occupation.

Le jugement d'adjudication ne valant pas titre d'expulsion à l'égard du tiers bénéficiant d'un droit opposable au débiteur, l'avocat de l'adjudicataire devra également alerter son client sur les modalités d'expulsion qui s'offriraient à lui dans l'hypothèse où le locataire serait défaillant dans le paiement de ses loyers ce qui pourra s'avérer fréquent : assignation devant le JCP, ce qui allongera indiscutablement le délai avant expulsion de ce tiers...



## IV. Droits du locataire dans le cadre de la procédure de saisie immobilière :

Article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation :

*« Il-Lorsque la vente du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.  
A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire »*

Si le bail est authentique et a date certaine, le créancier poursuivant devra donc adresser une lettre recommandée avec accusé de réception au locataire un mois au moins avant la date d'audience d'adjudication.



*Cher Monsieur,*

*Je vous écris en ma qualité de Conseil de créancier poursuivant dans le cadre de la procédure de saisie-immobilière engagée à l'encontre, débitrice, procédure portant sur le bien lui appartenant ci-dessous décrit :*

*Il résulte des opérations de la procédure que vous êtes locataire du bien qui va être vendu.*

*En conséquence, afin de satisfaire aux dispositions des articles 10, II de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 et 7, I du décret n° 77-742 du 30 juin 1977, je vous convoque à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de du*

*Je vous précise que la mise à prix est fixée à la somme de et que, si vous désirez porter des enchères, vous ne pourrez le faire que par l'intermédiaire d'un avocat inscrit au Barreau d*

*Enfin, pour satisfaire aux dispositions de l'article 7, I du décret du 30 juin 1977 précité, je vous informe que l'article 10, paragraphe II de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, dispose :*

*« Lorsque la vente du local à usage mixte d'habitation et professionnel a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date d'adjudication.*

*A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire.*

*Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire ».*

*Je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées ».*



## V. Particularités des baux commerciaux :

Depuis la loi n°2014-626 du 16 juin 2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi Pinel (JO 19 juin 2014, texte n°1), et la création de l'article L. 145- 46-1 du Code de commerce, le preneur bénéficie d'un droit de préemption en vertu duquel il peut acquérir en priorité le local commercial qu'il loue, en cas de vente de ce dernier.

**Cass. 3e civ., 13 juin 2024, n° 23-13.728, F-D**

**Par un arrêt du 13 juin 2024, la Cour de cassation a eu l'occasion de réaffirmer que le preneur ne peut se prévaloir de ce droit de préemption dans le cadre d'une vente faite d'autorité de justice** (*: JurisData n° 2024-013291 ; RD bancaire et fin. 2024, comm. 119, note S. Piédelièvre. - V. déjà: Cass. 3e civ., 30 nov. 2023, n° 22-17.505 : JurisData n° 2023-A21512 ; JCP E 2024, 1A37, note L. Ruet ; Loyers et capr. 2A24, comm. 31, obs. E. Itlarcet ; Procédures 2A24, comm. 32, note C. Lapofte ; Contrats conc. cansom. 2A24, comm. 23, note L. Leveneur*).

En l'espèce, le juge de l'exécution avait autorisé la vente amiable du bien immobilier saisi. Le preneur a assigné le propriétaire et l'acquéreur de l'immeuble au motif que la vente amiable sur autorisation judiciaire d'un immeuble produit les effets volontaires d'une vente, et que, par conséquent, son droit de préemption aurait dû être purgé.



La Cour de cassation ne retient pas l'argument et juge que les dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce s'appliquent uniquement lorsque le propriétaire d'un local commercial ou artisanal « envisage de le vendre ».

Elle approuve la cour d'appel d'avoir considéré que la vente amiable, dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière, n'a pas un caractère volontaire, ce qui exclut l'application des dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

Dans le même sens :

### Cass. 3ème civ. 30 novembre 2023, n° 22-17.505

*« Les dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, qui sont d'ordre public, trouvent application lorsque le propriétaire d'un local commercial ou artisanal envisage de le vendre, et ne sont pas applicables aux ventes faites d'autorité de justice » de sorte que « la cour d'appel a énoncé à bon droit que ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de vente judiciaire sur saisie immobilière et en a exactement déduit que la locataire ne pouvait se prévaloir d'un droit de préférence sur le local adjudgé ».*

Solution dégagée dans une espèce dans laquelle un local commercial donné à bail est adjudgé à une SCI par jugement, à la suite d'une saisie immobilière engagée par une banque contre les propriétaires dudit local. Le locataire du bien adjudgé, qui a déclaré exercer son droit de priorité, demande au juge de l'exécution d'être déclaré adjudicataire au lieu et place de la SCI.





## VI. A partir de quel moment le locataire doit payer son loyer entre les mains de l'adjudicataire

Tant que la vente n'est pas définitive (c'est-à-dire avant la date de l'adjudication et l'expiration du délai de surenchère ou de contestation), le locataire continue de payer le loyer selon les instructions données, soit entre les mains de la CARPA ou du service séquestre du Batonnier si une opposition au paiement des loyers a été mise en place dans le cadre de la procédure.

Dès que l'adjudication devient définitive, l'adjudicataire a droit aux loyers dus à partir de cette date. Le locataire doit alors s'acquitter du loyer auprès du nouvel acquéreur, qui devient son bailleur de plein droit.

Si le bail était opposable (c'est-à-dire conclu avant le commandement de payer valant saisie et régulièrement publié), le locataire reste protégé et continue à occuper les lieux dans les mêmes conditions. L'adjudicataire ne peut pas exiger le départ immédiat du locataire, mais il perçoit les loyers.

Dès lors que le jugement d'adjudication tarde souvent à être délivré il est recommandé à l'avocat de l'adjudicataire d'écrire par LRAR au locataire afin de l'informer de l'adjudication intervenue et de lui communiquer l'identité de son client afin que le locataire se libère sans délai du paiement du loyer entre ses mains.





## VII. Quel recours pour l'adjudicataire en l'absence de paiement des loyers postérieurement au jugement d'adjudication ?

**Article L322-13 du Code des Procédures Civiles d'exécution :**

*« le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi »*

**Article R. 322-64 du Code des Procédures Civiles d'exécution :**

*« Sauf si le cahier des conditions de vente prévoit le maintien dans les lieux du débiteur saisi, l'adjudicataire peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable à compter du versement du prix ou de sa consignation et du paiement des frais taxés »*

Le jugement ne vaut titre d'expulsion qu'à l'encontre du saisi ou de tout occupant de son chef.

Tout autre occupant bénéficiant d'un droit opposable au saisi pourra se maintenir dans les lieux, dès lors que ce droit lui aura été consenti antérieurement à la délivrance du commandement de payer valant saisie ou qu'il aura été porté à la connaissance de l'adjudicataire avant la vente.

En présence d'un occupant sans droit ni titre, qui aurait abusivement pris possession de l'immeuble, ou d'un locataire défaillant dans le paiement de son loyer, le jugement d'adjudication ne vaut pas titre d'expulsion à son encontre.

L'adjudicataire devra l'assigner en référé devant le juge des contentieux de la protection afin que son expulsion soit ordonnée.



les Ateliers d'échanges

Le bail en saisie immobilière

Aude ALEXANDRE,  
Avocat au barreau de Versailles et secrétaire adjointe de l'AAPPE  
Caroline PAYEN,  
Avocat au barreau d'Aix-en-Provence et administratrice de l'AAPPE

A bientôt !



Merci à tous pour votre participation !

Rendez-vous le 16 septembre 2025  
pour le prochain atelier.