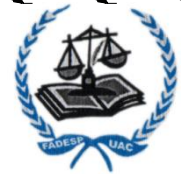




RÉPUBLIQUE DU BÉNIN



MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET DE LA RECHERCHE
SCIENTIFIQUE

UNIVERSITÉ D'ABOMEY-CALAVI
(UAC)

FACULTÉ DE DROIT ET DES SCIENCES POLITIQUES
(FADESP)

MÉMOIRE EN VUE DE L'OBTENTION DU MASTER RECHERCHE EN
DROIT ET INSTITUTIONS JUDICIAIRES

**L'EFFICACITÉ DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE EN
DROIT OHADA**

Rédigé par :

Mlle MAGNIDE Ahogbèmin

Inès Aubierge

Directeur de mémoire :

Prof. DECKON K. François

Agrégé des Facultés de Droit

à l'Université de Lomé, Doyen

de la Faculté de Droit, de

l'Université de Lomé

Année Académique : 2012-2013

SOMMAIRE

INTRODUCTION..... 2

PREMIÈRE PARTIE : UNE EFFICACITÉ ASSURÉE EN L'ABSENCE DE TOUTE CONTESTATION..... 14

Chapitre 1er : L'encadrement de la mise en œuvre de la saisie 15
Section 1^{er} : Un ménagement des intérêts des parties à la saisie 15
Section 2 : Une prévisibilité des organes de la saisie immobilière 25

Chapitre 2 : La déjudiciarisation de la procédure..... 34
Section 1^{er} : Une procédure simple..... 34
Section 2 : Une procédure rapide 42

SECONDE PARTIE : UNE EFFICACITÉ COMPROMISE PAR LA NAISSANCE D'UN CONTENTIEUX..... 51

Chapitre 1^{er} : La judiciarisation de la procédure 52
Section 1^{er} : Une procédure complexe..... 52
Section 2 : Une procédure longue 62

Chapitre 2 : La nécessité d'une réforme..... 73
Section 1^{er} : Un déclin de la saisie immobilière 74
Section 2 : Une réforme possible..... 82

CONCLUSION..... 91

INTRODUCTION

Recouvrer une créance au moyen de la saisie immobilière sans difficulté, et dans les meilleurs délais est gage d'attractivité pour les systèmes juridiques modernes. En Afrique, c'est l'objectif poursuivi entre autres par l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA)¹.

Concrètement, il est question de l'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA. La sécurité juridique, et judiciaire étant l'une des préoccupations de l'OHADA, elle se doit de simplifier ses normes pour rendre attractif son droit². C'est pourquoi, le traité OHADA du 17 octobre 1993 tel que révisé à Québec, en son article 1^{er} se fixe pour objectif, l'élaboration et l'adoption de règles communes, et simples. Parmi ces règles, on note celles de l'Acte uniforme portant procédure simplifiée de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE), qui régit la saisie immobilière³. L'AUPSRVE est applicable depuis plus d'une quinzaine d'années⁴ dans les États membres de l'OHADA. En effet, au regard des dispositions de l'article 246 de l'AUPSRVE⁵, la saisie immobilière constituait le seul mode de réalisation des immeubles du débiteur défaillant. La Cour commune de justice et d'arbitrage (CCJA) annulait de ce fait systématiquement, les conventions contraires par des motifs qui méritent d'être repris : « *En effet, autoriser le créancier à vendre de gré à gré l'immeuble de son débiteur au mépris des conditions obligatoires prescrites par l'AUPSRVE et les lois nationales, reviendrait non seulement à*

¹ Les États membres de l'OHADA sont aujourd'hui au nombre de dix-sept (le Bénin, le Togo, le Mali, la Côte-d'Ivoire, le Burkina-Faso, le Niger, le Cameroun, la Centrafrique, les Comores, le Congo (Brazza), le Gabon, la Guinée Équatoriale, le Sénégal, le Tchad, la Guinée - Conakry et la Guinée Bissau, la République démocratique du Congo).

² A. CISSE, « *L'harmonisation du droit des affaires en Afrique : l'expérience de l'OHADA à l'épreuve de sa première décennie* », in RIDE, 2004, p. 199.

³ Art 246 à 323 de l'AUPSRVE.

⁴ Il a été adopté le 1^{er} juin 1998.

⁵ L'article 246 de l'AUPSRVE dispose : « *Le créancier ne peut faire vendre les immeubles appartenant à son débiteur qu'en respectant les formalités prescrites par les dispositions qui suivent.* »

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

mettre à néant la portée de ces dispositions d'ordre public et la protection légale du débiteur, mais aussi à légitimer la voie de la fraude aux droits des autres créanciers, surtout les titulaires de privilèges de rang supérieur à celui du créancier-vendeur »⁶. La conséquence est que, l'immeuble du débiteur défaillant ne pouvait être vendu, qu'en respectant les règles de la saisie immobilière. Elle constituait alors, le « *super moyen* », par lequel l'immeuble d'un débiteur défaillant pouvait être vendu. Mais avec l'avènement du nouvel Acte uniforme portant organisation des sûretés (AUS), elle est désormais concurrencée par d'autres modes de réalisation de l'immeuble. Il s'agit de l'attribution conventionnelle⁷ et de l'attribution judiciaire de l'immeuble⁸. Or, la réforme des sûretés en droit OHADA n'a pas entraîné celle des voies d'exécution. La saisie immobilière aurait-elle montré des limites auxquelles il fallait remédier ? C'est ce qui suscite des interrogations, et pousse à analyser aujourd'hui l'efficacité de la saisie immobilière.

Avant tout, une clarification conceptuelle s'impose. D'abord, que renferme le concept d'efficacité ? Elle vient du latin *efficere*, et signifie ce qui produit l'effet attendu. En droit, elle est définie par plusieurs auteurs. André JEAN-ARNAUD la définit comme : « *Un mode d'appréciation des conséquences des normes juridiques, et de leur adéquation aux fins qu'elles visent* »⁹. L'efficacité permettrait donc d'évaluer dans quelle mesure la règle de droit, ou la norme devant régir une matière bien déterminée, a produit des effets en rapport avec les objectifs fixés dès le départ. Mais, il convient de souligner que la notion d'efficacité de la règle de droit n'a pas encore obtenu, à de

⁶ CCJA, 2e ch., arrêt n° 007 du 26 février 2009, aff. BINCI c/B., Juris OHADA, n° 2/2009, avr. -juin p. 10 ; CCJA, 2e ch., arrêt n°009/2012 du 08 mars 2012 : Aff. Abdoulaye Baby Bouya C/Banque Islamique du Niger pour l'investissement (BINCI).

⁷Art 198 du nouvel AUS.

⁸Art 199 du nouvel AUS.

⁹ A. Jean-Arnaud, Dictionnaire encyclopédique de théorie et de sociologie du droit, Paris, LGDJ, 1993, 2^e éd, p. 219.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

nombreux égards, ses lettres de noblesse dans le jargon juridique¹⁰. L'une des preuves est l'absence de définition de l'efficacité, dans le vocabulaire juridique de l'Association Henri Capitant¹¹. Et pourtant, cette idée de l'efficacité pénètre lentement la pensée juridique¹². L'idée même de mesurer l'efficacité des règles juridiques constitue un progrès essentiel pour le droit, car elle permet de remettre les phénomènes juridiques dans la relation de cause à effet. Cette même idée oblige, les détenteurs du pouvoir juridique à rendre compte de l'usage qu'ils en font¹³. Mais, pour François RANGEON, réduire le droit à une technique utilitaire de gestion des rapports sociaux visant la seule efficacité serait en faire un outil aux mains de n'importe quel pouvoir¹⁴. Si le droit ne doit pas être limité à son efficacité, il n'en demeure pas moins que la recherche de celle-ci doit être une préoccupation des pouvoirs publics. Au regard de l'article 1^{er} du traité OHADA, l'efficacité s'apprécie par rapport au critère de simplicité et de rapidité. Elle s'apprécie également, par rapport au gain de temps, qui est un critère d'efficacité ayant animé le législateur OHADA¹⁵. L'efficacité permet de mesurer, d'évaluer. Si elle se fait à l'aune de la réalisation des objectifs assignés, une autre donnée d'ordre économique y intervient : le coût. La saisie immobilière étant une voie d'exécution, la qualité de l'exécution est donc déterminante, pour apprécier son efficacité¹⁶. Pour Jean GATSI, l'efficacité des saisies s'apprécie selon que l'opération confère au créancier une satisfaction

¹⁰ G. ROYER, L'efficience en droit pénal économique, étude de droit positif à la lumière de l'analyse économique du droit, Paris, L.G.D.J, Lextenso éditions, 2009, Droit et économie, p. 29.

¹¹ G. CORNU, Vocabulaire juridique, Paris, puf, 2011, Collection Quadriège.

¹² M.-A. FRISON-ROCHE, « *L'idée de mesurer l'efficacité économique du droit* », in G. CANIVET, M. Klein, M.-A. FRISON-ROCHE (dir), Mesurer l'efficacité économique du droit, Paris, LGDJ, 2005, Droit et économie p. 19.

¹³ Ibid. p. 21. Pour M.-A. FRISON-ROCHE, l'idée de mesurer l'efficacité du droit s'impose aujourd'hui grâce à l'évaluation de la réglementation effectuée par la Banque Mondiale. Cette évaluation devient du coup, un complot organisé contre la règle de droit par le pouvoir économique.

¹⁴ F. RANGEON, « *Réflexions sur l'effectivité du droit* », in D. LOCHAK, Les usages sociaux du droit, Paris, PUF, 1989, p. 131.

¹⁵ O. SOW, La sécurisation des engagements bancaires dans les États parties au traité de l'OHADA, publié par FAPBEF, p. 141 ;

¹⁶ J. FOMETEU, « *Théorie générale des voies d'exécution* », in Encyclopédie OHADA, Paris, LAMY, 2011, P. 2058.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

totale, ou partielle¹⁷. Mais, la satisfaction dans un délai raisonnable paraît beaucoup plus appropriée pour affirmer une efficacité de la saisie¹⁸.

L'analyse économique du droit quant à elle, insiste sur l'efficacité des règles observées dans les systèmes juridiques existants. Elle soutient qu'au plan normatif, il est opportun de déterminer la solution qui serait efficace pour des questions de politique juridique, c'est-à-dire des règles à venir¹⁹. Autrement dit, l'efficacité de la règle de droit permet d'améliorer les nouvelles normes à édicter dans une matière. En effet, la science du droit entend par efficacité seulement l'efficacité juridique, et ne s'intéresse à la réalité factuelle des normes, qu'en termes d'effectivité²⁰. Une norme juridique peut par conséquent, être effective sans être efficace. Ainsi, il est possible d'établir une distinction entre l'effectivité de la règle de droit et son efficacité²¹. L'effectivité quant à elle, constitue le caractère d'une règle de droit qui est appliquée réellement²². Il est alors question, de mise en œuvre de la règle de droit. L'effectivité étant un degré de réalisation, dans les pratiques sociales des règles énoncées par le droit²³. Si l'efficacité se distingue de l'effectivité, elle ne se confond pas également à l'efficience. Chiffrée ou non, l'efficience est le résultat d'un calcul, d'un bilan établi par confrontation entre les résultats effectivement

¹⁷J. GATSI, « *Le recouvrement des créances bancaires en droit OHADA* », in l'effectivité du droit de l'OHADA, Cameroun, PUA, 2006, p. 142.

¹⁸ Si le créancier obtient satisfaction après 15 ans voire 20 ans, il a quand même obtenu satisfaction. Dira-t-on qu'un tel système est efficace ? La réponse est négative.

¹⁹ E. MACKAAY, S. ROUSSEAU, *Analyse économique du droit*, Paris, Thémis Dalloz, 2008, 2e éd., Méthodes du droit, p. 191.

²⁰ Par efficacité juridique on entend la qualité de la norme qui favorise la résolution de la cause de l'adoption de cette norme. À- J. Arnaud, op. cit. p. 219.

²¹ D. ALLAND, S. RIALS, *Dictionnaire de la culture juridique*, Paris, PUF, 2003, p. 583. La distinction entre effectivité et efficacité ressort clairement d'une étude menée par Jean-François PERRIN en 1979 sur le port obligatoire de la ceinture de sécurité. En la matière, la loi est effective, si elle incite les automobilistes à attacher leur ceinture. Toutefois, elle n'est efficace, que si l'on observe une baisse des accidents de la circulation et de leurs conséquences dommageables en raison du port de la ceinture de sécurité.

²² G. CORNU, op. cit. p. 384.

²³ À- J. ARNAUD, op. cit. p. 217.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

obtenus par une réglementation, et les moyens humains et financiers mis en œuvre pour parvenir à ces résultats²⁴.

Ensuite, en ce qui concerne la saisie immobilière, pour Gérard CORNU, elle est une procédure d'exécution forcée, qui permet au créancier, muni d'un titre exécutoire de faire placer sous-main de justice, moyennant un commandement de payer et la publication de celui-ci, un immeuble (la propriété ou l'usufruit de celui-ci), appartenant à son débiteur ou à un tiers détenteur (contre lequel il exerce son droit de suite), et d'obtenir la vente du bien saisi (en vue de la distribution de son prix), en présence des personnes saisies et des créanciers inscrits²⁵. Il s'agit alors d'une procédure permettant à un créancier de faire vendre les immeubles de son débiteur, et de se payer sur le prix²⁶. Par conséquent, l'objet de la saisie immobilière est l'immeuble. Il occupe une place centrale parmi les choses²⁷, et les règles qui l'organisent sont le plus souvent exigeantes. Ce bien est d'une importance capitale, dans le patrimoine de l'individu. Particulièrement en Afrique, l'immeuble est entouré de soins particuliers. Immatriculé ou non, il peut faire l'objet de saisie immobilière.

En effet, le législateur OHADA fait une distinction entre la saisie immobilière, et la saisie des impenses. Ces deux types de saisie partagent certes beaucoup de choses en commun, mais sont divergents quant à leur objet. À cet effet, le Professeur Joseph DJOGBENOU affirme que la notion d'impenses est l'objet de confusion dans l'esprit de certains praticiens africains²⁸. Les impenses renvoyant à l'idée de dépenses, leur saisie porte sur les constructions ou édifices réalisés par le débiteur sur un terrain dont il n'est pas propriétaire,

²⁴ F. RANGEON, op. cit. p.133. Ainsi une loi peut être efficace sans être efficiente, si elle mobilise des moyens importants, pour un résultat quantitativement faible, mais qualitativement significatif.

²⁵ G. CORNU, op. cit. p. 930.

²⁶ Ohadata-D-05-33, H. A. BITSAMANA, Dictionnaire de droit OHADA, p. 191.

²⁷ W. DROSS, Droit civil, Les Choses, Paris, LGDJ, 2012, p. 618.

²⁸ J. DJOGBENOU, L'exécution forcée, droit OHADA, Cotonou, CREDIJ, 2011, 2e éd., p. 265.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

mais qui lui a été affecté par décision d'une autorité administrative. La conséquence est que, la saisie des impenses ne peut porter sur un immeuble qui n'a pas été mis en valeur. Or, l'objet de la saisie immobilière, c'est l'immeuble, quel que soit son état nu ou valorisé. En outre, lorsque le créancier décide de ne poursuivre que les fruits et les récoltes sur un immeuble, il ne s'agit pas de saisie immobilière. Il sera plutôt question de saisie des récoltes sur pied qui est une saisie mobilière²⁹.

Enfin, que peut bien signifier la notion de droit OHADA ? Le droit OHADA désigne un ensemble de normes juridiques, appelées à être mises en œuvre dans les États membres de l'espace OHADA³⁰. Si ces normes sont contenues principalement dans les actes uniformes, on les retrouve également dans une certaine mesure dans le traité de 1993 révisé à Québec le 17 octobre 2008.

Ce droit OHADA a prévu des dispositions devant régir la saisie immobilière. C'est dans cette perspective que cette étude s'appesantira uniquement, sur l'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA, et non dans l'espace OHADA. Ce dernier fait appel à d'autres normes, autres que celles du droit OHADA. L'espace OHADA se compose des normes nationales de chaque État membre. Or, la mise en œuvre de la saisie immobilière selon le droit OHADA appelle l'application de certaines de ces normes. C'est, par exemple, le cas des lois portant organisation judiciaire au sein de chaque État membre. C'est aussi le cas des lois sur le foncier. Ainsi, l'évaluation de l'efficacité de la saisie immobilière, dans la présente étude ne se fera, que par rapport au droit OHADA. Cette évaluation de la saisie immobilière a toujours fait l'objet de débats en doctrine.

²⁹ Art 147 à 152 de l'AUPSRVE.

³⁰ P-G POUGOUE, Y. R. KALIEU ELONGO, Introduction critique à l'OHADA, Yaoundé, PUA, 2008, p. 112. Le traité OHADA est applicable dans les États Membres de l'OHADA, de même que tous les Actes uniformes.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

Pour LESGUILLER, la saisie immobilière est une procédure qui fonctionne bien. Et pour se justifier, il a démontré que la saisie immobilière est rapide, et peu onéreuse³¹. En revanche, pour certains auteurs, la saisie immobilière a toujours fait l'objet des soins les plus attentifs de la part du législateur, et a conservé un formalisme extrêmement complexe³². C'est pourquoi elle a souvent été qualifiée de procédure lente, complexe, onéreuse³³. Pour le Professeur Joseph DJOGBENOU, la procédure de la saisie immobilière contraint le créancier poursuivant à l'accomplissement de formalités rigides dans des délais légaux. Pour lui, il s'agit d'un véritable chemin de croix processuel³⁴. Plus particulièrement en droit OHADA, on constate que la saisie immobilière ne s'est pas entièrement débarrassée de la complexité qui lui était reprochée dans les droits nationaux de chaque État partie. Ayant une position nuancée, TARROUX affirme que : « *C'est un rêve utopique que d'imaginer la possibilité d'une saisie immobilière d'une extrême simplicité, et d'une foudroyante rapidité*³⁵ ». Pour lui, la saisie immobilière ne saurait être qualifiée de rapide et simple. Mais, on peut tendre vers une simplicité, et une rapidité de la saisie immobilière en la réformant. C'est le cas de la France.

³¹ J-M. LESGUILLER, « *La saisie immobilière : une procédure jeune qui fonctionne bien* », JCP 1978, I, p. 2901. Pour lui, d'abord, avec une diligence normale, et en l'absence de délais octroyés, il s'écoule en moyenne, quatre mois entre le commandement et la vente en accomplissant toutes les formalités qui préservent les intérêts aussi bien du créancier que du débiteur. Ensuite, la vente de l'immeuble est peu onéreuse, car le poursuivant ne verse qu'une faible provision. Les frais sont taxés avant la vente et incombent à l'adjudicataire.

³² M. DONNIER, J-B. DONNIER, *Voies d'exécution et procédure de distribution*, Paris, LITEC, 2008, 8e éd., p. 376.

³³ P. CUCHE, J. VINCENT, *Voies d'exécution et procédure de distribution*, Paris, Précis DALLOZ, 1966, 9e éd., p. 239, A-M. ASSI ESSO, N. DIOUF, *Recouvrement des créances*, BRUXELLES, BRUYLANT, 2002, collection Droit Uniforme Africain, p. 191, P. HOONAKKER, « *L'exécution immobilière en Europe : entre tradition et modernité, quelle saisie immobilière pour demain* », Droit et procédure N° 2, mars-avril 2005, p.68. cité par Apollinaire A. DE SABA, la protection du créancier dans la procédure simplifiée de recouvrement des créances civiles et commerciales, droit de l'OHADA et pratique européenne, Paris, GLOBAL Finances Securities, 2011, 2e éd., p. 196.

³⁴ J. DJOGBENOU, op. cit. p. 275.

³⁵ T. TARROUX, « *Réflexions sur la saisie immobilière* », Revue Huissiers 1997, P. 1287, cité par, S. S. K. TAMEGHE, Jalons d'une habilitation à diriger des recherches, une expérience à partir du droit issu du traité OHADA, Paris, L'Harmattan, 2007, Collections Études Africaines, p. 114.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

Ainsi, en France, la saisie immobilière a subi une profonde réforme³⁶. Cette réforme s'articule autour de trois points essentiels³⁷. D'abord, la simplification, et l'accélération de la saisie immobilière. Ensuite, le développement des alternatives amiables à la saisie immobilière. Enfin, la facilitation de la vente au meilleur prix du bien saisi, et la sécurité de l'issue de la vente dans l'intérêt commun du débiteur, et du créancier. Par ailleurs, le droit nigérian, comme le droit issu de l'OHADA, protège les copropriétaires non débiteurs, en matière de saisie immobilière. Bien qu'il existe de nombreuses similitudes, certaines différences persistent. Une différence entre les deux droits, concerne la manière dont les ventes aux enchères se déroulent. La procédure est plus compliquée dans le droit issu de l'OHADA³⁸. Le droit nigérian, par exemple, ne connaît pas la criée. Les délais entre les différentes opérations sont différents dans les deux droits. Mais, la saisie immobilière n'est pas une innovation du droit OHADA.

En effet, certains États membres de l'OHADA avaient hérité des règles applicables à la saisie immobilière en droit français. Cet héritage a été acquis progressivement. En France, c'est le Code civil de 1804, qui a consacré la saisie immobilière, qu'il a dénommée expropriation forcée³⁹. Mais c'est le Code de procédure civile de 1806 qui l'a organisée d'une manière précise, et lui a donné pour la première fois son appellation actuelle⁴⁰. La colonisation ayant fait son œuvre, les États colonisés ont reçu dans leur ordre juridique ce code. On peut citer ici l'exemple du Bénin. Déjà par un décret du 03 décembre 1931, réorganisant la justice locale en Afrique-Occidentale française, le législateur colonial a confié au Gouverneur général le soin de légiférer en

³⁶ Ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière.

³⁷ Préambule de la circulaire du Ministère de la justice française, n° CIV/17/06 du 14 novembre 2006 relatif à la réforme de la saisie immobilière, p. 3.

³⁸ Revue de presse de l'ouvrage *Unified Business Law for Africa : Common Law Perspectives on OHADA*, GMB 2009.

³⁹ V. art 2204 à 2217 du Code civil de 1804.

⁴⁰ M. DONNIER, J-B. DONNIER, *op. cit.* p. 18.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

matière de voies d'exécution. C'est en application de ce texte que le Gouverneur général a pris l'arrêté n° 799 du 04 mars 1938 règlementant en droit local les voies d'exécution en matière civile et commerciale. Ce texte a consacré, en son article 18, l'exécution forcée des immeubles immatriculés, qu'il a soumise au code de procédure civile de 1806. C'est par ce processus, que par exemple le Bénin a reçu dans son droit positif, les dispositions des articles 673 et suivants, du Code de procédure civile de 1806⁴¹. Mais, les États aujourd'hui membres de l'OHADA y compris le Bénin ont décidé d'harmoniser leur droit. L'OHADA a donc été créée à cette fin, le 17 octobre 1993. C'est cette organisation qui va consacrer plus tard, les dispositions applicables à la saisie immobilière à travers l'AUPSRVE.

Au point de vue philosophique, l'efficacité de la saisie immobilière relève aussi de l'analyse économique du droit. Cette analyse ne se borne pas à décrire le fonctionnement du droit. Mais, elle ambitionne de prescrire, à l'intention des individus et des entreprises, mais aussi des organisations internationales et des États, les normes juridiques optimales dans les situations problématiques ou conflictuelles⁴². Ainsi, l'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA va au-delà d'une simple description. L'objectif poursuivi par la mise en œuvre de la saisie immobilière, c'est le recouvrement d'une créance. La saisie immobilière est alors un moyen de recouvrement, et pour ce faire, il doit encore être efficace. C'est pourquoi, il importe de l'analyser en vue de satisfaire au mieux, tous les acteurs qui y sont impliqués. Ceci, d'autant plus que le maintien de la réglementation en vigueur et *a fortiori*, la mise en œuvre de mesures nouvelles sont subordonnées à une efficacité économique⁴³. Il sera alors question, d'analyser comment la saisie immobilière en droit OHADA,

⁴¹ J. DJOGBENOU, op. cit. p. 269.

⁴² B. FRYDMAN, G. HAARSCHER, Philosophie du droit, Paris, DALLOZ, 2002, 2e éd., Connaissance du droit, p. 47.

⁴³ B. FRYDMAN, G. HAARSCHER, op. cit. p. 5.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

assure au créancier poursuivant le recouvrement de sa créance. Il y a donc intérêt à traiter le sujet, aussi bien théoriquement, que pratiquement.

Au point de vue théorique, l'étude de l'efficacité de la saisie immobilière s'avère utile, pour deux raisons fondamentales. La première est que plusieurs études de la saisie immobilière en droit OHADA n'ont fait l'objet que de la description. Il existe peu d'études qui ont permis d'évaluer le droit OHADA en matière de saisie immobilière par rapport aux objectifs de l'AUPSRVE⁴⁴. La présente étude ira au-delà d'une simple description et fera un décryptage des textes de l'OHADA applicables à la saisie immobilière. Elle fera également le point de l'application de ces textes par les juridictions nationales, et la CCJA. La seconde raison est que la présente étude fera appel à la doctrine. Ce sera alors l'occasion de faire le bilan des différents points de vue des auteurs sur la saisie immobilière par rapport aux objectifs visés par l'élaboration de l'AUPSRVE. Ces objectifs sont entre autres : la revalorisation du titre exécutoire, la simplification des procédures, la prise en compte des valeurs économiques dans l'exécution forcée, la protection des droits inaliénables du débiteur. Tout ceci permettra de qualifier l'efficacité de la saisie immobilière telle qu'elle ressort du droit OHADA.

Au point de vue pratique, la présente étude revêt un intérêt indéniable à deux points de vue. *Primo*, cette étude permettra de rendre compte non seulement de l'efficacité, mais aussi de l'effectivité de la saisie immobilière en droit OHADA. L'intérêt ici paraît même d'ordre économique⁴⁵. Le droit OHADA a, en effet, besoin de moyens efficaces de recouvrement. Ainsi, la présente étude sera l'occasion d'informer, aussi bien les praticiens du droit que les acteurs de la saisie immobilière, sur la portée de sa mise en œuvre. Par

⁴⁴ On peut citer, A. C. AQUEREBURU, « *Les problèmes pratiques posés par la mise en œuvre des voies d'exécution : cas des saisies immobilières* », communication à l'ERSUMA du mardi 9 juillet 2013, publiée sur le site de l'ERSUMA (www.ersuma.org).

⁴⁵ P-G POUGOUÉ, F. TEPEI KOLLOKO, *La saisie immobilière dans l'espace OHADA*, Yaoundé Cameroun, PUA, 2010, 2e éd., p. 12.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

conséquent, la présente étude est l'occasion d'informer, aussi bien les praticiens du droit que les acteurs de la saisie immobilière, sur la possibilité du recours à la saisie immobilière pour satisfaire le créancier impayé. En second lieu, après vingt-deux ans de l'OHADA, il est souhaité de faire le point de l'application des normes qu'elle a édictées. Le droit OHADA s'était fixé pour objectif de départ d'être un droit simple et attractif. C'est alors le lieu de faire une évaluation de la mise en œuvre de la saisie immobilière au regard du droit OHADA.

Dans cette perspective, la saisie immobilière telle qu'organisée par le droit OHADA est-elle une voie de droit efficace, donc simple et rapide ? Cette question nous obligerait à répondre à d'autres questions telles que : Existe-t-il un encadrement juridique fiable de la saisie garantissant les droits des parties ? Dans l'affirmative, en l'absence de contestation son efficacité est-elle assurée ? Si oui, l'est-elle également en cas de contestation ? Dans la négative, une réforme est-elle nécessaire pour rendre plus efficace la saisie immobilière et éviter les contestations ? C'est donc le but principal de cette étude, qui consistera à démontrer que l'efficacité de la saisie immobilière est tributaire non seulement d'un encadrement juridique fiable, mais également de l'absence de contestation. Autrement, il conviendra d'analyser la norme OHADA en l'absence de contestation, et en déduire une satisfaction du créancier poursuivant. En présence de contentieux, l'efficacité de la saisie immobilière est contrariée. D'une part, il serait alors souhaitable de proposer de *lege ferenda*, la possibilité d'une vente amiable judiciaire volontaire après la poursuite de l'immeuble. Cela pourrait éviter les résistances du saisi à la vente forcée de l'immeuble. Et d'autre part, penser à une réforme de la saisie immobilière en droit OHADA, en raison de la consécration de nouveaux modes de réalisation de l'immeuble.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

Pour répondre à la problématique de l'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA, notre démarche sera à la fois analytique et descriptive. Après plus de quinze années de pratique du droit OHADA, une jurisprudence abondante existe déjà en matière de saisie immobilière. Pour cette raison, on peut affirmer que la mise en œuvre de la saisie immobilière en droit OHADA est effective. Pour ce qui est de son efficacité, elle ne permet pas toujours au créancier poursuivant de vendre facilement l'immeuble saisi dans les meilleurs délais. Ainsi, lorsque la saisie immobilière se déroule sans contestation, elle assure au créancier la réalisation de l'immeuble dans un délai raisonnable, et sans difficulté. Au contraire, lorsque des contestations interviennent dans la procédure, elles compromettent la vente de l'immeuble saisi. Il convient alors d'étudier en premier lieu, l'efficacité assurée de la saisie immobilière en l'absence de toute contestation (Première partie), et en second lieu l'efficacité compromise de la saisie immobilière lorsque naît un contentieux (seconde partie).

Première partie : Une efficacité assurée en l'absence de toute contestation

Les règles régissant la saisie immobilière garantissent la protection des intérêts des parties. En l'absence de contestation, elles permettent surtout au créancier poursuivant d'être rétabli dans ses droits dans un délai raisonnable, à l'issue de la procédure. En effet, l'un des objectifs du droit OHADA est la sécurité juridique. Les dispositions qui régissent la saisie immobilière doivent, par conséquent, rassurer les investisseurs. En outre, les délais de procédure doivent être courts, pour permettre le recouvrement forcé de la créance dans les meilleurs délais. C'est dans cette perspective, que le législateur OHADA à travers l'AUPSRVE a non seulement encadré la mise en œuvre de la saisie immobilière (chapitre 1^{er}), mais également déjudiciarisé la procédure en l'absence de toute contestation (Chapitre 2).

Chapitre 1er : L'encadrement de la mise en œuvre de la saisie

La saisie immobilière est une voie d'exécution forcée. Son encadrement permet d'éviter, tout abus de l'une quelconque des parties à la saisie. Ainsi, des conditions préalables à la mise en œuvre de la saisie immobilière ont été prévues⁴⁶. En le faisant, le législateur OHADA garantit le droit à l'exécution forcée prévu par l'article 28 alinéa 1^{er} de l'AUPSRVE qui dispose : « *À défaut d'exécution volontaire, tout créancier peut, quelle que soit la nature de sa créance, dans les conditions prévues par le présent acte uniforme, contraindre son débiteur défaillant à exécuter ses obligations à son égard ou pratiquer une mesure conservatoire pour assurer la sauvegarde de ses droits* ». Ensuite, la prise en compte des intérêts des parties à la saisie immobilière constitue un gage de son efficacité. Cela en ce qu'elle évite le plus possible, les contestations pouvant être soulevées par le débiteur. Enfin, pour assurer une sécurité juridique et surtout judiciaire, le droit OHADA prévoit des organes habilités à connaître de la saisie immobilière. Ainsi, au regard des dispositions de l'AUPSRVE on constate, d'une part un ménagement des intérêts des parties (section 1^{er}) et d'autre part la prévisibilité des organes chargés de la saisie (section 2).

Section 1^{er} : Un ménagement des intérêts des parties à la saisie

L'intérêt c'est ce qui importe, une considération d'ordre économique qui dans une affaire concerne, attire, préoccupe une personne⁴⁷. Plusieurs personnes peuvent être intéressées par la saisie immobilière. Il s'agit du créancier, du débiteur, et éventuellement des tiers. D'abord, s'agissant du créancier, son intérêt est le recouvrement de sa créance impayée. Ensuite, celui

⁴⁶Art 247 à 253 de l'AUPSRVE.

⁴⁷ G. CORNU, op cit, p. 560.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

du débiteur se trouve souvent dans le fait, que l'immeuble constitue le plus souvent, le principal élément de son patrimoine. Enfin, en ce qui concerne les tiers, ils peuvent avoir sur l'immeuble des droits qu'il convient de sauvegarder⁴⁸.

Pour assurer une poursuite sans incident de l'immeuble du débiteur, tous ces différents intérêts doivent être pris en compte. C'est pourquoi en droit OHADA, pour protéger les intérêts du créancier, la saisie immobilière est subordonnée à la détention d'un titre exécutoire (paragraphe 1^{er}). Et même en présence d'un titre exécutoire, pour protéger les intérêts du débiteur ou des tiers, le droit du créancier de saisir l'immeuble peut être limité (paragraphe 2).

Paragraphe 1er : Le titre exécutoire : condition préalable à la saisie immobilière

Il ressortit des dispositions de l'article 247 de l'AUPSRVE que : « *La vente forcée d'immeuble ne peut être poursuivie, qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible. La poursuite peut également avoir lieu en vertu d'un titre exécutoire par provision, ou pour une créance en espèces non liquidée ; mais l'adjudication ne peut être effectuée, que sur un titre définitivement exécutoire, et après la liquidation* ». En conclusion, la saisie immobilière en droit OHADA ne peut s'effectuer sans un titre exécutoire, qu'il soit provisoire ou définitif. Ceci ne fait que contribuer à l'efficacité de la saisie immobilière, car le créancier peut poursuivre l'immeuble de son débiteur (B), lorsqu'il détient un titre exécutoire tel que défini par l'AUPSRVE (A).

⁴⁸ A-M. ASSI-ESSO, N. DIOUF, op. cit. p 191.

A- La notion de titre exécutoire au regard de l'AUPSRVE

Ordinairement, un titre exécutoire est défini comme un titre revêtu de la formule exécutoire, et qui permet de recourir au recouvrement forcé d'une créance⁴⁹. En droit OHADA, l'article 33 de l'AUPSRVE énumère clairement les titres exécutoires. Il s'agit des décisions juridictionnelles exécutoires⁵⁰, des actes, décisions juridictionnelles étrangères, et sentences arbitrales déclarées exécutoires par une décision juridictionnelle nationale, des procès-verbaux de conciliation signés par le juge et les parties⁵¹, des actes notariés revêtus de la formule exécutoire, les décisions auxquelles la loi nationale de chaque État partie au traité OHADA, attache les effets d'une décision judiciaire. La question qui se pose est de savoir, si la liste établie par l'article 33 est limitative ou indicative. La doctrine a préféré la première option, en ce qu'elle souligne que l'article 33 de l'AUPSRVE prescrit avec autorité : « *Constituent des titres exécutoires...* »⁵². L'un des objectifs du législateur OHADA lors de l'élaboration de l'AUPSRVE est la revalorisation du titre exécutoire. Raison pour laquelle, le créancier qui veut poursuivre l'immeuble de son débiteur doit détenir un titre exécutoire, définitif ou même provisoire. On constate en cette matière, une avancée par rapport à la législation antérieurement en vigueur dans certains États membres de l'OHADA. En effet, avant l'avènement du droit OHADA, la majorité des législations africaines n'admettait pas des poursuites en matière de saisie immobilière, sur un titre exécutoire par provision. Seules

⁴⁹ G. CORNU, op. cit. p.1017.

⁵⁰ Lire dans ce sens CA Abidjan, arrêt N° 162 du 02 février 2001, ohadata, J-04-129.

⁵¹ Lire dans ce sens CA Abidjan, arrêt N° 182 du 6 février 2001, ohadata, J-02-110.

⁵² P-G. POUGOUE, S. S. KUATE TAMEGHE (dir), Les grandes décisions de la Cour Commune de Justice et d'arbitrage de l'OHADA, Paris, L'Harmattan, 2011, p. 429.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

les législations gabonaise, malienne et ivoirienne l'admettaient. Mais au Mali, il fallait une autorisation préalable du ministre de la justice⁵³.

En outre, le titre exécutoire provisoire peut être un jugement dont l'exécution provisoire a été ordonnée. L'adjudication de l'immeuble n'étant possible qu'avec un titre définitif. Par conséquent, le créancier doit veiller à obtenir un titre définitivement exécutoire constatant une créance liquide, et exigible, pour pouvoir conduire la procédure de saisie immobilière à bon terme. On dit d'une créance qu'elle est certaine, lorsqu'elle est déterminée dans son montant, ou lorsque son montant est déterminable⁵⁴. Elle est dite exigible, lorsque son paiement peut être exigé immédiatement. Au vu de ce qui précède, peut-on dire d'un protocole d'accord, et d'une convention de compte courant qu'ils constituent des titres exécutoires sur la base desquels on peut poursuivre la saisie d'un immeuble ? Dans son arrêt n° 031/2008 du 03 juillet 2008 opposant Oka Kokoré Félix à la Banque Internationale pour le Commerce et l'Industrie en Côte d'Ivoire dite BICICI et autres⁵⁵, la CCJA y a répondu. Dans cet arrêt, la poursuite de l'immeuble du débiteur avait été effectuée sur la base d'un protocole d'accord, et d'une convention de compte courant. Pour ce qui est du protocole d'accord, il n'est pas un titre exécutoire selon la CCJA. La raison est qu'il est un acte sous seing privé. On ne peut donc s'en prévaloir pour poursuivre un immeuble. Pour ce qui est de la convention de compte

⁵³ K. M'BAYE, Y. NDIAYE, « *Organisation judiciaire, Procédures et voies d'exécution* », in Encyclopédie juridique de l'Afrique, Tome 4, Abidjan, Dakar, Lomé, Les nouvelles éditions Africaines, 1982, P. 279.

⁵⁴ CCJA, arrêt N° 007/2003 du 24 avril 2003, CI Telecom devenue Sté TELECOM C-I C/Publistar, cité par P-G POUGOUÉ, F. TEPPI KOLLOKO, op. cit. p. 49.

⁵⁵ P-G POUGOUE, S. S. KUATE TAMEGHE, op. cit. p. 425.

En l'espèce un pool bancaire constitué de la BICICI, la SGBCI, la CCI, la BIDI, et la SIB a conclu le 4 mars 1995, avec la société ADK, Monsieur OKA NIANGOIN une convention de compte courant et d'ouverture de crédit. Pour garantir le paiement de la dette de la société ADK, Monsieur Oka NIANGOIN s'est porté caution solidaire, et donnée en hypothèque les immeubles, dont il était propriétaire pour la somme de 2.038.250.000 francs CFA. Suite au non-respect des échéances de paiement, le consortium de banque a fait saisir les immeubles en vertu d'un protocole d'accord, valant reconnaissance de dette, d'un arrêt civil et d'une convention de compte courant et d'ouverture de compte.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

courant, elle a été passée devant un notaire. Il s'agit donc d'un acte authentique, et par conséquent constitue un titre exécutoire. Mais une convention de compte courant peut-elle constater une créance liquide et exigible ? Seule la clôture du compte pourra permettre de liquider la créance⁵⁶. Par conséquent, on pourra en exiger le paiement. Finalement, le titre exécutoire assure au créancier le paiement de sa créance, en lui permettant de poursuivre l'immeuble de son débiteur.

B- La poursuite de l'immeuble

L'immeuble du débiteur peut être détenu par lui-même ou un tiers. D'abord, le débiteur désigne ici, celui qui est tenu personnellement ou solidairement de la dette⁵⁷. Dans cet ordre d'idée, la loi et la jurisprudence permettent même en cas de décès du débiteur de poursuivre son immeuble. Dans ce cas, la poursuite sera dirigée contre ses héritiers au moins huit jours après la signification du titre exécutoire. Cela conformément aux dispositions de l'article 877 du Code civil. Il en sera de même, lorsque le débiteur meurt en cours de procédure⁵⁸. Le droit pour le créancier de poursuivre l'immeuble de son débiteur est donc extrêmement protégé. Cela ne fait que contribuer à la sécurité juridique, tant prônée par le droit OHADA. Ensuite, le créancier peut également poursuivre l'immeuble de son débiteur, lorsque celui-ci se retrouve dans les mains d'une tierce personne. Il s'agit du tiers détenteur, qui est l'acquéreur d'un immeuble grevé d'une hypothèque ou d'un privilège. Il n'est pas tenu personnellement de la dette, mais peut délaisser l'immeuble. Dans ce cas, l'immeuble détenu par le tiers fait l'objet d'une constitution de garantie. Cette dernière n'a pas pour effet de rendre l'immeuble indisponible. Par contre,

⁵⁶ TGI Ouagadougou, jugement n° 437 du 26 octobre 2005, cité par P-G. POUGOUE, F. TEPPI KOLLOKO, op. cit. p. 50.

⁵⁷P-G. POUGOUE, F. TEPPI KOLLOKO, op. cit. p. 24.

⁵⁸ Arrêt 2, décembre, 1901, CA Montpellier, cité par P-G. POUGOUE, F. TEPPI KOLLOKO, op. cit. p. 24.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

la saisie immobilière rend l'immeuble indisponible. Le créancier hypothécaire peut en vertu de son droit de suite, poursuivre l'immeuble en quelque main où il se trouve. Le tiers doit par conséquent, s'abstenir de faire obstacle à la saisie immobilière. Mais, le créancier doit veiller à ce qu'il s'agisse réellement d'un tiers détenteur. Ainsi, les ayants cause universels ou à titre universel ne sont pas des tiers détenteurs. Ce qui n'est pas le cas des ayants cause particuliers, tels que l'acheteur, le donataire, le légataire particulier, le coéchangiste, et même l'héritier qui n'accepte la succession que sous bénéfice d'inventaire⁵⁹. L'adage dit que, toutes ces personnes ne sont tenues que *propter rem*, c'est-à-dire par le seul fait, qu'il détienne matériellement l'immeuble convoité. Suivant cette logique, la caution réelle n'est pas un tiers détenteur, car il est tenu personnellement au même titre que le débiteur. Pour des auteurs comme Pierre JULIEN et Gilles TAORMINA, l'expression « *tiers détenteur* » paraît impropre. Pour eux, il ne s'agit pas d'un simple tiers saisi débiteur d'un débiteur saisi⁶⁰. En France, malgré la réforme de la saisie immobilière en 2006, le thème « *tiers détenteur* » est demeuré. De *lege ferenda*, le législateur OHADA pourra innover en utilisant l'expression « *tiers acquéreur* » au détriment de « *tiers détenteur* ». En effet, l'article 255 de l'AUPSRVE offre plusieurs options au tiers, lorsque l'immeuble est poursuivi entre ses mains. Il peut, soit payer l'intégralité de la dette, soit délaisser l'immeuble hypothéqué, soit subir la procédure d'expropriation. Toutes ces options garantissent le recouvrement de la créance. Mais, il peut arriver que ce droit de poursuivre l'immeuble du débiteur en quelque main soit limité.

⁵⁹ Arrêt 2, décembre, 1901, op. cit. p. 24.

⁶⁰P. JULIEN, G. TAORMINA, Voies d'exécution et procédures de distribution, Paris, LGDJ, 2010, 2e éd., p. 622.

Paragraphe 2 : Les limites au droit de saisir l'immeuble du débiteur

Il est des cas où même muni d'un titre exécutoire, un créancier ne peut poursuivre l'immeuble de son débiteur. La première raison est que le créancier ne doit pas abuser de son droit de saisir. La deuxième est que les intérêts des tiers par rapport à l'immeuble pourraient être mis en péril. La troisième vise la situation du débiteur, qui peut empêcher la poursuite de son immeuble pour un temps. C'est dans cette dynamique que le droit OHADA a restreint le droit du créancier de poursuivre l'immeuble du débiteur, pour éviter des contestations futures, qui rendraient la saisie inefficace. Au regard de certaines dispositions⁶¹ de l'AUPSRVE, il convient alors d'aborder en premier lieu, les restrictions visant à protéger les intérêts du débiteur (A) et en second lieu, celles visant à protéger les intérêts des tiers à la saisie (B).

A- Des restrictions visant à protéger les intérêts du débiteur

Un débiteur menacé de la vente forcée de son immeuble peut opposer à son créancier plusieurs moyens de défense. Ces différents moyens tiennent, soit à la situation personnelle du débiteur, soit à la situation juridique de l'immeuble, ou encore à la proportionnalité de la créance, ou à la valeur des immeubles saisis. D'abord, en ce qui concerne la situation personnelle du débiteur, il peut être en état de cessation de paiement, les poursuites sont suspendues à son encontre. La suspension de la poursuite concerne toutes les créances, qu'elles soient chirographaires ou assorties de sûretés réelles⁶². La conséquence est qu'aucun créancier ne pourra en ce moment poursuivre

⁶¹ Voir les dispositions des articles 249, 250, 251, 264 et 265 de l'AUPSRVE, et art 9 de l'AUPCAP.

⁶² Art 9 de l'AUPCAP.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

l'immeuble du débiteur. Le débiteur peut également bénéficier d'une immunité d'exécution. Dans ce cas il n'est même pas possible de poursuivre, son immeuble⁶³.

Ensuite, pour ce qui est de la situation juridique de l'immeuble, le créancier hypothécaire ne peut poursuivre, que les immeubles qui lui sont hypothéqués. C'est dans ce sens, que l'article 251 de l'AUPSRVE dispose : « *Le créancier ne peut poursuivre la vente des immeubles qui ne lui sont pas hypothéqués, que dans le cas d'insuffisance des immeubles qui lui sont hypothéqués, sauf si l'ensemble de ces biens constitue une seule et même exploitation, et si le débiteur le requiert* ». La jurisprudence estime traditionnellement que c'est au débiteur qu'il incombe, lorsqu'il oppose cette exception, d'apporter la preuve que les immeubles hypothéqués ont une valeur suffisante, pour garantir le paiement de la créance du poursuivant⁶⁴. Les Professeurs Anne-Marie ASSI-ESSO et Ndiaw DIOUF vont dans le même sens, et affirme qu'il n'est pas nécessaire que le saisissant procède préalablement à la vente du bien hypothéqué. Pour eux aussi, il appartient au débiteur d'opposer la fin de non-recevoir tirée du caractère suffisant de l'immeuble hypothéqué, et d'apporter la preuve de cette suffisance⁶⁵.

Enfin, s'agissant de la proportionnalité de la créance à la valeur des immeubles saisis, l'AUPSRVE protège le débiteur. Celui-ci peut sur la base de l'article 264⁶⁶ de l'AUPSRVE, obtenir la suspension des poursuites sur un ou

⁶³ Voir Art 30 de l'AUPSRVE.

⁶⁴ P. JULIEN, G. TAORMINA, op. cit. p. 634.

⁶⁵ A-M. H. ASSI-ESSO, N. DIOUF, op. cit. p. 201.

⁶⁶ Art 264 de l'AUPSRVE : « *Dans le cas où la valeur des immeubles saisis dépasse notablement le montant de la créance, le débiteur saisi peut obtenir de la juridiction compétente qu'il soit sursis aux poursuites sur un ou plusieurs des immeubles désignés dans le commandement sans que cette demande empêche la publication du commandement.* »

Avant le dépôt du cahier des charges, la demande est formée devant la juridiction compétente par simple acte d'avocat à avocat ; après le dépôt du cahier des charges, elle est formulée par un dire reçu comme il est dit à l'article 272 ci-après.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

plusieurs immeubles désignés dans le commandement, lorsque la valeur des immeubles saisis dépasse notablement le montant de la créance. Cela évite que tous les immeubles du débiteur soient rendus indisponibles inutilement. Cela participe donc à la prise en compte des intérêts du débiteur, même s'il est tenu personnellement de la dette.

Par ailleurs, l'AUPSRVE va plus loin, et offre la possibilité au débiteur de suspendre à son encontre une procédure de saisie immobilière. C'est ce qui ressortit de l'article 265 de l'AUPSRVE qui dispose : « *Si le débiteur justifie que le revenu net et libre de ses immeubles pendant deux années suffit pour le paiement de la dette en capital, frais et intérêts, et s'il en offre la délégation au créancier, la poursuite peut être suspendue suivant la procédure prévue à l'article précédent* ». Il s'agit là d'un moyen pacifique offert au débiteur, pour lui permettre de payer sa dette. S'il obtient du juge la suspension de la poursuite, le recouvrement de la créance devrait alors être chose facile pour le créancier. En conséquence, le débiteur n'aura plus à subir la poursuite de l'immeuble, le paiement étant un mode d'extinction de la dette. Le droit OHADA, en matière de saisie immobilière, n'a donc pas ignoré les divers intérêts du débiteur. En encadrant la saisie immobilière, il a protégé lesdits intérêts en restreignant le droit de saisir. Il peut arriver que l'immeuble du débiteur soit également intéressé par des tiers. Le droit OHADA protège également leurs intérêts.

À l'appui de sa demande, le débiteur doit justifier que la valeur des biens sur lesquels les poursuites seront continuées est suffisante pour désintéresser le créancier saisissant et tous les créanciers inscrits. La demande est jugée à l'audience éventuelle. La décision judiciaire accordant le sursis indique les immeubles sur lesquels les poursuites seront discontinuées. Après l'adjudication définitive, le créancier peut reprendre les poursuites sur les biens provisoirement exceptés, si le prix des biens adjugés ne suffit pas pour le désintéresser. »

B- Des restrictions visant à protéger les intérêts des tiers à la saisie

Dans un sens général, le tiers est toute personne étrangère à une situation juridique⁶⁷. Le droit de l'exécution forcée saisit le tiers tantôt comme un sujet actif, tantôt comme un sujet passif⁶⁸. Dans l'un ou dans l'autre cas, les intérêts du tiers sont protégés.

En premier lieu, lorsque le tiers est passif, donc *penitus extranei* il est tout à fait étranger à la relation de droit. C'est le cas, notamment lorsque l'immeuble que veut poursuivre le créancier est indivis. Dans ce cas, le droit OHADA prévoit que la part indivise d'un immeuble ne peut être mise en vente avant le partage ou la liquidation, que peuvent provoquer les créanciers d'un indivisaire⁶⁹. Il en est ainsi, lorsque l'immeuble appartient en copropriété à plusieurs personnes, à la suite d'une acquisition par achat. Par conséquent, les créanciers personnels d'un indivisaire peuvent provoquer le partage ou la liquidation, en vue de poursuivre la quote-part de leur débiteur. Il en résulte, une protection des quotes-parts des autres coindivisaires. Mais s'ils sont tous tenus personnellement de la dette, point n'est besoin de provoquer un quelconque partage.

En second lieu, lorsque le tiers est actif, il intervient dans la procédure de saisie immobilière, pour revendiquer pour son compte la propriété de l'immeuble saisi. Il le fait, par la voie de la demande en distraction. Elle ne peut émaner que d'un tiers. Il peut s'agir d'un copropriétaire, d'un usufruitier, ou même vendeur précédent impayé qui au lieu d'agir en résolution de la vente, choisit d'agir en distraction⁷⁰. La demande en distraction est régie par les dispositions des articles 308 et suivants de l'AUPSRVE. L'aboutissement de la

⁶⁷ G. CORNU, op. cit. p.1016.

⁶⁸ J. DJOGBENOU, op. cit. p. 48.

⁶⁹ Art 249 AUPSRVE.

⁷⁰ P-G. POUGOUE, F. TEPPI KOLLOKO, op. cit. p. 155.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

demande en distraction peut avoir de graves incidences sur la saisie. En effet si la demande en distraction aboutit, elle rendra sans objet la saisie immobilière. Il s'agit d'un véritable pouvoir aux mains du tiers, qui oblige le créancier poursuivant à veiller à ce que l'immeuble saisi soit véritablement la propriété de son débiteur. Pour rendre le droit OHADA attractif et sécurisant, il a également été prévu les organes qui se chargent de la saisie immobilière.

Section 2 : Une prévisibilité des organes de la saisie immobilière

L'application du droit OHADA, reste et demeure largement tributaire tant de la qualité des textes juridiques, que de celle des professionnels chargés de la mettre en œuvre⁷¹. Une norme ne peut être effective, voire efficace, si elle n'est appliquée, que par des organes prévus à cet effet. C'est pourquoi en réglementant la saisie immobilière, le droit OHADA en vue d'assurer une sécurité juridique et judiciaire a désigné les organes devant la mettre en œuvre. Ainsi, il ressortit des dispositions de l'AUPSRVE que dans la procédure de saisie immobilière, interviennent aussi bien des organes extrajudiciaires (Paragraphe 1^{er}) qu'une juridiction compétente (Paragraphe 2).

Paragraphe 1er : Des organes extrajudiciaires

Pour mettre en œuvre la saisie immobilière, plusieurs professionnels du droit sont incontournables. Le rôle prépondérant qu'ils jouent permet au créancier de conduire à bon terme la saisie, et lui assure le recouvrement de sa créance. Ces professionnels sont du domaine extrajudiciaire et devront alors jouer pleinement leur rôle, pour que la saisie soit efficace. Au regard des règles applicables à la saisie immobilière en droit OHADA, au même moment que le

⁷¹Ohadata-D-14-01, M. I. KONATE, « *L'implication des professions juridiques et judiciaires dans le renforcement de l'application du droit OHADA* », P.3.

recours à un avocat est obligatoire (A), le rôle que les officiers ministériels jouent est important (B).

A- Le recours obligatoire à un avocat

L'avocat est un auxiliaire de justice, qui a pour profession de donner des consultations, rédiger des actes et défendre, devant les juridictions les intérêts de ceux qui lui confient leur cause, dont la mission comprend l'assistance et / ou la représentation⁷². En matière de saisie immobilière, il revient au créancier poursuivant de recourir obligatoirement au service d'un avocat.

D'abord au niveau du commandement, il doit être précisé la constitution de l'avocat chez lequel le créancier poursuivant a élu domicile. C'est à son adresse, que devront être notifiés les actes d'opposition au commandement, offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie⁷³. Le Professeur Joseph DJOGBENOU voit dans cette mention obligatoire, un souci de précaution, et de rigueur de la part du législateur OHADA⁷⁴. En effet, toute la procédure est marquée par la présence d'avocat, soit pour engager la procédure, la suivre, ou pour enchérir. Ainsi pour le compte du créancier poursuivant, l'avocat dirige la procédure de saisie immobilière dans son ensemble.

Ensuite, l'article 266 de l'AUPSRVE définit clairement le cahier des charges comme un document rédigé, et signé par l'avocat du créancier poursuivant. Ce document précise les conditions, et modalités de la vente de l'immeuble saisi. Le cahier des charges est un acte important de procédure, dans la saisie immobilière. Le droit OHADA reconnaît par ce fait, un monopole à l'avocat en matière de saisie immobilière. En France, dans le cadre de la procédure de saisie immobilière issue de la réforme opérée par l'ordonnance

⁷²G. CORNU, op. cit. p. 114.

⁷³Voir art 254 al 6 de l'AUPSRVE.

⁷⁴J. DJOGBENOU, op. cit. p. 277.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

2006-936 du 27 juillet 2006, et entrée en application le 1^{er} janvier 2007, l'avocat a également conservé le rôle prépondérant qui était le sien⁷⁵.

Enfin, l'article 280 de l'AUPSRVE précise que l'adjudication débute par la réquisition de l'avocat du poursuivant, qui indique le montant des frais de poursuite taxés. La présence de l'avocat du créancier poursuivant est donc obligatoire le jour de l'adjudication. S'il arrivait, qu'il soit absent ainsi que les autres créanciers inscrits, cela constituerait un obstacle à la vente de l'immeuble, leur réquisition étant nécessaire. À défaut, le créancier poursuivant sera déclaré adjudicataire, et paiera en conséquence tous les frais de poursuite. Ce qui pourrait lui être difficile à cause des limites du saisi lui-même⁷⁶.

Au regard de tout ce qui précède, l'avocat doit être techniquement au point, pour garantir au créancier, le recouvrement de sa créance à l'issue de la procédure. En ce sens que la saisie immobilière impose bon nombre de formalités subtiles. C'est pour cette raison que le rôle joué par certains officiers ministériels est également important.

⁷⁵ S. GUINCHARD et T. MOUSSA (DIR), Droit et pratique des voies d'exécution, Paris, DALLOZ, 2009, 6e éd., p. 361.

⁷⁶P-G. POUGOUE, F. TEPPI KOLLOKO, op. cit. p. 128.

B — Le rôle important des officiers ministériels

Partant du principe, que la saisie immobilière est une voie d'exécution forcée, elle ne peut se faire sans la contrainte. Or, le domaine de l'exécution forcée relève de l'agent d'exécution, qui peut être un huissier de justice. Mais il n'est pas le seul officier ministériel,⁷⁷ qui intervient dans la saisie immobilière. Les parties peuvent en effet, décider de confier la vente de l'immeuble saisi à un notaire. Certes, l'huissier de justice autant que le notaire peuvent intervenir dans la saisie immobilière. Mais l'intervention du premier est obligatoire, et celle du second est facultative.

Ce qui rend indispensable, le rôle de l'huissier de justice dans la saisie immobilière est qu'il a le monopole de signifier, ou de notifier les exploits ou les actes. Il a également, le monopole de mettre à exécution les décisions de justice, ainsi que les actes ou titres en forme exécutoire⁷⁸. Ainsi, le droit OHADA oblige le créancier poursuivant, a donné mandat spécial à l'huissier de justice, lorsqu'il le requiert. C'est ce qui résulte de l'alinéa 2 de l'article 254 de l'AUPSRVE. La preuve orale de cette mission n'est pas admise. La raison est que, dans la disposition précitée le législateur a employé l'expression « copie », qui renvoie à l'écrit. Le Professeur Paul-Gérard POUGOUE pense, qu'il serait judicieux, que le pouvoir spécial de l'huissier de justice soit légalisé, donc authentifié. Mais, la CCJA dans son arrêt 025/2004 du 15 juillet 2004 en a décidé autrement⁷⁹. Le défaut de ce pouvoir spécial entraîne la nullité du

⁷⁷ Titulaire d'office rattaché à l'administration de la justice. Voir G. CORNU, op. cit. p. 703.

⁷⁸ Art 3 de la loi 2001-38 du 08 septembre 2005 portant statut des Huissiers de justice en République du Bénin.

⁷⁹ P-G POUGOUE, F. TEPPI KOLLOKO, op. cit. p. 67.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

commandement aux fins de saisie⁸⁰. Mais, l'huissier de justice ne doit pas se substituer au créancier, pour décider de poursuivre ou non le débiteur, ou de lui accorder ou non des délais⁸¹. Une lecture croisée des dispositions de l'AUPSRVE permet d'affirmer que l'huissier de justice a le devoir général d'information envers le créancier, les tiers, et le débiteur. Ceci en raison de ce que, par exemple il lui est fait obligation d'informer le débiteur de certains délais, pour lui permettre de s'exécuter. Par ailleurs, il est même permis à l'huissier de justice de recueillir des informations sur l'immeuble⁸². Ceci dans le but de lui faciliter la tâche, pour exercer sa mission, et assurer au créancier une procédure exempte de toute contestation.

Le notaire quant à lui, intervient dans la procédure de saisie immobilière, que si les parties le décident. En effet, aux termes de l'article 282 alinéa 1^{er} de l'AUPSRVE⁸³, le notaire ne peut pas intervenir automatiquement dans une procédure de saisie immobilière. L'accord de porter la procédure en l'étude du notaire, doit-il épouser une forme particulière ? L'AUPSRVE est resté muet. Mais, il paraît indispensable que cette convention de désignation du notaire soit écrite, pour assurer une meilleure garantie des termes de l'accord⁸⁴. C'est en vertu de cet accord que le notaire pourra exercer ses attributions. Le notaire pourra alors organiser la vente de l'immeuble saisi, et dresser procès-verbal⁸⁵ qu'il porte en minute à la suite du cahier des charges. Ensuite, il délivre une

⁸⁰ TGI Ouagadougou, jugement n° 031 du 29 janvier 2003, Kafando KASSOUM C/Ouédraogo Rasmané, Ohada.com Ohadata J-04-333, cité par N.DIOUF, Commentaire de l'AUPSRVE, in traité et actes uniformes commentés et annotés, France, juriscope, 2012, 4e éd., p. 1095.

⁸¹ S. GUINCHARD, T. MOUSSA, op. cit. p. 330.

⁸² V. art 256 de l'AUPSRVE : « Pour recueillir les renseignements utiles à la rédaction du commandement, l'huissier ou l'agent d'exécution peut pénétrer dans les immeubles sur lesquels doit porter la saisie avec, si besoin est, l'assistance de la force publique.

Lorsque l'immeuble est détenu par un tiers contre lequel le poursuivant n'a pas de titre exécutoire, l'huissier ou l'agent d'exécution doit solliciter une autorisation de la juridiction compétente. »

⁸³ Art 282 al 1 de l'AUPSRVE : « La vente de l'immeuble a lieu aux enchères publiques à la barre de la juridiction compétente ou en l'étude du notaire convenu. »

⁸⁴ B. J-C. BONZI, « Le juge burkinabé face à une procédure de saisie immobilière », formation des magistrats et assesseurs des tribunaux de commerce du Burkina-Faso du 17 au 21 mai 2010 à l'ERSUMA, p. 11. (www.ersuma.org)

⁸⁵ Art 285 de l'AUPSRVE.

expédition à l'adjudicataire. En admettant le recours à un notaire, pour faire vendre l'immeuble du débiteur, le droit OHADA assure la vente rapide de l'immeuble. Mais seulement en absence de contestation, car le notaire ne peut les trancher. Seul le juge est en mesure de le faire. C'est pourquoi il a également été prévu une juridiction compétente en la matière.

Paragraphe 2 : La juridiction compétente

Pour qu'un juge soit saisi, il faut qu'il soit compétent. La compétence constitue l'aptitude d'une juridiction à connaître d'un litige. Il convient alors de prévoir celle qui est compétente en matière de saisie immobilière. Cela offre une sécurité judiciaire aux parties, et surtout aux investisseurs. En effet, le droit OHADA n'a pas réglementé l'organisation judiciaire des États membres de l'OHADA. Néanmoins, il a été prévu à l'article 248 de l'AUPSRVE que : « *La juridiction devant laquelle la vente est poursuivie, est celle ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouvent les immeubles* ». Il en résulte, qu'il revient à chaque État membre, à travers son organisation judiciaire, de prévoir la juridiction compétente *ratione materiae* (A) et celle compétente *ratione loci* (B).

A- La compétence matérielle

La juridiction matériellement compétente, est sans nul doute celle ayant plénitude de juridiction. Il ne s'agit pas du juge de l'article 49⁸⁶ de l'AUPSRVE, qui est compétent en matière de saisies mobilières. Il est plutôt question de la juridiction de droit commun, qui est compétente pour connaître

⁸⁶ Art 49 al1er de l'AUPSRVE : « *La juridiction compétente pour statuer sur tout litige ou toute demande relative à une mesure d'exécution forcée ou à une saisie conservatoire est le président de la juridiction statuant en matière d'urgence ou le magistrat délégué par lui.* »

des actions en matière de saisie immobilière⁸⁷. En effet, en droit positif, pour déterminer cette juridiction de droit commun, il faudra se référer à la loi N° 2001-37 du 27 août 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin. Cette loi dispose en son article 49 que : « *Les tribunaux de première instance sont juge de droit commun en matière pénale, civile, commerciale, sociale, et administrative* ». On peut en déduire qu'au Bénin, ce sont les tribunaux de première instance, qui sont matériellement compétents en matière de saisie immobilière. Mais une question se pose avec l'avènement d'un nouveau code de procédure civile qui prévoit un juge de l'exécution. Ce juge est-il compétent en matière de saisie immobilière ? Il ressortit de l'article 585 de la loi 2008-07 du 28 février 2011 portant CPCCSAC que : « *Tous litiges ou toute demande relative à une mesure d'exécution forcée, à une saisie conservatoire sont soumis au juge de l'exécution même si elles portent sur le fond du droit* ». En droit positif, les fonctions du juge de l'exécution sont exercées par le Président du tribunal de première instance statuant en urgence⁸⁸. La saisie immobilière étant une mesure d'exécution forcée, on pourrait penser que le juge de l'exécution est compétent. Ce qui n'est pas le cas. L'AUPSRVE prévoit que le juge de la saisie immobilière est saisi par les dires et observations⁸⁹. Or le juge d'exécution est saisi par voie d'assignation ou de requête⁹⁰. Par conséquent, le juge de l'exécution prévu par le code de procédure civile béninois est incompétent en matière de saisie immobilière. C'est plutôt, le juge de la saisie immobilière dénommé juge des criées du tribunal de première instance, qui est matériellement compétent pour connaître de toute la procédure.

En France par exemple, la compétence matérielle de la saisie immobilière a connu une avancée. À l'issue de la réforme, c'est le juge de l'exécution français, qui est compétent pour connaître de la saisie

⁸⁷ B. J-C. BONZI, op. cit. p. 8.

⁸⁸ Voir art 586 de la loi 2008-07 portant CPCCSAC en République du Bénin.

⁸⁹ Art 272 de l'AUPSRVE.

⁹⁰ Art 588 du CPCCSAC.

immobilière⁹¹. Pour certains auteurs français, cette réforme était attendue, et achève la rénovation des voies d'exécution en droit français⁹². Par ailleurs, le droit OHADA permet également aux États membres de déterminer la juridiction territorialement compétente en matière de saisie immobilière.

B — La compétence territoriale

Il est question ici de déterminer la juridiction compétente en considération du lieu de situation de l'immeuble poursuivi. En effet, l'AUPSRVE pose le principe à l'article 248 alinéa 1^{er}, en précisant que la juridiction territorialement compétente est celle dans le ressort duquel se trouvent les immeubles. Cette règle de principe est assez logique. Ainsi si l'immeuble saisi se retrouve à Cotonou, c'est le tribunal de première instance de Cotonou qui serait territorialement compétent⁹³.

En outre, il peut arriver que les immeubles saisis se trouvent dans les ressorts de plusieurs juridictions. Le créancier poursuivant serait-il obligé d'engager plusieurs procédures ? L'AUPSRVE y a répondu par la négative en envisageant différents cas de figure. Lorsque la vente forcée concerne des immeubles dépendants d'une même exploitation et situés dans le ressort de plusieurs juridictions, les poursuites sont faites devant l'une quelconque de ces juridictions⁹⁴. Dans cette hypothèse, le créancier a le choix, et la procédure engagée devant l'une des juridictions vaut pour tous les immeubles de l'exploitation. Il faudra alors, que le créancier poursuivant apporte la preuve,

⁹¹ Art 12 de l'ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière : « *Le juge de l'exécution connaît, sous la même réserve, de la procédure de saisie immobilière, des contestations qui s'élèvent à l'occasion de celle-ci et des demandes nées de cette procédure ou s'y rapportant directement, même si elles portent sur le fond du droit ainsi que de la procédure de distribution qui en découle* ».

⁹² S. GUINCHARD, T. MOUSSA (DIR), op. cit. p 194.

⁹³ C'est ce qui ressort de l'article 36 de la loi 2001-37 du 27 août 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin.

⁹⁴ Art 248 al 2 de l'AUPSRVE.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

que les immeubles dépendent d'une même exploitation. Jean-Claude BONZI, se pose la question de savoir, si cette notion de dépendance d'une même exploitation est-elle une question de droit ou une question de fait souverainement appréciée par le juge⁹⁵ ? Pour lui, la dépendance doit être caractérisée sans équivoque. L'appartenance des immeubles à une même exploitation doit relever de l'activité du débiteur dans les différents immeubles.

Par ailleurs, les immeubles saisis peuvent se trouver dans des ressorts de juridictions différentes, et ne pas dépendre de la même exploitation. L'article 252 alinéa 1^{er} de l'AUPSRVE exige dans ce cas, que les immeubles soient poursuivis successivement. Mais, une exception est admise à l'alinéa 2 du même article qui dispose : « *Toutefois, et sans préjudice des dispositions de l'article 25 ci-dessus, elle peut être poursuivie simultanément après autorisation du président de la juridiction compétente lorsque la valeur des immeubles situés dans un même ressort est inférieure au total des sommes dues tant au créancier saisissant qu'aux créanciers inscrits. L'autorisation peut concerner tout ou partie des biens* ». Cette disposition vise à minimiser les frais de procédure, et de saisie, et à protéger le créancier et le débiteur. Si la valeur de l'ensemble des immeubles ne couvre pas toute la créance, engager des poursuites pour chaque immeuble conformément à l'alinéa 1^{er} de l'article 252, va multiplier les frais par le nombre d'immeubles⁹⁶. Le législateur OHADA a alors, un souci de réduire le coût donc d'efficacité de la saisie immobilière. Dans cette même perspective, il a déjudiciarisé la procédure de saisie immobilière en faisant du juge, un commissaire à la vente en l'absence de toute contestation.

⁹⁵ B. J.-C. BONZI, op. cit. p. 9.

⁹⁶ Ibid.

Chapitre 2 : La déjudiciarisation de la procédure

La déjudiciarisation des procédures consiste à faire échapper les procédures d'exécution à l'office du juge, en l'absence d'incident soulevé par les parties⁹⁷. C'est l'option qu'a faite le législateur OHADA en déjudiciarisant la procédure de saisie immobilière, à travers les dispositions de l'AUPSRVE. Le juge n'est donc pas saisi, en l'absence de contestation. Mais, on peut recourir à lui, pour procéder à la vente de l'immeuble saisi. Il n'intervient alors, que comme un commissaire à la vente. Cela concourt d'une part à la simplification de la procédure (section 1^{er}), et d'autre part, à la rendre rapide (section 2).

Section 1^{er} : Une procédure simple

La simplification des procédures constitue l'un des objectifs du droit OHADA, à travers l'élaboration de l'AUPSRVE⁹⁸. Elle vise en effet à satisfaire le créancier, qui souhaite recouvrer sa créance en passant par la procédure de la saisie immobilière. Ainsi au regard de l'AUPSRVE, on constate premièrement, la facilité d'accomplir les formalités préalables à la saisie (Paragraphe 1^{er}) et *secundo*, la préparation de la vente de l'immeuble (paragraphe 2).

⁹⁷ J. DJOGBENOU, op. cit. p. 92.

⁹⁸ M. DIAKHATÉ, « *Les procédures simplifiées et les voies d'exécution : la difficile gestation d'une législation communautaire* », in RSDA N° 2-3-4, 2003-2004, p. 12.

Paragraphe 1^{er} : La facilité d'accomplir les formalités préalables à la saisie

Avant de procéder à la saisie d'un immeuble en droit OHADA, il importe de procéder à l'accomplissement de formalités préalables. Cette responsabilité incombe au créancier poursuivant, qui doit y veiller scrupuleusement. Les règles applicables visent à lui permettre de mettre facilement, l'immeuble de son débiteur sous-main de justice. C'est pourquoi l'AUPSRVE a prévu la forme du commandement aux fins de saisie (A) et sa publication auprès de l'administration (B).

A- La forme du commandement aux fins de saisie

L'établissement du commandement aux fins de saisie immobilière est une exigence capitale⁹⁹. Le commandement est un avertissement, et une mise en demeure signifiée par un huissier de justice compétent¹⁰⁰, le créancier poursuivant n'a alors qu'à recourir à ce dernier. Ainsi le commandement aux fins de saisie immobilière, doit contenir les mentions ordinaires des exploits d'huissier, en sus des mentions spécifiques à la procédure de saisie. L'huissier est donc officiellement rédacteur du commandement. Pour lui faciliter la tâche, la loi prévoit les mentions que doit contenir le commandement¹⁰¹.

⁹⁹ Art 254 al 1^{er} de l'AUPSRVE.

¹⁰⁰ J. DJOGBENOU, op. cit. p. 276.

¹⁰¹ Art 254 de l'AUPSRVE : « À peine de nullité, toute poursuite en vente forcée d'immeubles doit être précédée d'un commandement aux fins de saisie.

À peine de nullité, ce commandement doit être signifié au débiteur et le cas échéant au tiers détenteur de l'immeuble et contenir :

- 1) la reproduction ou la copie du titre exécutoire et le montant de la dette, ainsi que les noms, prénoms et adresses du créancier et du débiteur et, s'il s'agit d'une personne morale, ses forme, dénomination et siège social ;
- 2) la copie du pouvoir spécial de saisir donné à l'huissier ou à l'agent d'exécution par le créancier poursuivant, à moins que le commandement ne contienne, sur l'original et la copie, le bon pour pouvoir signé de ce dernier ;
- 3) l'avertissement que, faute de payer dans les vingt jours, le commandement pourra être transcrit à la conservation foncière et vaudra saisie à partir de sa publication ;

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

Parmi les mentions obligatoires du commandement, on a entre autres l'avertissement, que faute de payer dans les vingt jours, le commandement pourra être transcrit à la conservation foncière, et vaudra saisie à partir de sa publication. Cette mention constitue une mise en demeure, qui fait du commandement un acte comminatoire¹⁰², dès qu'il est signifié au saisi. Le commandement doit non seulement être signifié au débiteur, mais le cas échéant au tiers détenteur. Pour la CCJA, l'expression « *doit être signifié au débiteur* » ne signifie pas que la signification doit être faite exclusivement à la personne même du débiteur, mais plutôt selon l'une des formes de significations prévues par les textes en vigueur¹⁰³. Pour le Professeur Joseph DJOGBENOU, cette interprétation paraît trop extensive. Pour lui, la personne ne peut être assimilée au domicile. Il est nécessaire, que si la signification ne peut se faire à personne, elle doive l'être à domicile. Ainsi, la CCJA a évolué dans sa jurisprudence en admettant clairement la signification à domicile en ses termes : « *La signification faite au domicile des personnes morales n'est régulière, que lorsque l'exploit est remis à un employé trouvé au sein de l'entreprise, qui a accepté de le recevoir, fait connaître ses noms, prénoms, qualité et poste occupé* ». C'est ce qui résulte de son arrêt n° 35 du 03 juillet 2008¹⁰⁴. La signification du commandement vise à informer le débiteur que son immeuble veut faire l'objet de saisie.

Mais, lorsque la saisie immobilière est dirigée contre un tiers détenteur, le commandement est signifié avec sommation, soit de payer l'intégralité de la

4) l'indication de la juridiction où l'expropriation sera poursuivie ;

5) le numéro du titre foncier et l'indication de la situation précisent des immeubles faisant l'objet de la poursuite ; s'il s'agit d'un immeuble non encore immatriculé, le numéro de la réquisition d'immatriculation ; et, s'il s'agit d'impenses réalisées par le débiteur sur un terrain dont il n'est pas propriétaire, mais qui lui a été affecté par une décision d'une autorité administrative, sa désignation précise ainsi que la référence de la décision d'affectation ;

6) la constitution de l'avocat chez lequel le créancier poursuivant élit domicile et où devront être notifiés les actes d'opposition au commandement, offres réelles et toutes significations relatives à la saisie.

¹⁰² N. CAYROL, Droit de l'exécution, Paris, LGDJ, 2013, p.88.

¹⁰³ CCJA, Arrêt 033/2007 du 22 novembre 2007, cité par J. DJOGBENOU, op. cit. p. 278.

¹⁰⁴ Cité par P-G POUGOUE, F. TEPPI KOLLOKO, op. cit. p. 65.

dette en principal et intérêts, soit de délaisser l'immeuble hypothéqué, soit enfin de subir la procédure d'expropriation¹⁰⁵. Au vu de ce qui précède, le créancier poursuivant doit alors s'assurer de la régularité du commandement aux fins de saisie immobilière, et de sa signification à qui de droit par l'huissier de justice, avant de procéder à sa publication.

B- La publication du commandement

Le commandement doit faire l'objet d'une publication auprès de la conservation foncière¹⁰⁶. Cette publication vise à informer les tiers de la situation juridique de l'immeuble. Et pour ce faire, il faudra s'adresser à l'administration, et non au juge. La publication étant faite en dehors des juridictions, pour faciliter la mise de l'immeuble sous-main de justice. Elle se matérialise par l'inscription du commandement dans le livre foncier, à la suite duquel il est délivré un certificat d'inscription par le conservateur. La conservation foncière est par conséquent, l'organe compétent auprès de qui doit se faire la publication du commandement. À cet effet, plusieurs obligations lui sont imposées par l'AUPSRVE. D'abord, s'il ne peut procéder à l'inscription du commandement à l'instant où il est présenté, il fait mention sur l'original qui lui est laissé de la date et de l'heure du dépôt. Ensuite, s'il y a un commandement précédemment transcrit, il mentionne en marge de la transcription, dans l'ordre de présentation, tout commandement postérieur présenté avec les nom, prénoms, domicile ou demeure déclarée du nouveau poursuivant, et l'indication de l'avocat constitué. Enfin, il constate en marge et à la suite du commandement présenté, son refus de transcription et mentionne chacun des commandements entièrement transcrits, ou mentionnés avec les indications qui y sont portées et celle de la juridiction où la saisie est faite.

¹⁰⁵ V. art 255 de l'AUPSRVE.

¹⁰⁶ V. art 259 al 1^{er} de l'AUPSRVE.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

Par ailleurs, pour accomplir la formalité de publication, un délai de trois mois¹⁰⁷ est imposé au créancier à compter de la signification du commandement. Néanmoins, le créancier peut décider de laisser écouler le délai de vingt jours accordés au saisi, pour payer la dette à cause du silence du législateur OHADA. Mais dans la pratique, il a beaucoup plus intérêt à ne pas attendre l'écoulement de ce délai, car un autre créancier pourrait requérir la publication d'un autre commandement visant le même immeuble. Ainsi, sa poursuite ne serait plus priorisée. Toutefois, pour certains auteurs¹⁰⁸, il serait préférable que le créancier attende l'écoulement du délai de vingt jours avant de procéder à la publication. Cela lui éviterait de gaspiller les frais de publication, car si le saisi s'exécutait l'inscription du commandement serait radiée par le conservateur. Mais, lorsque le saisi ne s'exécute pas, la publication du commandement entraîne la saisie de l'immeuble, et le rend indisponible. Il est alors procédé automatiquement à la préparation de sa vente.

Paragraphe 2 : La préparation de la vente de l'immeuble

Le but ultime de tout créancier en procédant à la saisie de l'immeuble de son débiteur est de le faire vendre. Pour ce faire, le législateur OHADA a prévu des mesures préparatoires à cette vente. Elles consistent à faciliter la vente de l'immeuble saisi, ce qui ne fait que contribuer à l'efficacité de la saisie immobilière. Ainsi, le créancier poursuivant devra accomplir d'abord les formalités relatives au cahier des charges (A), et ensuite, celles relatives à la publicité en vue de l'adjudication (B).

¹⁰⁷ V. art 259 al 3 de l'AUPSRVE.

¹⁰⁸ P-G POUGOUE, F. TEPEI KOLLOKO, op. cit. p. 85.

A- Les formalités relatives au cahier des charges

Aux termes des dispositions de l'article 266 alinéa 1^{er} de l'AUPSRVE, le cahier des charges est un document rédigé, et signé par l'avocat du créancier poursuivant, qui précise les conditions, et les modalités de vente de l'immeuble saisi. La particularité est que, la rédaction du cahier des charges relève exclusivement de l'avocat du créancier poursuivant. En raison de son caractère formaliste, le cahier des charges doit contenir à peine de nullité les prescriptions de l'article 267 de l'AUPSRVE. Il faut remarquer que contrairement aux textes qui étaient applicables dans la plupart des États membres de l'OHADA, l'AUPSRVE indique les mentions que doit contenir le cahier des charges. En effet, rares étaient les codes de procédure, qui énonçaient les indications devant figurer sur le cahier des charges¹⁰⁹. On constate à cet effet, une avancée du droit OHADA par rapport aux législations antérieures applicables dans certains États membres. Cela contribue alors à sécuriser le recouvrement de la créance, et met le créancier à l'abri de contestations relatives au cahier des charges.

L'avocat poursuivant après avoir rédigé et signé le cahier de charge devra le déposer au greffe de la juridiction, dans le ressort de laquelle se trouve l'immeuble dans un délai maximum de cinquante jours à compter de la publication du commandement¹¹⁰. Il se pose alors la question de savoir, où le cahier des charges sera déposé, si la vente a lieu devant notaire. À ce propos pour les Professeurs Anne-Marie ASSI ESSO et Ndiaw DIOUF, même dans ce

¹⁰⁹ V. Y. NDIAYE, « *la saisie immobilière* », in encyclopédie juridique de l'Afrique, tome IV, NEA p. 285, cité par A-M. H. ASSI-ESSO, N. DIOUF, op. cit. p. 211. À cet effet ces auteurs précisent que seuls le code gabonais et l'ancien code malien de procédure civile, commerciale, et sociale qui a été abrogé et remplacé par le code de 1999 avaient prévu les mentions que devrait contenir le cahier des charges.

¹¹⁰ V. art 266 al 2 de l'AUPSRVE.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

cas c'est au greffe du tribunal que le dépôt aura lieu¹¹¹. En effet pour eux, l'article 266 alinéa 2 de l'AUPSRVE ne fait pas de distinction. Pour toutes les ventes ayant lieu dans un ressort, c'est le greffe de la juridiction, qui doit recevoir le cahier des charges. Lorsque la vente a lieu devant un notaire, le greffe transmet le cahier des charges.

Par ailleurs, le législateur oblige le créancier poursuivant à porter le cahier des charges à la connaissance de certaines personnes. Il le fait par le biais de la sommation de prendre communication du cahier des charges. Cette sommation vise deux catégories de personnes que sont : le saisi et les créanciers inscrits¹¹². Elle doit également contenir les mentions prévues à l'article 270 de l'AUPSRVE. Le délai pour faire cette sommation est de huit jours, à compter de la date du dépôt du cahier des charges. Lorsque le saisi ne conteste pas la procédure par des dires et observations, il n'y a pas lieu à une audience. Le créancier procède à la publicité en vue de l'Adjudication.

B- La publicité en vue de l'adjudication

La vente de l'immeuble saisi au meilleur prix n'est possible que si plusieurs personnes sont informées. L'AUPSRVE n'a pas manqué de régler cette information, qui passe par la publicité. Elle permet d'attirer les acheteurs, et d'obtenir le meilleur prix possible. Le délai pour l'accomplir ne doit pas être ni trop long (les intéressés peuvent oublier la vente), ni trop court (il ne faut pas qu'ils soient obligés de se décider dans la précipitation)¹¹³. Ce délai est de trente jours au plus tôt, et de quinze jours au plus tard avant l'adjudication de l'immeuble, aux termes des dispositions de l'article 276 de l'AUPSRVE. Mis à part le délai, la publicité en vue de l'adjudication doit

¹¹¹ A-M. H. ASSI-ESSO, N. DIOUF, op. cit. p. 211.

¹¹² V. art 269 de l'AUPSRVE.

¹¹³ A-M. H. ASSI-ESSO, N. DIOUF, op. cit. p. 218.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

respecter une forme à peine de nullité. C'est en effet, un extrait du cahier des charges qui est publié sous la signature de l'avocat poursuivant. La publicité revêt deux formes. D'abord, l'insertion dans un journal d'annonces légales, ensuite l'apposition de placards à la porte du domicile du saisi, de la juridiction compétente ou du notaire convenu ainsi que dans les lieux officiels d'affichage de la commune de la situation des biens.

Le créancier poursuivant doit veiller à ce que les mentions prévues par l'article 277 de l'AUPSRVE soient contenues dans l'extrait du cahier des charges à publier. Ceci, pour la simple raison que la sanction de nullité serait appliquée en cas de défaut de l'une desdites mentions. Mais, l'on peut se demander, si les mentions prévues par l'article 277 de l'AUPSRVE permettent effectivement de renseigner le public. Elles sont au nombre de quatre. *Primo*, les noms, prénoms, professions, domiciles, ou demeures des parties, et de leurs avocats. *Secundo*, la désignation des immeubles saisis telle qu'elle est insérée dans le cahier des charges. *Tertio*, la mise à prix, c'est-à-dire le prix en dessous duquel l'immeuble ne peut être vendu. *Quarto*, l'indication des jours, lieu et heure de l'adjudication, de la juridiction compétente ou du notaire convenu devant qui elle se fera. Ces différents renseignements permettent sûrement aux éventuels acheteurs d'en savoir sur l'emplacement de l'immeuble. La publicité favorise alors la visite de l'immeuble à vendre, ce qui pourrait permettre d'augmenter le nombre des éventuels acheteurs. Mais ce qui pourrait limiter ce nombre, c'est évidemment la mise à prix, car tout le monde ne dispose pas des mêmes moyens. Mais cette limite va dans l'intérêt du créancier, car la mise à prix lui assure le paiement intégral ou partiel de sa créance, le montant étant connu.

Par ailleurs, il faudra justifier l'insertion et l'affichage de l'extrait du cahier des charges. Le législateur OHADA à l'instar du législateur français a

prévu l'aménagement judiciaire de la publicité¹¹⁴. Cet aménagement passe par la possibilité accordée au président de la juridiction compétente, de rendre une décision insusceptible de recours, rendue sur requête, pour restreindre ou accroître la publicité légale, suivant la nature et la valeur des biens saisis. Ceci ne fait que contribuer à l'efficacité de la saisie. Mais une question se pose. Qui va saisir le président de la juridiction ? Le législateur OHADA est resté muet sur la question. Cela voudra-t-il dire que toutes les parties à la saisie peuvent le faire ? Si l'on tient compte des intérêts des parties à la saisie, l'on est tenté de dire qu'ils ont tous la capacité de demander l'aménagement de la publicité en vue de l'adjudication. Il reviendra alors au juge de l'accepter ou non. La France par exemple, à travers la réforme a permis d'énoncer clairement que la demande de restriction ou de complément des publicités peut être faite par le créancier poursuivant, les créanciers inscrits ou la partie saisie¹¹⁵. Revenant au droit OHADA, une fois que toutes les formalités préalables à la vente sont effectuées, la procédure de la saisie est accélérée, ce qui fait d'elle une procédure rapide.

Section 2 : Une procédure rapide

Le temps est une donnée importante de la mise en œuvre d'un droit¹¹⁶. Le législateur OHADA en a tenu compte, en permettant la vente rapide de l'immeuble du débiteur, en l'absence de toute contestation. Ceci, dans le but de satisfaire le créancier poursuivant dans un bref délai. En effet, en l'absence de contestation, il s'écoule en moyenne un délai de quatre mois¹¹⁷ entre la

¹¹⁴ V. art 279 de l'AUPSRVE.

¹¹⁵ S. GUINCHARD, T. MOUSSA (DIR), op. cit. p. 1361.

¹¹⁶ J. DJOGBENOU, op. cit. p. 49.

¹¹⁷ D'abord de la signification du commandement à sa publication il doit couler un délai de 3 mois conformément aux dispositions de l'article 259 al 3 de l'AUPSRVE. Ensuite, entre la publication et le dépôt du cahier des charges il faudra un délai de 50 jours au maximum. C'est ce qui ressort de l'article 266 al 2 de l'AUPSRVE. Enfin l'adjudication doit avoir lieu entre 45 jours au plus tôt et 90 jours au plus tard après le dépôt des cahiers de charges (art 268 de l'AUPSRVE). En tout et pour tout il faut au

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

signification du commandement et la vente définitive de l'immeuble saisi. Ce court délai se justifie d'une part, par l'accélération de la vente sur adjudication (paragraphe 1er), et d'autre part par l'acte d'adjudication (paragraphe 2).

Paragraphe 1^{er} : L'accélération de la vente sur adjudication

L'immeuble saisi peut être vendu, soit devant un juge qui intervient comme un commissaire à la vente soit devant un notaire¹¹⁸. La vente sur saisie immobilière est donc une vente judiciaire à une audience non contentieuse, ou une vente notariée sans contestation. L'absence de contestation accélère la réalisation de l'immeuble saisi, à cause des pouvoirs accordés au poursuivant à l'occasion de la vente (A), et grâce à l'encadrement temporel d'une éventuelle surenchère (B).

A- Des pouvoirs accordés au poursuivant à l'occasion de la vente

En l'absence de dires et observations, après le dépôt des cahiers de charges, il est procédé à la vente, et l'immeuble doit être adjugé au plus offrant¹¹⁹. Il s'agit de la vente aux enchères. Pour le législateur OHADA, les enchères constituent des offres successives, et de plus en plus élevées présentées par des personnes, qui désirent acquérir l'immeuble¹²⁰. Les enchères sont ouvertes à la barre du tribunal, à une audience dénommée audience des

total 7 mois 20 jours au plus pour que l'immeuble soit vendu. Mais une surenchère sans contestations peut intervenir dans un délai de 10 jours, et devra être dénoncée dans un délai de cinq jours, et la vente définitive aura lieu après 8 jours de publicité (art 287 et suivants de l'AUPSRVE) après que le délai de 20 jours soit écoulé sans qu'il n'y ait eu de contestations. Ces délais ajoutés au délai de 7 mois 20 jours feront 8 mois 33 jours. La moyenne sera alors approximativement de 4 mois.

¹¹⁸ Art 282 de l'AUPSRVE.

¹¹⁹ TGI de la MIFI, jugement N° 22/CIV du 06 mai 2008, Aff CA SCB CAMEROUN contre SCTCB GRUMES Sarl TAKAM Bonaventure, Dame TAKAM née DJONZO Élise (ohadataj-09-231), TGI MOUNGO, jugement N° 49/CIV du 07 août 2008, affaire Sieur NDIKUM Michael, DG de la Caisse d'Épargne et de crédit du littoral (CAPCOL) contre Époux NGUEMDJOM Michel (ohadata-J-09-237) in J. ISSA SAYEGH, « Répertoire quinquennal OHADA 2006-2010 » Tome II 4e partie : jurisprudences, Niamey, publié par UNIDA, OHADA et UEMOA, 2011, p. 674.

¹²⁰ Ibid.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

criées. La vente aux enchères assure la vente de l'immeuble, au meilleur prix. L'accélération de la vente de l'immeuble saisi, étant surtout possible, grâce aux pouvoirs accordés au créancier poursuivant au moment de la vente.

Primo, il peut arriver qu'avant le jour fixé pour l'adjudication, ou même qu'après l'accomplissement des formalités de la publicité, le créancier poursuivant s'entend avec le saisi pour trouver une solution amiable¹²¹. Ceci en raison de ce que le Tribunal, ou le notaire ne peut d'office procéder à l'adjudication.

Secundo, il faut souligner qu'au jour advenu de l'adjudication devant le tribunal ou le notaire, la vente de l'immeuble ne sera pas imposée aux parties. En effet, il faudra nécessairement la réquisition même verbale de l'avocat du créancier poursuivant, ou de tout créancier inscrit¹²². Il est par conséquent accordé au créancier poursuivant, ou inscrit, un pouvoir très important. Leur absence le jour de l'adjudication pourrait être un obstacle à la vente, leur réquisition étant nécessaire. Que se passerait-il donc en l'absence de réquisition ? Il n'y a pas de réponse dans l'AUPSRVE. Pour les professeurs Anne-Marie ASSI ESSO et Ndiaw DIOUF, la poursuite sera suspendue, et la procédure antérieure restera valable¹²³. Pour eux, c'est seulement s'il y a une nouvelle manifestation de volonté, que les enchères pourront être présentées. La solution proposée par les Professeurs Anne-Marie ASSI ESSO et Ndiaw DIOUF semble objective. Par contre, en présence du créancier poursuivant, il peut arriver que ne surviennent pas d'enchères, après que l'on a allumé successivement trois bougies¹²⁴. Dans ce cas, le créancier poursuivant sera déclaré adjudicataire. Il en ressort, un privilège accordé au poursuivant en cas d'absence d'enchère. Lorsque le poursuivant est déclaré adjudicataire pour

¹²¹ P-G POUGOUE, F. TEPPI KOLLOKO, op. cit. p. 127.

¹²² Art 280 de l'AUPSRVE.

¹²³ A-M. H. ASSI-ESSO, N. DIOUF, op. cit. p. 220.

¹²⁴ Art 283 al 5 de l'AUPSRVE.

défaut d'enchères, le législateur OHADA lui permet de solliciter la remise de l'adjudication à une autre audience, sur une nouvelle mise à prix après nouvelle apposition des placards, et une nouvelle publicité dans un journal d'annonces légales. À la date de la remise, le créancier poursuivant sera adjudicataire pour la première mise à prix s'il n'y a pas d'enchérisseur¹²⁵. Tout ceci, dans le souci de ne pas rallonger la vente de l'immeuble, en attendant indéfiniment un éventuel enchérisseur. Hormis tous ces pouvoirs accordés au poursuivant, le législateur OHADA a également encadré l'éventualité d'une surenchère, dans des délais courts.

B- Un encadrement temporel d'une éventuelle surenchère

Après une adjudication, de nouvelles offres peuvent intervenir. Il s'agit de la surenchère, qui consiste à porter de nouvelles enchères, après une première décision d'adjudication¹²⁶. La surenchère bien que n'étant pas fréquente, est la suite normale de la procédure de saisie immobilière¹²⁷. Par conséquent, elle fait partie intégrante de la procédure d'adjudication, car elle permet la vente définitive de l'immeuble. Mais, si elle n'est pas confinée dans un délai, elle pourrait nuire au créancier poursuivant. D'abord, il a été prévu un délai pour surenchérir, qui ne doit pas excéder dix jours aux termes des dispositions de l'article 287 alinéa 1^{er} de l'AUPSRVE. Et lorsqu'intervient la surenchère, elle ne peut être rétractée. Le surenchérisseur ne peut plus revenir sur sa décision, la procédure de surenchère devant aller jusqu'au bout. La surenchère est faite au greffe de la juridiction, qui a ordonné la vente ou du notaire convenu. L'inscription de la surenchère au cahier des charges est faite sans délai. La surenchère doit être du dixième au moins du prix principal de la

¹²⁵ Art 283 al 6 de l'AUPSRVE.

¹²⁶ J. DJOGBENOU, *op. cit.* p. 292.

¹²⁷ P-G POUGOUE, F. TEPPI KOLLOKO, *op. cit.* p. 132.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

vente. À titre d'illustration si un immeuble a été adjugé à un million, le prix de sa surenchère doit être d'au moins un million cent mille.

Ensuite, le surenchérisseur ou son avocat dispose d'un délai de cinq jours, pour dénoncer la surenchère à l'adjudicataire, au poursuivant, et à la partie saisie. La mention de cette dénonciation doit être faite au cahier des charges, dans un délai de cinq jours. Les personnes à qui la dénonciation a été faite disposent d'un délai de vingt jours, pour contester la surenchère. En restant dans l'hypothèse, d'une procédure de saisie immobilière sans contestation, il s'agit ici d'une éventuelle surenchère sans contestation.

Enfin, après l'écoulement du délai de vingt jours, une publicité doit être faite pendant huit jours. Ce n'est qu'après ce délai, que la vente définitive de l'immeuble aura lieu.

On remarque que les délais prévus en matière de surenchère sont très courts. Ceci favorise la vente rapide, et définitive de l'immeuble saisi. De plus, dans un souci de célérité, si au jour de la nouvelle adjudication la surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire. Aucune surenchère ne pourra être reçue, sur la seconde adjudication. La vente définitive de l'immeuble interviendra alors, par un acte d'adjudication.

Paragraphe2 : L'acte d'adjudication

L'immeuble saisi est adjugé, à celui qui a porté l'enchère la plus élevée par décision judiciaire, ou procès-verbal du notaire porté en minute à la suite du cahier des charges. Il s'agit de l'acte d'adjudication, par lequel l'immeuble est définitivement vendu. Cet acte concrétise la réalisation de l'immeuble saisi. Il assure au créancier le recouvrement de sa créance, à cause de sa nature juridique d'une part (A) et des effets de l'adjudication (B) d'autres parts.

A- La nature juridique de l'acte d'adjudication

L'acte d'adjudication peut être une décision judiciaire, ou un procès-verbal notarié. La nature de la décision judiciaire d'adjudication est discutée en doctrine. Pour Nicolas CAYROL¹²⁸, il s'agit à la fois d'un contrat et d'un jugement. D'abord, l'acte d'adjudication est un contrat. Il se justifie en rappelant que pour la Cour de cassation française, le cahier des charges constitue une convention, qui est la loi des parties, et les juges ne peuvent refuser d'imposer le respect des clauses de ce cahier¹²⁹. En matière de saisie immobilière, le cahier constitue une convention ayant force obligatoire entre le saisissant, les créanciers du saisi, le saisi lui-même et l'adjudicataire¹³⁰. Dans ces conditions, l'adjudication ne peut conférer à l'adjudicataire, d'autres droits que ceux du saisi. Ensuite, l'acte d'adjudication est un jugement, car il est un acte juridictionnel. Le titre de vente de l'adjudicataire est donc irréductible à une figure juridique connue. C'est un hybride : mi- convention, mi- jugement,

¹²⁸ N. CAYROL op. cit. p. 308.

¹²⁹ Cass. 2^{ème} civ., 1^{er} déc 1976, n° 74-14584 cité par N. CAYROL op. cit. p. 308.

¹³⁰ Cass. 2^e civ., 11 oct 1989, n° 88-15303, D. 1989, info rap., p.278, cite par N. CAYROL op. cit. p.308.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

mais n'étant vraiment ni l'un ni l'autre il est de son propre genre¹³¹. En tant que convention on se demande, si les voies de nullité sont ouvertes, et en tant que jugement on se demande si les voies de recours sont possibles.

En droit OHADA, l'acte d'adjudication ne tranche aucune contestation, et n'est susceptible d'aucune voie de recours. C'est ce qui ressortit, de l'article 293 de l'AUPSRVE. De façon constante, la Cour de cassation française considère l'acte d'adjudication *stricto sensu*, comme un contrat. À ce titre, il ne peut être susceptible que d'un recours en nullité par voie d'action principale, ou d'exception¹³². C'est ce qu'a consacré l'article 313¹³³ de l'AUPSRVE. Le recours en annulation, contre l'acte d'adjudication est porté devant la juridiction compétente, dans le ressort de laquelle l'adjudication a été faite. Le délai pour l'exercer est de quinze jours suivant l'adjudication. Il peut être effectué par tout intéressé à l'exception de l'adjudicataire. Les Professeurs Anne-Marie H. ASSI-ESSO, et Ndiaw DIOUF vont dans le même sens que le législateur OHADA, et estiment que la décision d'adjudication ne peut faire l'objet de voies de recours.

On constate en effet que le délai accordé pour effectuer le recours en annulation évite le rallongement de la procédure de saisie immobilière. Après ce délai, l'acte d'adjudication ne peut que produire des effets.

¹³¹ E. BOTREL, « *Les aspects contractuels de l'adjudication sur saisie immobilière* » LPA 7 déc 2005, n° 243, p.6, cité par N. CAYROL op. cit. p. 308.

¹³² Cass. civ 2e, 9 février 1977, G.P. 197, 2, 453, note Viatte ; 21 février 1981, 1, PAN, 184; 13 décembre 1993, D. 1994, Somm P. 350 Obs Julien. Cité par P-G. POUYOUÉ, F. TEPEI KOLLOKO, op. Cit. p.137.

¹³³ L'article 313 de l'AUPSRVE dispose que : « *La nullité de la décision judiciaire ou du procès-verbal notarié d'adjudication ne peut être demandée par voie d'action principale en annulation portée devant la juridiction compétente dans le ressort de laquelle l'adjudication a été faite que dans un délai de quinze jours suivant l'adjudication.*

Elle ne peut être demandée pour des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle, par tout intéressé, à l'exception de l'adjudicataire.

L'annulation a pour effet d'invalider la procédure à partir de l'audience éventuelle ou postérieurement à celle-ci selon les causes de l'annulation. »

B- Les effets de l'adjudication

La saisie immobilière se concrétise par les effets de l'adjudication, surtout lorsqu'elle se déroule sans contestation. Mais, l'acte d'adjudication ne peut avoir plein effet, que s'il est passé en force de chose jugée. Il dépouille complètement le débiteur de son droit de propriété, et produit quatre effets principaux.

Primo, le transfert de la propriété de l'immeuble à l'adjudicataire, suite à l'accomplissement des formalités exigées à l'article 294 de l'AUPSRVE. L'adjudication même publiée au bureau de la conservation foncière, ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi¹³⁴. L'immeuble reste par conséquent au risque de l'adjudicataire, à compter du jour de l'adjudication. Ce dernier ne peut réclamer ni une garantie des vices rédhibitoires, ni demander la rescision de la vente pour lésion¹³⁵. Mais, comment l'adjudicataire doit-il faire, pour expulser le saisi qui demeure encore dans l'immeuble après l'adjudication ? L'AUPSRVE est resté muet sur la question. Pour la Cour de cassation française, l'adjudicataire doit introduire une action en justice à cet effet, notamment en référé¹³⁶. Coûteuse, cette obligation imposée par la jurisprudence pourrait dissuader les potentiels adjudicataires d'acquérir le bien. La réforme de la saisie immobilière en France a permis d'y remédier. Ainsi, l'article 2210 du Code civil français dispose que : « *Le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du*

¹³⁴ Art 296 de l'AUPSRVE.

¹³⁵ Art 1649 et art 1684 du code civil.

¹³⁶ Cass. 2è civ. 7 mars 2002, bull. civ. II, n° 28 ; D. 2003, 1404, obs Taormina ; RTD civ. 2002, 364, cité par S. PIEDELIEVRE, F. GUERCHOUN, Pratique de la saisie immobilière, Paris, DELMAS, 2007, 1re éd., p. 96.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

saisi ». Le législateur OHADA pourrait éventuellement aller dans le même sens de *lege ferenda*.

Secundo, l'adjudication fait naître des droits et obligations à l'encontre de l'adjudicataire. Il a droit à la délivrance de l'immeuble, droit garanti par la formule exécutoire, qui est ajoutée au jugement d'adjudication. Il a droit également à la délivrance des fruits perçus depuis l'adjudication. En retour, la principale obligation de l'adjudicataire est de payer le prix de la vente, suivant les conditions du cahier des charges.

Tertio, à partir de la transcription du jugement d'adjudication, les créanciers ayant une hypothèque sur l'immeuble adjudgé ne peuvent plus prendre aucune inscription du chef du saisi.

Quarto, en même temps qu'il inscrit le jugement d'adjudication, le conservateur procède à la radiation de tous les privilèges, et hypothèques grevant l'immeuble adjudgé. Les créanciers n'auront alors, qu'à produire leur créance pour la procédure de distribution.

Au vu de ce qui précède, l'issue de la saisie immobilière sans contestation est rassurante. L'immeuble saisi est vendu sans difficulté, et dans un délai raisonnable. Tout ceci étant gage d'efficacité de la saisie immobilière. Mais, lorsqu'interviennent des contestations dans la procédure de saisie immobilière, il devient difficile d'aboutir à l'adjudication. L'efficacité de la saisie devient alors compromise.

Seconde partie : Une efficacité compromise par la naissance d'un contentieux

L'objet de la saisie immobilière fait d'elle une procédure souvent très contentieuse. Plusieurs contestations peuvent être soulevées, par l'une des parties, ou même des tiers. La cause est que très souvent le débiteur ne veut pas voir son immeuble vendu, or c'est ce que poursuit le créancier. Pour régler de telles contestations l'AUPSRVE, oblige les parties à saisir le juge. Les contestations de la saisie immobilière sont désignées sous le vocable, d'incidents de saisie immobilière. Il s'agit en effet des contestations, et des demandes, qui naissent au cours d'une procédure de saisie immobilière, ou s'y réfèrent, et qui sont formulées après la signification du commandement¹³⁷. Dans la pratique, le règlement de ces différentes contestations rend la saisie immobilière périlleuse¹³⁸. On assiste du coup à une judiciarisation de la procédure (chapitre 1^{er}), pour trancher les contestations. On constate par conséquent, des difficultés de recouvrement de la créance, et par conséquent, une réforme de la saisie immobilière semble nécessaire (chapitre 2) pour l'attractivité du droit OHADA.

¹³⁷ Jugement N. °132 du 02 février 1999 Issa Sall C/Crédit sénégalais, cité par Ndiaw DIOUF, in OHADA, traité et actes uniformes commentés et annotés, édition juriscopes 4e éd 2012, p. 1108.

¹³⁸ Moussa SAMB, « Étude sur les difficultés de recouvrement des créances dans l'espace UEMOA : cas du Bénin, du Burkina-Faso, du Mali et du Sénégal » Rapport final ERSUMA, Porto-Novo, TRUSTAFRICA, juillet 2012, p. 80.

Chapitre 1^{er} : La judiciarisation de la procédure

Le législateur OHADA a opté, pour la judiciarisation de la procédure de saisie immobilière, lorsque surviennent des contestations au cours de la procédure. Pour régler ce contentieux, plusieurs règles s'imposent aussi bien au juge, qu'aux parties. Pour que le juge soit saisi, il faut que les contestations soient formulées, après le dépôt du cahier des charges, et insérées au bas du cahier des charges. La procédure se complexifie, compte tenu la pluralité des incidents, que peuvent soulever les parties. Elle s'allonge également, à cause du manque de célérité des juridictions. Il sera alors question d'aborder premièrement la complexité de la procédure (section 1^{er}) et secundo la longueur de la procédure (section 2).

Section 1^{er} : Une procédure complexe

La procédure de saisie immobilière peut faire l'objet de plusieurs contestations. Leur régime est ambigu, et rend la procédure complexe¹³⁹. En effet, si certaines demandes en contestations sont clairement identifiées, par le législateur OHADA, comme étant des incidents de saisie immobilière, tel n'est pas le cas, pour toutes les contestations pouvant être soulevées. On distingue alors en premier lieu des contestations, qui visent à anéantir la saisie immobilière, ou à la différer (paragraphe 1er) et en second lieu des incidents dénommés (paragraphe 2).

¹³⁹ S. GUINCHARD et T. MOUSSA (DIR), op. cit. p. 1416.

Paragraphe 1^{er} : Des contestations susceptibles d'anéantir ou de différer la procédure

Une lecture croisée des dispositions des articles 297, 298, 299, et 300 de l'AUPSRVE, permet d'en déduire, qu'il s'agit de deux types de contestations. D'abord, les contestations portant sur le fond du droit (A). Ensuite, les contestations portant sur la procédure (B).

A- Les contestations portant sur le fond du droit

Certains moyens de fond sont expressément visés par l'AUPSRVE. Il s'agit des contestations portant sur le principe même de la créance, sur l'incapacité de l'une des parties, sur la propriété, sur l'insaisissabilité ou l'inaliénabilité des biens saisis. S'agissant des contestations portant sur le principe même de la créance, il est question des caractères qu'elle doit remplir, c'est-à-dire être certaine, liquide et exigible. La jurisprudence reconnaît, que les contestations mettant en cause le caractère certain de la créance, pour le recouvrement de laquelle est engagée la procédure de saisie immobilière sont des contestations de fond¹⁴⁰. Il en est de même, lorsque le débiteur prétend avoir bénéficié d'une remise de la dette, ou avoir fait des paiements antérieurs ayant éteint la dette. L'on est également en présence de contestations portant sur le fond du droit, lorsque l'existence, et la validité du titre exécutoire du poursuivant sont contestées. Toutes les fois, qu'une contestation est soulevée contre le principe même de la créance, le juge doit statuer. C'est ce qu'a rappelé la CCJA, dans son arrêt n° 25 du 15 juillet 2004¹⁴¹. En l'espèce, il

¹⁴⁰Civ. 2è, 23 février 1994, n°92-19.774, Bull. civ. II, n° 75. Cité par S. GUINCHARD et T. MOUSSA (DIR), op. cit. p. 1412.

¹⁴¹ B. DIALLO, « La saisie immobilière en OHADA vue par le juge suprême, commentaire de l'arrêt CCJA n° 25 du 15 juillet 2004, affaire Dame M C/Société commerciale de Banque Crédit Lyonnais dite SCB-CL », in jurifis, édition spéciale N° 12, octobre 2012 (ohadata D-13-16) p. 3.

s'agissait de la société commerciale de banque crédit lyonnais Cameroun, qui a consenti au profit de Madame M, la demanderesse au pourvoi, un compte courant contenant une constitution d'hypothèque en garantie du remboursement du solde définitif dudit compte. C'est en paiement du solde définitif débiteur arrêté à la clôture du compte que la banque a servi le commandement aux fins de saisie immobilière. L'auteur du pourvoi avait demandé au premier juge de procéder à une expertise pour liquider la créance litigieuse. Mais, le premier juge ne s'est pas prononcé à ce sujet, ce qui a valu la cassation de sa décision par la CCJA. Cette dernière, lui a reproché le fait de ne pas statuer sur la contestation portant liquidation de la créance, qui est une contestation du fond du droit. Le juge ne devait pas manquer à cette obligation. Il peut ou non, faire droit au demandeur de la contestation. Le jugement qu'il rendra sera susceptible d'appel. Lorsqu'il est fait droit, en définitive au contestataire, le créancier poursuivant ne pourra plus poursuivre l'immeuble du débiteur, la radiation devra être ordonnée par le juge, et sera portée en marge du commandement publié¹⁴². Dans le cas contraire, la procédure pourra reprendre. Hormis, le cas de toutes les contestations de fond précitées, il existe également des contestations portant sur la procédure qui vise à l'anéantir, ou à la différer.

B- Les contestations portant sur la procédure

Le caractère formaliste de la saisie immobilière justifie les nombreuses contestations qui peuvent être soulevées contre la procédure. Certaines de ces contestations visent à différer la saisie. Il s'agit des demandes en nullité de formes. D'autres par contre visent à l'anéantir. Il s'agit des demandes en déchéance. L'article 297 de l'AUPSRVE dispose à cet effet : « *Les délais prévus aux articles 259, 266, 268, 269, 270, 276, 281, 287, 288 alinéas 7 et 8 et 289 ci-dessus sont prescrits à peine de déchéance. Les formalités prévues par*

¹⁴² S. GUINCHARD et T. MOUSSA (DIR), op. cit. p. 1423.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

ces textes et par les articles 254, 267 et 277 ci-dessus ne sont sanctionnées par la nullité que si l'irrégularité a eu pour effet de causer un préjudice aux intérêts de celui qui l'invoque ». Ainsi, il est possible avant l'audience éventuelle, puis avant l'audience d'adjudication de soulever la nullité d'un acte pour défaut de respect des exigences de formes légales, et aussi d'invoquer le défaut d'accomplissement des actes dans les délais légaux.

D'abord, s'agissant de la nullité, elle est l'une des sanctions de l'inobservation des formes exigées, par la loi pour la validité des actes de procédure¹⁴³. Le Professeur Joseph DJOGBENOU s'est attelé à faire ressortir, les formalités pouvant faire l'objet de nullité¹⁴⁴. Il s'agit de : des formalités de visa en vue de la publication du commandement aux fins de saisie¹⁴⁵, celles relatives à la rédaction du cahier des charges¹⁴⁶, de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges¹⁴⁷, les mentions de cette sommation¹⁴⁸, des formalités relatives à la publication, par insertion du cahier des charges¹⁴⁹, celles portant sur la remise de la date de l'adjudication¹⁵⁰, de celles portant sur les modalités de la surenchère¹⁵¹, de celles relatives à la fixation de la date de l'audience éventuelle, portant sur l'examen de la surenchère, ainsi que la date de la nouvelle adjudication¹⁵². Il en est également ainsi, des mentions devant être portées sur le commandement aux fins de saisie¹⁵³, de celles du cahier des charges, ainsi que celles de l'extrait dudit cahier devant être publié. La nullité ne peut être prononcée, que si l'irrégularité a eu pour effet de causer un

¹⁴³ Dans ce sens, répertoire de procédure civile et commerciale ; DALLOZ, tome II ; rubrique nullités ; Paris ; 1956, p.317, n° 1, cité par J. DJOGBENOU, op. cit. p. 103.

¹⁴⁴ J. DJOGBENOU, op. cit. p. 109.

¹⁴⁵ Art 259 de l'AUPSRVE.

¹⁴⁶ Art 266 de l'AUPSRVE.

¹⁴⁷ Art 269 de l'AUPSRVE.

¹⁴⁸ Art 270 de l'AUPSRVE.

¹⁴⁹ Art 276 de l'AUPSRVE.

¹⁵⁰ Art 281 de l'AUPSRVE.

¹⁵¹ Art 287 de l'AUPSRVE.

¹⁵² Art 288 al 7 et 8 de l'AUPSRVE.

¹⁵³ Art 254 de l'AUPSRVE.

préjudice aux intérêts de celui qui l'invoque¹⁵⁴. Il s'agit donc d'une nullité avec grief, qui renvoie au système des nullités pour vice de forme articulé autour de la double exigence, `` *pas de nullité sans texte* `` `` *pas de nullité sans grief* `` sauf en cas de nullité d'ordre public, ou substantielle¹⁵⁵. Or, la nullité d'un acte de procédure ne nécessite pas la preuve d'un préjudice pour son prononcé¹⁵⁶. Cette option du législateur OHADA fait penser au grief en matière de saisie immobilière, comme « *l'alpha et l'oméga* » de la nullité¹⁵⁷. L'appréciation de griefs soulevés, devra donc faire l'objet d'appréciation *in concreto* par le juge, pour éviter le dilatoire. Lorsque la nullité est prononcée par le juge, après avoir constaté l'existence d'un préjudice, elle ne fait pas disparaître le droit d'agir du créancier¹⁵⁸. Le créancier poursuivant sera tenu de reprendre la procédure, à partir du dernier errement.

Ensuite, la déchéance quant à elle est une sanction de l'inobservation des délais de procédure¹⁵⁹. Elle est acquise de plein droit, à l'expiration du délai fixé, sans qu'il soit besoin d'apporter la démonstration d'un grief. Une fois que la déchéance est prononcée, le juge ne peut en relever l'une des parties ni autoriser la reprise des poursuites. La déchéance lorsqu'elle est prononcée, anéantit par conséquent la saisie immobilière. La caducité de la poursuite est constatée. À part ces deux types de demandes, il existe d'autres contestations, dénommées par le législateur OHADA comme incidents de procédure.

¹⁵⁴ Art 297 al 2 de l'AUPSRVE.

¹⁵⁵ Ohadata D-11-25, M. ADJAKA, « *Réflexion sur le régime des nullités consacré par l'acte uniforme de l'OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et de voies d'exécution* », p. 6.

¹⁵⁶ J. DJOGBENOU, op. cit. p. 108.

¹⁵⁷ M. ADJAKA, op. cit. p. 11.

¹⁵⁸ S. GUINCHARD et T. MOUSSA (DIR), op. cit. p. 1423.

¹⁵⁹ S. GUINCHARD, C. CHAINAIS, F. Ferrand, Procédure civile, droit interne et droit de l'Union Européenne, Paris, Précis DALLOZ, 2010, 30e édition, p. 658.

Paragraphe 2 : Des incidents dénommés

Le législateur OHADA a fait l'option, de qualifier expressément certaines contestations comme incidents de saisie immobilière. En doctrine, certains auteurs comme Jean-Baptiste DONNIER et Marc DONNIER pensent qu'il en existe de vrais et de faux. Ainsi, des cinq incidents dénommés par le législateur OHADA, la subrogation dans les poursuites constitue un faux incident, en ce sens qu'elle n'est qu'un élément du concours de plusieurs saisies¹⁶⁰. Les quatre incidents qui restent constituent de vrais incidents. Gérard COUCHEZ, quant à lui ne fait pas de distinction, mais classe les incidents dénommés en deux grandes catégories¹⁶¹. Premièrement les incidents supposant une pluralité de créanciers (A), deuxièmement les incidents indépendants de la pluralité des créanciers (B).

A- Les incidents supposant une pluralité de créanciers

L'on se retrouve ici, dans le cas où les créanciers poursuivants sont au nombre de deux, ou plus. Les incidents nés de la pluralité de saisie sont règlementés, par les articles 302 et suivants de l'AUPSRVE. Ils sont au nombre de deux. Il s'agit du concours de saisie, et de la subrogation dans les poursuites.

S'agissant du concours de saisie, elle intervient lorsque deux ou plusieurs saisissants ont fait publier des commandements relatifs à des immeubles différents appartenant au même débiteur, et dont la saisie est poursuivie devant la même juridiction¹⁶². Le législateur OHADA préconise dans ce cas que les poursuites soient réunies à la requête de la partie la plus diligente, et continuées par le premier saisissant. Un autre cas de figure est

¹⁶⁰ M. DONNIER, J-B DONNIER, op. cit. p. 453.

¹⁶¹ G. COUCHEZ, Voies d'exécution, Paris, SIREY, 2010, 10e édition, p.260.

¹⁶² Art 302 de l'AUPSRVE.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

envisageable. Il s'agit d'un second commandement présenté à la conservation foncière, et qui comprend plus d'immeubles que le premier. En raison de l'application de la règle « *saisie sur saisie ne vaut* », le législateur OHADA prévoit que le second commandement soit publié pour les biens non compris dans le premier¹⁶³. Une fois cette publication effectuée, le second poursuivant dénonce le commandement au premier saisissant. Il est fait obligation à ce dernier de diriger les poursuites, pour les deux saisissants si elles sont au même état. Dans le cas contraire, le premier saisissant sursoit la première poursuite, et suit la deuxième jusqu'à ce qu'elle soit au même degré. Les poursuites sont alors portées, devant la juridiction de la première. On en déduit, que le premier saisissant doit désormais, veiller scrupuleusement à la bonne marche de la poursuite. S'il ne le fait pas, cela est constitutif de faute, qui sera sanctionnée par la subrogation dans la poursuite.

Pour ce qui est de la subrogation dans les poursuites, elle permet de substituer au poursuivant un autre créancier, dans la conduite de la procédure¹⁶⁴. Elle est règlementée par les articles 304, 305, 306, et 307 de l'AUPSRVE, qui prévoient ses conditions et sa procédure. Pour ce qui est des conditions d'ouvertures, elles sont au nombre de deux principalement. D'abord, en cas d'inaction du premier saisissant à qui est dénoncée une seconde saisie¹⁶⁵. Ensuite, en cas de collusion, fraude, négligence, ou toute autre cause de retard imputable au saisissant¹⁶⁶. Le législateur OHADA a jugé utile d'apporter une clarification conceptuelle, quant à la notion de négligence. Pour lui, il y a négligence, lorsque le poursuivant n'a pas rempli une formalité, ou n'a pas fait un acte de procédure dans les délais prescrits. Quant aux notions de collusion et de fraude, l'AUPSRVE est muet. Le Professeur Paul-Gérard POUGOUE a essayé d'apporter une clarification. Pour lui, la définition de négligence donnée

¹⁶³ Art 303 de l'AUPSRVE.

¹⁶⁴ G. COUCHEZ. Op. cit. p. 260.

¹⁶⁵ Art 304 de l'AUPSRVE.

¹⁶⁶ Art 305 de l'AUPSRVE.

par le législateur OHADA peut aider. En effet, la collusion et la fraude supposent une concertation préalable entre deux ou plusieurs personnes, en vue de réaliser un objectif prédéterminé. Ainsi, alors que la négligence est involontaire, et inconsciente, la fraude et la collusion sont l'émanation d'une volonté délibérée d'atteindre un objectif précis, qui nuira certainement aux tiers¹⁶⁷. Le non-accomplissement d'une formalité dans les délais ne pourra donc être que le résultat d'un accord entre le premier saisissant, et le débiteur. La procédure de subrogation, ne peut être demandée, que par un écrit adressé au conservateur de la propriété foncière. Elle commence par une sommation de continuer les poursuites adressées au créancier poursuivant. Un créancier ne pouvant demander la subrogation, que huit jours après une sommation restée infructueuse, de continuer les poursuites¹⁶⁸. La nature de cette sommation est qu'il s'agit d'un acte d'avocat à avocat. Ce qui fait que le ministère d'avocat est obligatoire dans la procédure de subrogation. Mais, ce qui est étonnant est que le législateur OHADA qualifie, l'acte d'avocat de sommation. Une sommation étant un acte d'huissier de justice enjoignant à un débiteur de payer ce qu'il doit, ou d'accomplir l'acte auquel il s'est obligé¹⁶⁹, et non un acte d'avocat. Mais, la sommation constituant une mise en demeure, il aurait été plus approprié, que l'AUPSRVE parle de « *mise en demeure* », qui peut être un acte d'avocat¹⁷⁰. Cette mise en demeure préalable est impérative. Lorsque la subrogation est prononcée, elle a pour effet essentiel d'entraîner la substitution du créancier subrogé au poursuivant initial, dans la conduite des poursuites. Contrairement à la subrogation, tous les incidents ne dépendent pas de la pluralité de créanciers.

¹⁶⁷ P-G POUGOUE, F. TEPPI KOLLOKO, op. cit. p. 151.

¹⁶⁸ Art 605 al 3 de l'AUPSRVE.

¹⁶⁹ Serge GUINCHARD (dir), Lexique des termes juridiques 2014, Paris, DALLOZ, 2013, 21e éd., p. 884.

¹⁷⁰ P-G POUGOUE, F. TEPPI KOLLOKO, op. cit. p. 152.

B- Les incidents indépendants de la pluralité de créanciers

Il est question ici des demandes en distraction, et en annulation, ainsi que de la folle enchère. D'abord, les demandes en distraction¹⁷¹ sont des incidents propres aux tiers, dont tout ou partie de la propriété se trouve englobée dans la saisie. Il doit s'agir d'un véritable tiers, qui se prétend propriétaire d'un immeuble saisi, et qui n'est tenu, ni personnellement de la dette, ni réellement sur l'immeuble¹⁷². Il peut s'agir par exemple d'un copropriétaire, d'un usufruitier, ou même d'un précédent vendeur impayé, qui au lieu d'agir en résolution, choisit plutôt d'agir en distraction. Le délai pour agir en distraction est de huit jours avant l'adjudication. Mais, la recevabilité de la demande en distraction dépend de l'organisation du droit foncier dans chaque État partie de l'OHADA. L'article 308 alinéa 2 prévoit à cet effet que : *« Toutefois, la demande en distraction n'est recevable que si le droit foncier de l'État partie dans lequel est situé l'immeuble consacre l'action en revendication ou toute autre action tendant aux mêmes fins »*. Il s'agit d'une formulation, qui porte en elle les germes d'un émiettement, contre lequel les États membres de l'OHADA entendaient mener une lutte, en se mettant ensemble¹⁷³. En tout état de cause, lorsque la demande en distraction aboutit, elle peut être totale ou partielle. Dans le premier cas, la saisie immobilière devient sans objet, et par conséquent sera radiée. Dans le second cas, la procédure sera poursuivie par le créancier, le reste des immeubles devant être adjugés, la mise à prix portée dans le cahier des charges sera modifiée.

Ensuite, les demandes en annulation qui sont régies par les articles 311, 312, et 313 de l'AUPSRVE. Pour la doctrine, elles constituent l'essentiel des

¹⁷¹ Art 308, 309, et 310 de l'AUPSRVE.

¹⁷² Art 308 de l'AUPSRVE.

¹⁷³ A. AQUEREBURU. Op. cit. p. 10.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

incidents en matière de saisie immobilière¹⁷⁴. Il s'agit des moyens de nullités, tant en la forme, qu'au fond soulevés avant l'audience éventuelle. Il est également, question de la nullité de la décision judiciaire ou du procès-verbal notarié d'adjudication. Elle ne peut être demandée, que dans un délai de quinze jours suivant l'adjudication. Et ce, par la voie d'action principale en annulation, portée devant la juridiction compétente dans le ressort de laquelle l'adjudication a eu lieu. La nullité de la décision d'adjudication ne peut par ailleurs, être demandée, que pour des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle, par tout intéressé à l'exception de l'adjudicataire. L'annulation dans ce cas, aura pour effet d'invalider la procédure à partir de l'audience éventuelle, ou postérieurement à celle-ci selon les causes de l'annulation¹⁷⁵.

Enfin, il existe un incident qui est consécutif au comportement de l'adjudicataire. Il s'agit de la folle enchère, qui est une procédure qui provoque l'anéantissement de l'adjudication intervenue, en donnant ouverture à une nouvelle adjudication¹⁷⁶. Elle vise la sanction de l'adjudicataire indélicat. Elle n'est ouverte, qu'à deux conditions énumérées par l'article 314 alinéa 2 de l'AUPSRVE¹⁷⁷. Elle peut être intentée soit par le saisi, soit par le créancier poursuivant, les créanciers inscrits ou chirographaires. Elle n'est soumise à aucune condition de délai. Mais, la procédure peut être arrêtée, lorsque les causes d'ouvertures auront disparu et, à toute hauteur, jusqu'au jour de la revente, si le fol enchérisseur (adjudicataire) justifie, qu'il a exécuté les conditions de l'adjudication, et consigné une somme suffisante, pour faire face aux frais générés par la procédure de folle enchère. Le montant de la

¹⁷⁴P-G POUGOUE, F. TEPPI KOLLOKO, op.cit. p. 157, G. COUCHEZ, op.cit. p. 262, M. DONNIER, J-B DONNIER, op. cit. p. 463.

¹⁷⁵ Art 313 al 3 de l'AUPSRVE.

¹⁷⁶ J. DJOGBENOU, op. cit. 302.

¹⁷⁷ L'article 314 alinéa 2 de l'AUPSRVE : « La folle enchère est ouverte lorsque l'adjudicataire : 1) ne justifie pas, dans les vingt jours suivant l'adjudication, qu'il a payé le prix, les frais et satisfait aux conditions du cahier des charges 2) ne fait pas publier la décision judiciaire ou le procès-verbal notarié d'adjudication à la conservation foncière dans le délai prévu à l'article 294 ci- dessus ».

consignation est fixé par le président de la juridiction de poursuite. Si la procédure devait néanmoins se poursuivre, il est organisé une nouvelle publication aux fins d'adjudication, dans les conditions et délais prévus par la loi. Au terme de la procédure, une nouvelle adjudication est prononcée sur la base d'une mise à prix, dont le montant peut être inférieur à la précédente. Le poursuivant en folle enchère peut être déclaré adjudicataire pour la mise à prix.

Tous ces incidents complexifient non seulement la procédure, mais leur traitement la rallonge également.

Section 2 : Une procédure longue

Dès qu'un contentieux naît dans la procédure de saisie immobilière, le juge est saisi. Il devra trancher, toutes les contestations soulevées par les parties. Et pour le faire, il dispose d'un temps, qui pourrait entraver le recouvrement rapide de la créance. Ainsi, la longueur de la procédure se justifie non seulement, par la mutation de l'audience éventuelle, en une audience réelle (paragraphe 1^{er}), mais également par l'exercice des voies de recours admises en la matière (paragraphe 2).

Paragraphe 1^{er} : De l'audience éventuelle à l'audience réelle

L'audience en matière de saisie immobilière est dite éventuelle, parce qu'elle est facultative. Elle ne se mute en audience réelle, que lorsque des dires et observations sont insérés au bas du cahier des charges. Ou lorsque, le juge effectue d'office un contrôle sur le cahier des charges en portant une modification sur le montant de la mise à prix¹⁷⁸. Le juge compétent pour trancher les contestations au cours de l'audience éventuelle reste et demeure le juge de l'article 248 de l'AUPSRVE. Il s'agit de la juridiction devant laquelle, la vente de l'immeuble est poursuivie, et ayant la plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouve l'immeuble : c'est la juridiction de droit commun du lieu de situation de l'immeuble¹⁷⁹. Pour que le juge statue, il faut dans un premier temps qu'une instance soit introduite (A), et dans un second temps, pour qu'il la conduise (B) pour trancher les différentes contestations par une décision.

A- L'instance

D'abord, l'instance fait appel à la saisine du juge. Ainsi, le demandeur en matière de contentieux de la saisie immobilière est le défendeur à l'instance principale de la saisie immobilière. La sommation de prendre communication du cahier des charges détermine indirectement ce demandeur à la procédure contentieuse, puisqu'elle est faite en vue de provoquer leurs éventuels dires et observations. Aux termes de l'article 269, alinéa 1^{er}, il s'agit à titre principal du débiteur saisi, et éventuellement des créanciers inscrits, et en extension le

¹⁷⁸ Art 275 de l'AUPSRVE.

¹⁷⁹ CCJA, arrêt n° 013 du 18 mars 2004, in, recueil n° 3, jan-juin 2004, pp. 101-111.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

vendeur impayé¹⁸⁰. La partie poursuivante ne peut se prévaloir de prétendues irrégularités¹⁸¹. Il occupe de ce fait la position défenderesse pour contrecarrer les incidents que soulève le débiteur. Ensuite, quant à la nature de l'acte de saisine, l'article 298 alinéa 1^{er} de l'AUPSRVE distingue à cet effet, selon que la contestation ou l'incident est formé (e) contre une partie ayant constitué avocat ou non. Elle dispose que : « *Toute contestation ou demande incidente relative à une poursuite de saisie immobilière formulée postérieurement à la signification du commandement est formée par simple acte d'avocat contenant les moyens et conclusions. Elle est formée, contre toute partie n'ayant pas constitué d'avocat, par requête avec assignation* ». Il en ressortit, que le mode de saisine du juge est dualiste. Il peut s'agir d'un simple acte d'avocat à avocat, ou d'une assignation avec requête. Pour le Professeur Joseph DJOGBENOU, l'acte d'avocat à avocat ne constitue rien d'autre, que les écritures qu'échangent les avocats¹⁸². Il devra contenir les moyens et les conclusions de la partie qui soulèvent l'incident. Quant à la requête avec assignation, elle devra répondre aux exigences de droit judiciaire privé de chaque État membre à l'OHADA. Pour que les contestations soient recevables, il faut que les dires et observations soient insérés au cahier des charges au moins cinq jours avant la tenue de l'audience éventuelle.

Enfin, une fois le juge saisi, il devra trancher les différentes contestations, dans le respect du principe du contradictoire. La CCJA dans son arrêt n° 25 du 15 juillet 2004, fait obligation au juge de trancher toutes les contestations. Ledit arrêt rappelle dans un attendu particulièrement clair que toute contestation née de la procédure de saisie ou s'y référant, et qui peut

¹⁸⁰ R. ASSONTSA, Le juge et les voies d'exécution depuis la réforme de l'OHADA , Thèse pour le doctorat en droit, Faculté de Droit, de Sciences Politiques et de Gestion, Université de Strasbourg, Faculté des Sciences Juridiques et Politiques, Université de Dschang, 2009, p.295.

¹⁸¹ S. GUINCHARD et T. MOUSSA (DIR), op. cit. p. 1423.

¹⁸² J. DJOGBENOU, op. cit. p. 296.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

exercer une influence sur celle-ci, doit être examinée par le juge¹⁸³. En l'espèce, le juge a manqué de se prononcer sur la demande, d'une des parties de procéder à une expertise, pour liquider la créance litigieuse. La CCJA fait en quelque sorte une injonction au juge, de vider tous les incidents. L'autre obligation qui est lui est faite, est d'instruire et de juger d'urgence les contestations soulevées¹⁸⁴. La procédure ne doit pas faire l'objet d'une instruction de mise en état, car les échanges des conclusions, et le respect du principe du contradictoire doivent s'opérer avant la date d'audience. Le greffe a donc un rôle important à jouer. À la date d'audience, il s'agira pour les parties de les soutenir oralement. Par ailleurs, la date de l'audience éventuelle ne pourra être remise, que pour causes graves et dûment justifiées¹⁸⁵. Elle peut l'être également, lorsque le juge exerce d'office un contrôle sur le cahier des charges. La notion de causes graves est laissée à l'appréciation souveraine du juge, pour éviter le dilatoire¹⁸⁶. À l'issue de l'audience éventuelle, le juge devra rendre une décision le même jour.

B- La décision du juge

Lorsque le juge tranche une contestation, il rend une décision, qu'on peut qualifier d'acte juridictionnel¹⁸⁷. De ce fait, elle est revêtue de l'autorité de la chose jugée, et dessaisit le juge. Il s'agit, des effets habituels de tout jugement. Ainsi, la décision ordonnant après examen, le rejet des dires a autorité de chose jugée au principal, relativement à la contestation tranchée. De façon plus particulière, le jugement rendu à l'issue de l'audience éventuelle peut également avoir des effets sur la procédure de saisie. À cet effet, quatre types de décisions peuvent être rendues. Il s'agit de : jugement sur un dire en

¹⁸³ B. DIALLO, op. cit. p. 3.

¹⁸⁴ Art 298 al 2 de l'AUPSRVE.

¹⁸⁵ Art 275 de l'AUPSRVE.

¹⁸⁶ P-G POUGOUE, F. TEPPI KOLLOKO, Op. cit. p 102.

¹⁸⁷ N. CAYROL op. cit. p. 337.

nullité, jugement sur un dire de déchéance, jugement sur une demande de radiation, jugement statuant sur un moyen de fond¹⁸⁸.

D'abord, lorsqu'il s'agit d'un jugement sur un dire en nullité, le droit d'agir du créancier ne disparaît pas. L'acte critiqué pourra être annulé lorsqu'un préjudice sera démontré¹⁸⁹. En matière de saisie immobilière, et dans le contexte de l'article 297, il n'y a pas de nullité sans grief. Les formalités prescrites par les articles 254, 267, et 277 de l'AUPSRVE ne sont sanctionnées par la nullité, que si l'irrégularité a eu pour effet, de causer un préjudice aux intérêts de celui qui l'invoque¹⁹⁰. C'est ce qu'a décidé le juge malien, dans son jugement du 02 avril 2008¹⁹¹. Mais, le poursuivant ne pourra reprendre la procédure, qu'à partir du dernier acte valable. Les délais courront alors, à dater de la signification du jugement, qui aura définitivement prononcé la nullité.

Ensuite, lorsqu'il est question d'un jugement sur une déchéance, il prononce l'irrecevabilité après avoir constaté la déchéance. Elle ne pouvant être prononcée, qu'au regard de l'article 297 de l'AUPSRVE, sans qu'il soit besoin de justifier de l'existence d'un grief¹⁹².

Enfin, lorsqu'il s'agit d'un jugement ordonnant la radiation de la saisie, il est opposable aux créanciers inscrits, et aux saisissants postérieurs.

En outre, lorsque le jugement statue sur un moyen de fond, il va anéantir la procédure. La radiation devra être ordonnée, par voie de conséquence. En somme, le jugement rendu à l'audience éventuelle produit des effets en fonction de la contestation, que le juge a tranchée. Une fois sa décision rendue, l'une des parties peut exercer les voies de recours admises en la matière.

¹⁸⁸ S. GUINCHARD et T. MOUSSA (DIR), op. cit. p. 1423.

¹⁸⁹ Art 297 al 2 de l'AUPSRVE.

¹⁹⁰ J. ISSA SAYEGH, op. cit p. 676.

¹⁹¹ Ohadata J-09-66, affaire Agri 2000 C/Yara West.

¹⁹² Tribunal Régional hors classe de Dakar, jugement du 04 février 2003 HADYA C/CBEAO, cité par P-G POUGOUE, F. TEPPI KOLLOKO, op. cit p. 180.

Paragraphe 2 : L'exercice des voies de recours admises

Toutes les voies de recours ne sont pas admises, contre les décisions rendues à l'audience éventuelle. S'agissant des voies de recours ordinaire, le législateur OHADA n'admet que l'appel¹⁹³ de façon restrictive. En ce qui concerne les voies de recours extraordinaires, il n'admet que le recours en cassation¹⁹⁴. L'exercice de ces voies de recours pourrait rallonger davantage la procédure. Il convient de le démontrer à travers *primo*, le régime restrictif de l'appel (A) et *secundo* le régime spécifique du recours en cassation (B).

A- Le régime restrictif de l'appel

L'appel tend à faire annuler, ou réformer une décision de première instance¹⁹⁵. En matière de saisie immobilière, son régime est restrictif, car toutes les décisions rendues à l'audience éventuelle ne peuvent en faire l'objet. L'AUPSRVE est clair à ce sujet, en son article 300 alinéa 2 qui dispose à cet effet : « *Elles ne peuvent être frappées d'appel, que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance, ou sur des moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis* ». Cette disposition énonce les cinq conditions de recevabilité de l'appel¹⁹⁶. Par conséquent, tout appel exercé contre une décision concernant

¹⁹³ L'AUPSRVE a expressément interdit l'opposition tant en instance qu'en appel en son article 300 al 1^{er} et 3. En ce qui concerne les voies de recours extraordinaires, le législateur est resté muet. Mais une analyse de l'AUPSRVE permet d'en déduire que la tierce opposition est proscrite. Et pour cause il existe déjà deux moyens par lesquels le tiers peut contester toute décision du juge qui ne lui est pas favorable. Il s'agit de l'action en distraction et de l'action en nullité de l'adjudication. Le recours en révision quant à lui n'apparaît pas dans l'AUPSRVE. En conséquence elle est proscrite contre toute décision rendue à l'audience éventuelle.

¹⁹⁴ Le recours en révision quant à lui n'apparaît pas dans l'AUPSRVE. En conséquence elle est proscrite contre toute décision rendue à l'audience éventuelle.

¹⁹⁵ S. GUINCHARD (dir), Droit et pratique de la procédure civile : droit interne- droit communautaire, Paris, Dalloz, 2009, 6e éd., p.1171.

¹⁹⁶ Ces conditions n'ont pas changé par rapport au droit antérieur à l'OHADA dans certains États-Parties, V. K. M'BAYE, Y. NDIAYE, op. cit. p. 293.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

strictement la régularité de la procédure de saisie immobilière sera déclaré irrecevable par la juridiction d'appel. Il existe en la matière une abondante jurisprudence¹⁹⁷. À titre d'illustration, on peut citer l'arrêt n° 394 de la Cour d'appel de Dakar. Le juge a estimé qu'il doit être déclaré irrecevable l'appel interjeté, contre une décision ayant statué sur l'annulation des actes de procédure¹⁹⁸. En revanche, l'appel est recevable, lorsqu'il porte sur une décision ayant statué, sur le principe même de la créance. Il peut s'agir, d'une contestation portant sur l'existence de la créance, sur l'extinction de celle-ci, sur le caractère certain de la créance, ou sur l'exigibilité de celle-ci. Il peut également être question, de toutes contestations portant sur la validité du titre servant de base aux poursuites, et pour tout autre moyen tiré du fond du droit¹⁹⁹. La recevabilité de l'appel en matière de saisie immobilière est donc appréciée par le juge moyen par moyen.

En outre, l'appel doit être fait, dans un délai, qui fait polémique en doctrine. L'AUPSRVE en son article 300 ne prévoit expressément aucun délai. Elle n'a fait que renvoyer aux règles de droit commun. La CCJA n'a pas manqué de se prononcer sur la question. L'arrêt n° 013/2002 du 18 avril 2002 opposant la Banque Internationale pour le Commerce et l'Industrie de Côte d'Ivoire (BICICI) à Dioum Mbandy et Boucherie moderne de Côte-d'Ivoire dite boucherie Dioum Mbandy et fils, en dit long²⁰⁰. La CCJA a estimé qu'en l'absence d'indication, il y a lieu de se référer aux dispositions de l'article 49 alinéa 2, qui fixe un délai de quinze jours à compter du prononcé de la décision. Une analyse de l'article 49 permet d'affirmer que l'appel dont il est question ne concerne que les décisions prises par le président du tribunal, en tant que juge de l'urgence. Or, la décision prise en audience éventuelle est une

¹⁹⁷ V. J. ISSA SAYEGH, op. cit. p. 686-689.

¹⁹⁸ J. ISSA SAYEGH, Répertoire quinquennal OHADA 2000-2005 Porto-Novo, publié par UNIDA, OHADA, UEMOA et l'ERSUMA, p. 612 (J-05-36).

¹⁹⁹ S. GUINCHARD et T. MOUSSA (DIR), op. cit. p. 1424.

²⁰⁰ Recueil CCJA n° spécial, janvier 2003, p.58.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

décision de la juridiction de fond. Par conséquent, l'article 49 de l'AUPSRVE ne saurait constituer le siège du droit commun de l'appel. Il y a plutôt un vide législatif, qu'il faut impérativement combler. Ceci, pour éviter que les juges des États membres de l'OHADA ne soient obligés, de se référer à leur droit positif, pour apprécier les dispositions de l'article 300 de l'AUPSRVE²⁰¹. Cela pourrait aboutir à une divergence dans l'interprétation, ce qui remet en cause l'efficacité de la saisie immobilière, à cause de l'insécurité judiciaire qui règne²⁰². Une autre question se pose. C'est celle de l'effet suspensif ou non de l'appel, en matière de saisie immobilière. Si l'on s'en tient à l'article 49 de l'AUPSRVE, comme le veut la CCJA l'appel ne peut être suspensif. Or, il y a lieu en vue d'assurer une bonne administration de la justice, et d'éviter une contrariété de décision avec la Cour d'appel, d'ordonner le sursis à statuer²⁰³.

Par ailleurs, la juridiction d'appel statue dans la quinzaine de l'acte d'appel. Cette disposition de l'AUPSRVE n'est assortie d'aucune sanction²⁰⁴. Or, elle a été édictée, pour éviter les recours dilatoires exercés, pour faire échec à la saisie²⁰⁵. Ce qui fait que, le souci de célérité du législateur OHADA n'est pas souvent partagé par le juge d'appel²⁰⁶. Ce dernier rallonge la procédure de saisie immobilière, profitant ainsi du vide juridique, quant à la sanction du non-respect du délai prévu pour statuer. Hormis l'appel, le pourvoi en cassation est aussi admis contre les décisions rendues à l'audience éventuelle. Mais, il est traité de façon spécifique en droit OHADA.

²⁰¹ Cheikh Tidiane LAM, « *Regards sur quelques jugements rendus à l'audience éventuelle* », in Revue Sénégalaise de droit des affaires, N° 2-3-4, 2003-2004.

²⁰² La belle preuve est qu'on assiste à une résistance des juridictions du fond. En effet, postérieurement à l'arrêt précité de la CCJA, une cour d'appel est allée dans le sens contraire à la position de la CCJA, N.DIOUF, Commentaire de l'AUPSRVE, op. cit. p. 1110.

²⁰³ Ibid.

²⁰⁴ A. C. AQUEREBURU, op. cit. p. 9.

²⁰⁵ H. F. MAHALMADANE, « *La saisie immobilière* », in RTDJA, octobre- novembre- décembre 2008, éd. Tics du droit, p. 25.

²⁰⁶ P-G POUGOUE, F. TEPPI KOLLOKO, op. cit. p. 184.

B- Le régime spécifique du pourvoi en cassation

Le pourvoi en cassation tend à faire censurer par une juridiction de cassation, la non-conformité du jugement qu'il attaque aux règles de droit²⁰⁷. En droit OHADA, le régime du pourvoi en cassation ressort une spécificité, pour deux causes essentielles.

Premièrement, la juridiction compétente, pour connaître du recours en cassation est une Cour commune. Il s'agit de la CCJA, instaurée par le traité de l'OHADA. Elle assure dans les États membres, l'interprétation, et l'application commune des Actes uniformes²⁰⁸. De ce fait, elle constitue la seule juridiction de cassation apte à connaître de tous les recours en cassation, contre les décisions rendues par le juge national à l'audience éventuelle ou en appel²⁰⁹. Elle est l'organe juridictionnel du traité OHADA. Par conséquent la souveraineté judiciaire des cours suprêmes²¹⁰, ou cours de cassation²¹¹, est abandonnée au profit de la CCJA²¹². C'est ce qui fait la spécificité de la CCJA, elle est donc une juridiction unique en son genre²¹³. De ce fait, elle ne doit pas entrer en concurrence avec d'autres juridictions. Mais, pour le Professeur Paul-Gérard POUGOUE, ce dessaisissement des cours suprêmes nationales par le législateur OHADA devrait, pour éviter tout désagrément lié à une adjudication qui pourra donner lieu à une procédure en nullité, être suivi d'aménagements légaux suspensifs d'exécution²¹⁴. Il peut alors arriver, que l'une des parties à la saisie immobilière, forme pourvoi en cassation devant une juridiction de cassation nationale, et que celle-ci ait même rendu une décision. Dans ce cas, la

²⁰⁷ S. GUINCHARD, op. cit. p.1321.

²⁰⁸ Art 14 al 1^{er} de l'AUPSRVE.

²⁰⁹ Art 14 al 2 et 3.

²¹⁰ Cas de l'organisation judiciaire du Bénin et du Togo.

²¹¹ Cas de l'organisation judiciaire du Sénégal.

²¹² C. ÉTONDÉ, « *L'OHADA ou la sécurisation du droit des affaires en Afrique* », [http : // www.village-justice.com/articles/Mémoire-OHADA-sécurisation-droit,341.html](http://www.village-justice.com/articles/Mémoire-OHADA-sécurisation-droit,341.html), p. 63.

²¹³ Ohadata-11-69, F. K. DECKON, « *Les conflits de compétences* », RDU, n° 3, p. 65.

²¹⁴ P-G POUGOUE, F. TEPEI KOLLOKO, op. cit. p. 197

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

CCJA devra être saisie, pour se prononcer sur la compétence de la juridiction de cassation ayant rendu la décision. Si la CCJA la déclare incompétente, la décision qu'elle aura rendue serait nulle et non avenue²¹⁵. Cette attribution de la CCJA risque de ralentir la procédure de saisie immobilière²¹⁶. Alors que, cela va contre le principe de célérité prôné par le législateur OHADA.

Deuxièmement, la CCJA en tant que juridiction de cassation, dispose d'un pouvoir d'évocation, que lui confère l'article 14 alinéa 5 du traité OHADA. Ce pouvoir tend à faire d'elle un juge de fait, et de droit. Ce qui n'est pas habituellement le cas des juridictions de cassation, qui ne sont que juges de droit. En effet, après la cassation, la CCJA va entreprendre de remplacer la décision annulée par son propre arrêt, ce qui est propre à une juridiction de fond²¹⁷. Ainsi, en matière de saisie immobilière, la CCJA peut rendre des arrêts de cassation, en évoquant et en statuant au fond²¹⁸.

Quant à la procédure, elle est régie par les articles 28, 28 bis, et 28 ter (nouveau), du règlement n° 01/2014/CM/OHADA modifiant, et complétant le règlement de procédure de la CCJA du 18 avril 1996. Il en ressort essentiellement, les modalités d'introduction du recours en cassation devant la CCJA. Les délais de procédure retiendront particulièrement notre attention. Pour exercer un recours devant la CCJA, le délai est de deux mois à compter de la signification, ou de la notification de la décision attaquée²¹⁹. En revanche, un délai n'est pas imposé à la CCJA, pour rendre sa décision lorsqu'elle est saisie. Cet état de choses favorise le rallongement de la procédure de saisie immobilière. Le créancier étant exposé, s'il advenait que le pourvoi ne soit pas

²¹⁵ C. ÉTONDÉ, op. cit. p. 63.

²¹⁶ Ibid.

²¹⁷ Ohadata D-06-23, E. A. ASSI, « *La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage : un troisième degré de juridiction ?* », in *Revue Internationale de Droit Comparé* n° 4, 2005, p. 1.

²¹⁸ CCJA, arrêts n° 021/2012 du 15 mars 2012, n° 059/2012 du 07 juin 2012, n° 030/2012 du 22 mars 2012, n° 009/2012 du 08 mars 2012, in recueil de jurisprudence semestriel de la CCJA n° 18 de janv 2012- juin 2012, P. 127, 133, 135, 145.

²¹⁹ Art 28 (nouveau) du règlement n° 01/2014/CM/OHADA modifiant et complétant le règlement de procédure de la CCJA du 18 avril 1996.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

rejeté. Au vu de ce qui précède, le recouvrement de la créance pourrait être remis en cause, pour plusieurs raisons. Mais, on peut remédier un tant soit peu à ce qui entrave le recouvrement rapide, et facile, de la créance. D'où la nécessité d'une réforme.

Chapitre 2 : La nécessité d'une réforme

La pratique de la saisie immobilière en droit OHADA a montré ses limites. En effet, avant l'avènement du droit OHADA, la saisie immobilière était une voie d'exécution très complexe. Le droit OHADA a eu le mérite de donner au droit positif un texte plus clair, plus efficace et plus accessible. Mais, les objectifs n'ont pas totalement été atteints²²⁰. Par ailleurs, jusqu'en mai 2011 la saisie immobilière a été le seul mode de réalisation des hypothèques²²¹. Imprimant à la saisie immobilière son caractère rigide, l'exclusivité n'a fait que renforcer les multiples autres défauts de cette voie d'exécution jugée trop lourde, coûteuse, inefficace, et pénalisante pour le crédit²²². Malgré ces écueils, et contrairement au législateur français²²³ qui a modifié les règles de la saisie immobilière après avoir institué l'attribution du bien hypothéqué, le législateur OHADA n'a pas envisagé la révision de la saisie immobilière. On assiste donc à un déclin de la saisie immobilière comme mode exclusif de réalisation de l'immeuble (section 1). Ce qui rend possible une réforme (section 2).

²²⁰ A. C. AQUEREBURU, *op. cit.*, p. 2.

²²¹ Adopté le 15 décembre 2010 à Lomé au Togo, l'acte uniforme portant organisation des sûretés, révisé, a été publié au Journal Officiel de l'OHADA du 11 février 2011. Il devait entrer en vigueur le 15 mai 2011, conformément à l'article 228 disposant que : « Le présent Acte uniforme sera publié au Journal Officiel de l'OHADA dans un délai de soixante jours à compter de la date de son adoption. Il sera également publié dans les États Parties, au Journal Officiel ou par tout moyen approprié. Il sera applicable quatre-vingt-dix jours à compter de la date de sa publication au Journal officiel de l'OHADA conformément à l'article 9 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique, signé à Port-Louis le 17 octobre 1993, tel que révisé à Québec le 17 octobre 2008.

²²² C. YUOGO, « *La réalisation de l'hypothèque en droit OHADA : Étude de l'AUS à la lumière du droit français* », in revue de l'ersuma N° 3 septembre 2013, p. 155.

²²³ Ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière et Décret n° 2006-936, 27 juill. 2006, entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2007.

Section 1^{er} : Un déclin de la saisie immobilière

Le déclin de la saisie immobilière comme mode de réalisation de l'hypothèque résulte de son inefficacité pour les créanciers. Cela se justifie par le diagnostic préalable effectué par l'OHADA avec l'appui d'experts reconnus²²⁴. Ils en ont conclu la nécessité d'assouplir les conditions de réalisation des sûretés réelles conventionnelles en général, et de l'hypothèque en particulier, par la reconnaissance de l'attribution de l'immeuble hypothéqué au créancier hypothécaire. On assiste ainsi, d'une part à la consécration de nouveaux modes de réalisation de l'immeuble (paragraphe 1^{er}), et d'autre part, au maintien de la saisie immobilière comme mode de réalisation de l'hypothèque (paragraphe 2).

Paragraphe 1^{er} : La consécration de nouveaux modes de réalisation d'immeuble

L'article 246 de l'AUPSRVE faisait de la saisie immobilière, le mode exclusif de réalisation de l'immeuble. Mais avec l'avènement du nouvel AUS, elle coexiste désormais avec deux nouveaux modes. Il s'agit de l'attribution conventionnelle de l'immeuble (A) et de l'attribution judiciaire de l'immeuble (B).

²²⁴ L. Black Yondo, « *La réforme du droit des sûretés de l'OHADA* », in *Le nouvel acte uniforme portant organisation des sûretés*, Paris, Lamy Axe Droit, 2012, sous la direction de P. Crocq, n° 4. Cité par C. YUEGO, op. cit. p. 156.

A- L'attribution conventionnelle de l'immeuble

Aux termes des dispositions de l'article 199 du nouvel AUS : « *Il peut être convenu dans la convention d'hypothèque que le créancier deviendra propriétaire de l'immeuble hypothéqué* ». Par cette disposition, le pacte comissoire est ainsi consacré en droit OHADA. Le pacte comissoire étant une convention conclue entre le constituant, et le créancier lors de la constitution de l'hypothèque, ou postérieurement par voie d'avenant, aux termes de laquelle le créancier, en cas de défaillance du débiteur, deviendra automatiquement propriétaire de l'immeuble hypothéqué²²⁵. Cette innovation est particulièrement intéressante, pour les professionnels du crédit qui, excédés par la longueur, et le coût de la saisie immobilière, avaient exprimé le besoin d'un mode conventionnel de réalisation de l'hypothèque, mais par un moyen illicite, à savoir, la clause de voie parée²²⁶. L'article 199 devrait les rassurer, car le pacte comissoire relève du pouvoir des volontés individuelles. Ce texte constitue une avancée majeure, par rapport au texte antérieur, selon lequel le créancier non payé ne pouvait mettre en œuvre la sûreté, dont il bénéficie que par voie de saisie immobilière²²⁷. Le mérite du pacte comissoire est qu'il peut permettre d'anticiper le risque de défaillance du débiteur. Le créancier et le débiteur peuvent donc organiser, à leur convenance, l'attribution du bien. Ce qui n'est pas possible, lorsque le créancier décide de procéder à une saisie immobilière. L'attribution conventionnelle de l'immeuble est la chose des parties. Le juge n'y intervient pas, mais le législateur OHADA a pris le soin de l'encadrer. Ainsi, le législateur a validé le pacte comissoire en estimant que seules les parties doivent être juges de l'utilité pratique, notamment, en termes

²²⁵ P. CROCQ (Dir), Le nouvel acte uniforme portant organisation des sûretés, la réforme du droit des sûretés de l'OHADA, France, LAMY, 2012, collection AXE DROIT, p. 294.

²²⁶ C. YUEGO, op. cit. p. 163.

²²⁷ M. BRIZOUA-BI, « *L'attractivité droit OHADA* », in DROIT & PATRIMOINE N° 197 - NOVEMBRE 2010, p. 44.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

d'économie de temps et d'argent. Le créancier hypothécaire pourrait y recourir, pour éviter les coûts de la procédure de saisie immobilière. Mais l'attribution conventionnelle de l'immeuble répond à des conditions différentes de la saisie immobilière.

D'abord, le constituant doit être une personne morale, ou une personne physique dûment immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier, et l'immeuble hypothéqué ne doit pas être à usage d'habitation. Il peut être convenu dans la convention d'hypothèque que le créancier deviendra propriétaire de l'immeuble hypothéqué. Ensuite, à l'issue d'un délai de trente jours suivant une mise en demeure de payer, par acte extrajudiciaire demeuré sans effet, le créancier pourra faire constater le transfert de propriété dans un acte établi, selon les formes requises par chaque État Partie en matière de transfert d'immeuble²²⁸. Enfin, l'immeuble doit être estimé par expert désigné amiablement ou judiciairement²²⁹. Si sa valeur excède le montant de la créance garantie, le créancier doit au constituant une somme égale à la différence. S'il existe d'autres créanciers hypothécaires, il la consigne. Toute clause contraire est réputée non écrite. À défaut de l'attribution conventionnelle de l'immeuble, le créancier hypothécaire peut également contourner la saisie immobilière, en optant pour l'attribution judiciaire de l'immeuble.

B- L'attribution judiciaire de l'immeuble

L'attribution judiciaire de l'immeuble a été qualifiée de « *mode de réalisation forcée du droit* » du créancier²³⁰. Il ressortit en effet, des dispositions de l'article 198 de l'AUS du 15 décembre 2010, que le créancier hypothécaire impayé peut demander en justice, que l'immeuble lui demeure en

²²⁸ Art 199 de l'AUS adopté le 15 décembre 2010.

²²⁹ Art 200 de l'AUS adopté le 15 décembre 2010.

²³⁰ P. CROCQ (Dir), op. cit. p. 291.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

paiement, à moins qu'il ne poursuive la vente du bien hypothéqué, selon les modalités prévues par les règles de la saisie immobilière, auxquelles la convention d'hypothèque ne peut déroger. Cependant, l'article précité apporte, en son alinéa 2, un tempérament à cette faculté reconnue au créancier. Ce dernier ne pourra pas demander en justice, l'attribution de l'immeuble hypothéqué, si celui-ci constitue la résidence principale du constituant. Admettre le contraire, aurait certainement créé une levée de boucliers dans l'espace OHADA, et ce, pour protéger les familles des constituants²³¹. Il convient de noter également que l'immeuble doit être estimé par un expert désigné amiablement, ou judiciairement, dans les conditions prévues par l'article 200 de l'AUS.

L'attribution dans ce cas, doit se faire par une décision du juge. D'où l'intervention du juge, non pour rendre une décision contentieuse, mais pour procéder à l'attribution de l'immeuble. Le juge saisi est ainsi tenu de la prononcer, lorsque toutes les conditions sont réunies, sans juger de l'opportunité de la demande. Le juge ne dispose pas de pouvoir d'appréciation, il n'aura qu'à transférer la propriété du bien au créancier, même si une telle transmission peut être source de difficultés²³². L'immeuble ne sera attribué au créancier hypothécaire, qu'à concurrence de sa créance. L'article 200 de l'AUS prévoit que : « *Si sa valeur excède le montant de la créance garantie, le créancier doit au constituant une somme égale à la différence. S'il existe d'autres créanciers hypothécaires, il la consigne. Toute clause contraire est réputée non écrite* ».

Il importe de souligner que l'attribution judiciaire de l'immeuble diffère de l'hypothèque judiciaire. Cette dernière à la différence de la première émane des jugements de condamnation, ou de sentences arbitrales, rendus

²³¹ M. BRIZOUA-BI, op. cit. p.44.

²³² D. LEGEAIS, Sûretés et garanties du crédit, Paris, LGDJ, Lextenso éditions, 2011, 8e éd. p. 484.

exécutoires²³³. Aussi, l'hypothèque judiciaire peut être constituée par un créancier chirographaire, ce qui n'est pas le cas de l'attribution judiciaire de l'immeuble. Mais, les deux permettent de contourner les lacunes de la saisie immobilière dans la pratique. Néanmoins, la saisie immobilière reste et demeure un mode de réalisation de l'immeuble, qui coexiste avec l'attribution judiciaire et conventionnelle de l'immeuble.

Paragraphe 2 : Le maintien de la saisie immobilière

La consécration de deux nouveaux modes de réalisation de l'immeuble dans l'espace OHADA n'a pas empêché le maintien de la saisie immobilière. Cette dernière étant d'abord, et avant tout une voie d'exécution. Ce qui n'est pas le cas de l'attribution judiciaire ou conventionnelle de l'immeuble. Mais, pour renforcer son efficacité, le législateur OHADA aurait pu procéder simultanément aux réformes des voies d'exécution, et des sûretés comme cela a été le cas en France. Il convient alors de ressortir en premier lieu, les points de convergence (A) et en second lieu, ceux de divergences (B) entre la saisie immobilière et l'attribution d'immeuble comme prévue par l'AUS du 15 décembre 2010.

A- La convergence avec l'attribution de l'immeuble

L'objet de la saisie immobilière, et de l'attribution est l'immeuble du débiteur. Au plan juridique, on peut relever une certaine convergence entre la saisie immobilière, et l'attribution du bien, en ce sens que leur objectif est le même, la satisfaction du créancier avec extinction de sa créance²³⁴. Mais, la satisfaction du créancier s'obtient par des voies propres à chaque mode de

²³³ G. CORNU op. cit. p. 462.

²³⁴ C. YUEGO, op. cit. p. 169.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

réalisation de l'hypothèque. La saisie immobilière tout comme l'attribution d'immeuble ne peut être mise en œuvre, qu'en cas de défaillance du débiteur.

Le débiteur est défaillant, lorsqu'il ne règle pas une créance présentant les trois caractères classiques, en étant certaine, liquide et exigible. La Cour commune de justice et d'arbitrage (CCJA) a, sur le fondement de l'article 1^{er} de l'AUPSRVE apporté des précisions intéressantes pour l'exécution de l'hypothèque. Ainsi, selon elle, la créance est certaine « *lorsque son existence ne souffre d'aucune contestation dès lors qu'elle tire son essence d'une relation contractuelle non contestée par les parties* »²³⁵. Elle a également précisé que « *la créance est liquide dès que son quantum est déterminé dans sa quantité, en d'autres termes, chiffrée* »²³⁶. Elle a enfin jugé²³⁷ la créance exigible « *lorsque le débiteur ne peut se prévaloir d'aucun délai ou condition susceptibles d'en retarder ou d'en empêcher l'exécution* », en d'autres termes, « *si le débiteur ne se prévaut ni d'un terme conventionnel ni d'un moratoire, seuls cas, s'ils existent, pouvant constituer un obstacle à l'exigibilité de la créance* ». Or, au cas d'espèce, pour conclure à l'exigibilité de la créance à recouvrer, la juridiction communautaire s'est fondée sur une clause du contrat prévoyant qu'« *en cas de retard de paiement [par le débiteur], la totalité du compte deviendra, si bon semble [au créancier] immédiatement exigible sans qu'il soit besoin, pour ce dernier, de recourir à une quelconque mise en demeure préalable, ni formalité judiciaire ou extrajudiciaire* ». La juridiction communautaire a donc validé la clause qui, en l'espèce, prévoyait l'exigibilité immédiate en dispensant de la mise en demeure.

²³⁵ CCJA, arrêt n° 19 du 06 novembre 2003, affaire Société Générale de financement par crédit-bail dite SODEFIBAIL c/Monsieur Dramer Mamadou.

²³⁶ CCJA, arrêt n° 21 du 17 juin 2004, Affaire SDV-CI c/Rial Trading, RJCCJA n° 3, janv.-juin 2004, p. 130 et suiv. ; v. aussi arrêt n° 017.2002 du 27 juin 2002, Sté El Nasr import-export c/Sté Domomies de Côte-d'Ivoire dit DDCI, Le Juris-ohada n° 4/2002, p. 47. Cité par C. YOUEGO, op. cit. p. 173.

²³⁷ Ibid.

Mais, pour que l'immeuble du débiteur soit attribué ou saisi est-il nécessaire qu'il soit mis en demeure ? Pour ce qui est de la saisie immobilière, c'est le commandement aux fins de saisie qui contient la mise en demeure faite au débiteur²³⁸. Pour ce qui est de l'attribution d'immeuble, lorsqu'il est judiciaire le législateur OHADA est muet sur la mise en demeure. En revanche pour l'attribution conventionnelle, l'article 199 l'impose en disposant que c'est : « à l'issue d'un délai de trente jours suivant une mise en demeure de payer par acte extrajudiciaire demeurée sans effet » que le créancier fait constater le transfert de propriété. On constate, au vu de ce qui précède que l'attribution d'immeuble et la saisie immobilière, ont des points communs. Mais elles divergent aussi sur d'autres points.

B- La divergence avec l'attribution de l'immeuble

De première part, autant la saisie immobilière, que l'attribution porte sur un immeuble. Le premier point de divergence entre les deux est la nature de l'immeuble, qui peut avoir plusieurs fonctions. L'immeuble peut être affecté à un usage professionnel. Il peut également être utilisé pour servir d'habitation, ou constitué la résidence principale du créancier. La saisie immobilière peut être faite sur les trois types d'immeuble. Ce qui n'est pas le cas de l'attribution d'immeuble. En effet, lorsqu'elle est judiciaire, elle ne peut porter sur la résidence principale du constituant²³⁹. La notion de résidence principale n'est pas définie dans l'AUS. Mais la résidence principale vise le débiteur en personne, qui occupe en principe les lieux avec sa famille. Quoi qu'il en soit, l'immeuble hypothéqué servant comme résidence principale au constituant échappe à l'attribution judiciaire et non à la saisie. En outre, lorsque l'attribution d'immeuble est conventionnelle, elle ne peut porter sur un

²³⁸ Art 254 al 3 de l'AUPSRVE.

²³⁹ Art 198 al 2 de l'AUS du 15 décembre 2010.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

immeuble à usage d'habitation²⁴⁰. La fonction de l'immeuble est donc déterminante, dans le choix du mode de réalisation de l'immeuble.

De Deuxième part, la saisie immobilière diffère de l'attribution d'immeuble, sur le point de la qualité du créancier. En effet, le créancier peut être chirographaire, ou hypothécaire pour réaliser un immeuble. En matière de saisie immobilière, tout type de créancier peut saisir l'immeuble de son débiteur. Ce qui n'est pas le cas de l'attribution d'immeuble. Il faut nécessairement que le créancier soit hypothécaire pour y recourir. L'AUS est allé plus loin, en ce qui concerne l'attribution conventionnelle. Il exige que le créancier hypothécaire soit une personne morale, ou une personne physique dûment immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier²⁴¹. La conséquence est que seules les personnes inscrites peuvent réaliser l'immeuble par l'attribution conventionnelle.

De troisième part, seule la saisie immobilière est une voie d'exécution. L'attribution d'immeuble ne saurait être assimilée à une voie d'exécution²⁴². La conséquence fondamentale est qu'il faut un titre exécutoire pour saisir l'immeuble du débiteur. Alors que, pour l'attribution d'immeuble, il faut une convention d'hypothèque, qui n'est qu'un type de titre exécutoire, parce qu'étant un acte authentique. Mais, elle ne fait pas de l'attribution d'immeuble une voie d'exécution²⁴³.

La réforme des sûretés en droit OHADA n'est pas sans conséquence sur l'efficacité de la saisie immobilière. Les nouveaux modes de réalisation de l'immeuble devraient pousser le législateur à penser également à une réforme

²⁴⁰ Art 199 de l'AUS du 15 décembre 2010.

²⁴¹ Ibid.

²⁴² La preuve est que la saisie immobilière est règlementée par l'AUPSRVE alors que l'attribution d'immeuble est règlementée par l'AUS du 15 décembre 2010.

²⁴³ Les voies d'exécution étant des procédures légales permettant à un créancier impayé soit de saisir les biens de son débiteur pour les vendre, le cas échéant, et se faire payer, soit de procéder à une saisie de créance en vue de se la faire attribuer, soit enfin, de se faire délivrer ou restituer un bien mobilier corporel.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

de la saisie immobilière. Ceci dans le but de la rendre plus efficace, comme mode de réalisation de l'immeuble. Et pour cette cause, la possibilité d'une réforme est souhaitée.

Section 2 : Une réforme possible

En l'état actuel du droit OHADA, pour vendre l'immeuble du débiteur suite à une procédure de saisie immobilière, il faut nécessairement passer par la vente aux enchères. Même si une solution amiable intervenait entre les parties, elle ne saurait consister à faire vendre l'immeuble du débiteur, par le créancier poursuivant pour se faire payer²⁴⁴. En France par exemple²⁴⁵, avec la réforme de la saisie immobilière, cela est possible. En droit OHADA, la procédure de saisie immobilière est séparée, de la procédure de distribution du prix de vente. Le législateur OHADA pourrait de *lege ferenda*, penser à une association, pour une efficacité de la saisie immobilière. Ainsi, la vente amiable sur autorisation judiciaire est souhaitée d'une part (paragraphe 1^{er}) et d'autre part, l'unification de la distribution à la procédure de la saisie immobilière (paragraphe 2) serait une avancée majeure.

Paragraphe 1^{er} : Une vente amiable souhaitable

La vente de l'immeuble saisi sur autorisation judiciaire constitue une innovation de la réforme de la saisie immobilière en France. Mais, elle n'est pas possible en l'état actuel du droit OHADA. Par contre, il est autorisé par l'AUPSRVE la vente amiable des biens meubles suite à une saisie-vente²⁴⁶. On

²⁴⁴ Art 246 de l'AUPSRVE le créancier ne peut faire vendre les immeubles appartenant à son débiteur qu'en respectant les formalités prescrites par les dispositions qui suivent.

²⁴⁵ Ordonnance du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière.

²⁴⁶ Art 115 de l'AUPSRVE : « *Le débiteur contre lequel est poursuivie une mesure d'exécution forcée peut vendre volontairement, dans les conditions ci-après définies, les biens saisis pour en affecter le prix au paiement des créanciers.* »

pourrait croire que si ce n'est pas le cas de l'immeuble saisi, c'est parce que le législateur OHADA a le souci d'une protection plus accrue de l'immeuble. Mais, cela pourrait ne pas favoriser le climat du droit des affaires. Qu'est qui pourrait bien motiver, le législateur OHADA a opté pour une vente amiable de l'immeuble saisi à l'avenir, et quelles pourraient être les conditions de mises en œuvre ? Il convient alors d'aborder en premier lieu, les éventuelles justifications de la vente amiable de l'immeuble saisi sur autorisation judiciaire (A), et d'autre part ses éventuelles conditions de mise en œuvre (B).

A- Les éventuelles justifications de la vente amiable

Pour Stéphane PIEDELIEVRE et Frédéric GUERCHOUN, dans l'esprit des auteurs de la réforme en France, la vente amiable apparaît comme la plus opportune²⁴⁷. Pour eux, il existe trois raisons principales. D'abord, éviter le scandale, souvent dénoncé, que peut provoquer la vente à vil prix d'un bien revendu peu après à un montant bien plus élevé. Ensuite, responsabiliser le débiteur, qui aura ainsi vocation à prendre une part active, lors de la vente de ce qui demeure provisoirement son bien. Enfin, il est indispensable, que le débiteur puisse déployer tous les moyens utiles, que ne mettront pas nécessairement en œuvre les créanciers, pour que ce bien qui lui appartient, pour quelque temps encore soit vendu au prix le plus élevé.

En effet, l'exécution d'une obligation n'est vraiment réalisée, que lorsqu'elle porte sur les deux dimensions de l'obligation : l'obligation en tant que bien, et l'obligation en tant que lien. Or, si le débiteur est purement passif, s'il subit l'exécution forcée sans y participer personnellement, l'obligation sera certes pleinement exécutée en tant que bien dû au créancier, dans la mesure où celui-ci recevra paiement de son dû. En revanche, l'obligation ne sera pas

²⁴⁷ S. PIEDELIEVRE, F. GUERCHOUN, op. cit. p. 77.

exécutée en tant que lien. Par conséquent, pour Marc et Jean-Baptiste DONNIER, l'exécution d'une obligation n'est pleinement juste, et donc réalisée dans sa plénitude, que lorsqu'elle émane du débiteur lui-même, et plus encore d'un acte volontaire du débiteur²⁴⁸. Ce qui justifie la vente amiable de l'immeuble saisi, où le débiteur devient un personnage actif. Il lui reviendra, lorsque le créancier poursuivant a engagé la procédure de saisie immobilière, de décider d'une pareille vente. C'est au débiteur qu'il incombera de mettre en vente son bien, de rechercher un acquéreur, de choisir en accord avec l'acquéreur, le notaire chargé de recevoir l'acte de vente. Mais, les droits du créancier poursuivant ne doivent pas être sacrifiés. C'est certainement pourquoi la réforme en France exige une autorisation judiciaire avant de procéder à la vente amiable sous un contrôle judiciaire.

B- Le contrôle judiciaire de la vente amiable

La réalisation de la vente amiable de l'immeuble pourrait être contrôlée par le juge, aussi bien *a priori*, qu'*a posteriori*. Ceci, dans le but d'éviter tout abus éventuel de la part du débiteur.

Pour ce qui est du contrôle *a priori*, seul le juge pourra autoriser la vente amiable, après avoir vérifié qu'elle sauvegarde les intérêts de toutes les parties en présence. Quel sera alors le moment, où cette demande sera formulée ? En France, en l'état actuel du droit, la demande tendant à la vente amiable peut être présentée, et jugée avant la signification à comparaître à l'audience d'orientation²⁴⁹. Depuis la réforme, l'audience d'orientation est obligatoire et consiste à purger l'essentiel des contestations ou demandes incidentes qui pourraient être formées²⁵⁰. La demande d'autorisation de la vente amiable de

²⁴⁸ M. DONNIER, J-B DONNIER, op. cit. p. 422.

²⁴⁹ Art 53 du décret du 27 juillet 2006.

²⁵⁰ S. PIEDELIEVRE, F. GUERCHOUN, op. cit. p. 72.

l'immeuble ne peut donc être faite, après une telle audience. Lorsque le juge fera droit à la demande du débiteur, il devra notifier dans son jugement les conditions de la vente et le délai pour la réaliser. Il devra alors fixer le prix minimum auquel l'immeuble sera vendu.

En ce qui concerne le contrôle *a posteriori*, il se fait après la mise en œuvre de la vente amiable du bien saisi. Il se fera dans un délai précis, que le législateur pourra fixer. Mais ce délai ne doit pas être trop long. En France, ce délai est de sept mois au maximum²⁵¹ après le jugement ayant autorisé la vente amiable de l'immeuble saisi. Lorsque la vente amiable se réalisera, le prix qui sera versé par l'acquéreur, ainsi que toutes les sommes qu'il versera seront consignés jusqu'au moment de sa distribution. Le juge vérifiera ensuite, si les conditions qu'il a fixées au départ ont été prises en compte, pour la vente amiable de l'immeuble. Le juge pourra alors demander au débiteur l'acte authentique de vente²⁵². Cette exigence permettra de s'assurer que le débiteur a effectivement mis l'immeuble en vente. Mais, il peut arriver que le débiteur soit passé outre les conditions fixées par le juge. Dans ce cas, nulle autre mesure ne sera envisagée, que de sanctionner le débiteur de mauvaise foi. Le juge ordonnera certainement la reprise de la procédure de vente forcée. En revanche, si le juge ne constate aucune irrégularité, qui entacherait la vente amiable, il constatera dans une décision la vente définitive de l'immeuble saisi. Le jugement qui sera rendu sera d'une nature particulière, car il sera rendu entre les parties à la procédure de saisie. Il pourrait s'agir d'une mesure d'administration, qui met fin à la procédure de saisie immobilière²⁵³. Au vu de ce qui précède, la vente amiable sur autorisation judiciaire, semble bien être un moyen de contrecarrer la complexité, et la longueur de la saisie immobilière.

²⁵¹ Art 54 du décret du 27 juillet 2006.

²⁵² L'acte authentique dont il s'agit est un acte notarié. Les notaires étant habilités à vendre un immeuble. Mais ici la vente amiable ayant été autorisée par un jugement, l'acte notarié revêt du coup un caractère mixte, à la fois contractuel, et judiciaire.

²⁵³ S. GUINCHARD et T. MOUSSA (DIR), op. cit. p. 1609.

Mais, elle seule ne suffirait pas. Il faudra aussi penser à une association de la procédure de saisie immobilière avec la procédure de distribution.

Paragraphe 2 : L'unification de la distribution du prix avec la saisie immobilière

La procédure de distribution est l'ensemble des règles permettant de répartir, entre plusieurs créanciers, le prix de vente de biens et droits immobiliers²⁵⁴. Par conséquent, l'efficacité de la saisie immobilière se concrétise par la distribution du prix de vente de l'immeuble. En droit OHADA, les règles relatives à la distribution du prix sont communes à toutes les voies d'exécution. Ainsi la procédure de saisie immobilière est distincte de celle de la distribution. En France depuis la réforme, les deux procédures ont été unifiées, dans le but d'accélérer la saisie immobilière²⁵⁵. Une réforme en droit OHADA pourrait aller dans le même sens, en préparant la distribution du prix avant la vente de l'immeuble saisi (A) et en perfectionnant la distribution proprement dite après la vente (B).

²⁵⁴ P. JULIEN, G. TAORMINA, op. cit. p. 767.

²⁵⁵ Circulaire du Ministère de la justice N° CIV/17/06 du 14 novembre 2006 relatif à la réforme de la saisie immobilière, à l'ordonnance du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière et au décret du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble. P. 54. P.

A- Une préparation de la distribution du prix avant la vente

La distribution du prix de vente de l'immeuble saisi constitue une étape très importante, pour le créancier poursuivant. Elle lui permet de recouvrer vraiment sa créance. Pour cela, il ne doit pas être défaillant. En droit OHADA, la procédure de distribution n'intervient, qu'après la vente de l'immeuble saisi. C'est aussi le cas en France, à la différence qu'il y a une possibilité de préparation. Elle se fait dans les actes préparatoires de la vente de l'immeuble. On assiste à une anticipation de la procédure de distribution, par une déclaration de créances, et l'état ordonné des créances²⁵⁶.

Pour ce qui est de la déclaration de créances, il faut souligner que deux types de créanciers peuvent y procéder. Il s'agit des créanciers sommés, et de ceux qui auraient inscrit leur sûreté après cette publication, mais avant la publication du jugement d'adjudication. Les créanciers sommés sont ceux qui sont inscrits sur l'immeuble, au jour de la publication du commandement aux fins de saisie²⁵⁷. Ces derniers ont non seulement l'obligation de déclarer leur créance, mais aussi de dénoncer leur déclaration. En effet, cette déclaration est encadrée dans des formes, et délais. Il devra être joint à la déclaration, une copie du titre de créance, et du bordereau d'inscription. La dénonciation de la déclaration doit être faite au créancier poursuivant et au débiteur. Le créancier qui ne respecterait pas les conditions exigées verrait sa déclaration irrecevable. Les créanciers postérieurs à la publication du commandement aux fins de saisie, doivent aussi déclarer leur créance. Mais, leur sûreté ne sera pas opposable au créancier poursuivant.

²⁵⁶ Art 47 et 48 du décret du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

²⁵⁷ S. GUINCHARD et T. MOUSSA (DIR), op. cit. p. 1576.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

S'agissant de l'état ordonné des créances, elle a très tôt montré ses limites en France. En effet, le créancier poursuivant devait produire un état ordonné des créances, selon le rang de leur inscription avant la vente du bien. Cela posait des difficultés, tel que pour tenir compte des déclarations effectuées postérieurement par des créanciers inscrits²⁵⁸. Ainsi la réglementation a évolué en la matière, et désormais le créancier poursuivant se fait remettre par le greffe, copie des créances produites en vue d'établir un projet de distribution. Les créances garanties par des sûretés inscrites après la publication du commandement passeront après celle du poursuivant.

Une telle préparation de la distribution du prix de vente de l'immeuble ne peut que rendre plus efficace la saisie immobilière. Une réforme de l'AUPSRVE pourrait s'en inspirer largement pour parfaire la distribution après la vente de l'immeuble.

B- Une distribution perfectible

La distribution proprement dite n'a lieu, qu'après la vente de l'immeuble saisi. Elle peut être amiable, ou judiciaire et mettre en présence un ou plusieurs créanciers. La distribution telle que prévue par l'AUPSRVE, ne pose problème que lorsqu'elle est judiciaire.

Lorsque la distribution est amiable, dans le cas où il existe un seul créancier, le prix de la vente est remis à celui-ci jusqu'à concurrence de sa créance en principal intérêt et frais²⁵⁹. Dans le cas où les créanciers sont plusieurs, l'AUPSRVE prévoit une répartition consensuelle du prix de vente. Chacun des créanciers adresse leur convention sous seing privé, ou sous forme authentique au greffe, ou à l'auxiliaire de justice qui détient les fonds. Le délai

²⁵⁸ S. GUINCHARD et T. MOUSSA (DIR), op. cit. p. 1578.

²⁵⁹ Art 324 de l'AUPSRVE.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

pour procéder au paiement est de quinze jours. Néanmoins, la répartition consensuelle est-elle obligatoire ? Des auteurs²⁶⁰ y ont répondu par la négative, en se fondant sur l'article 325 de l'AUPSRVE, qui en fait une faculté, et non une obligation. À la fin de la répartition, le solde restant est obligatoirement versé au débiteur, toujours dans le délai de quinze jours.

Quand la distribution est judiciaire, il est fait obligation aux créanciers de saisir le juge. L'article 326 pose comme condition, le désaccord des créanciers à procéder à une répartition consensuelle. Mais pour le commentateur de l'AUPSRVE, les créanciers ne sont pas tenus de tenter la conciliation, avant de saisir le juge qui établira l'ordre judiciaire²⁶¹. Le juge peut être saisi directement, sans passer par une tentative de répartition amiable entre les créanciers. Pour saisir le juge, les créanciers poursuivants doivent attendre l'expiration d'un délai, d'un mois après le versement du prix par l'adjudicataire. Même si l'article 326 de l'AUPSRVE précise que le juge compétent est le président de la juridiction du lieu de la vente, ou le magistrat délégué par lui, on note une insuffisance quant à sa saisine. Il s'agit de la nature de l'acte de saisine, qui est restée imprécise. L'article 327 parle de « *l'acte de saisine* » sans aucune autre précision, que son contenu. On doit y retrouver la date d'audience, et une sommation aux créanciers de produire leurs créances. Quant à sa nature, le Professeur Paul-Gérard POUGOUE se pose deux questions²⁶². La première consiste à se demander, s'il s'agit d'une assignation contenant sommation. La seconde consiste à savoir, s'il est plutôt question d'une requête au pied de laquelle sera rendue une ordonnance fixant la date de l'audience. L'ordonnance devra alors être signifiée par exploit, indiquant la

²⁶⁰ A. D. TJOUE, F. ANOUKAHA, les procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution en OHADA, cité par P-G POUGOUE, F. TEPI KOLLOKO, in « *Saisie immobilière* », in Encyclopédie OHADA, Paris, LAMY, 2011, p. 1712.

²⁶¹ N. DIOUF, Commentaire de l'AUPSRVE, op.cit. p. 1116.

²⁶² P-G POUGOUE, F. TEPI KOLLOKO, « *Saisie immobilière* », in Encyclopédie OHADA, Paris, LAMY, 2011, p. 1713.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

date de l'audience, et contenant sommation. Quelle sera alors la nature de cet exploit ? Malheureusement, la CCJA n'a pas pris position sur la question. En France par contre, avec la réforme de la saisie immobilière le décret du 27 juillet 2006 précise en son article 122 alinéa 2 que le juge est saisi d'une requête aux fins de distribution. Le silence de l'AUPSRVE sur la nature de l'acte de saisine du juge doit donc être comblé. La perfectibilité de la distribution consisterait essentiellement, à préciser un mode de saisine pour la répartition du prix de vente. Quoi qu'il en soit, une fois le juge saisi il doit rendre à l'issue de l'audience, une décision de répartition du prix entre les créanciers. La distribution traduit l'exécution concrète, de la décision de répartition opérée par le juge. Elle doit se faire par le dépositaire des fonds, qui peut être soit un greffier, ou un notaire. L'un ou l'autre devra tenir compte du rang dans la distribution tel que prévu par l'AUS du 15 décembre 2010 en son article 225.

CONCLUSION

L'efficacité de la saisie immobilière est tributaire du temps, et des moyens mis à la réaliser. Vu sa complexité et sa longueur, dans la pratique, il convient d'évaluer les règles, qui lui sont appliquées pour voir si les objectifs fixés au cours de leur élaboration ont été atteints. C'est dans cette perspective, que s'est inscrite la présente étude, dont l'intérêt reste indéniable. En effet, l'AUPSRVE a fait ses expériences en matière de saisie immobilière, qui était le seul mode de réalisation de l'immeuble en droit OHADA. Mais la réforme des sûretés ne sera pas sans incident sur elle. C'est pourquoi il importe d'étudier son efficacité pour voir quelle réforme apporter, pour une meilleure concurrence avec les nouveaux modes de réalisation de l'immeuble. C'est pourquoi l'analyse de l'efficacité de la saisie immobilière s'est figée sur son déroulement avec ou sans contentieux. Il en résulte, que l'on constate un encadrement fiable de la saisie immobilière, de la part du législateur OHADA. Ce qui permet de ne pas recourir au juge en cas d'absence de contentieux. Dans ce cas, l'efficacité de la saisie immobilière est garantie, parce que le créancier poursuivant est satisfait sans obstacle, à moindre coût, et dans les meilleurs délais. Mais, la naissance du contentieux remet en cause l'efficacité de la saisie immobilière, le juge devant être obligatoirement saisi. Ce fait rallonge la procédure, et la rend complexe. Ainsi le créancier n'est pas satisfait à temps. Par ailleurs, une fois l'immeuble vendu à l'issue de la saisie immobilière le prix de vente est distribué. Cette distribution est séparée de la saisie immobilière, ce qui rallonge davantage la saisie immobilière. En somme, l'objectif poursuivi par la présente étude est de ressortir aussi bien les avantages, que les inconvénients de la mise en œuvre de la saisie immobilière.

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

L'hypothèse de départ consistait à prouver une efficacité relative de la saisie immobilière au vu des résultats obtenus. Il s'agit d'une part de l'efficacité assurée de la saisie immobilière en l'absence de contentieux, et d'autre part de son efficacité compromise par la naissance d'un contentieux. Ces résultats permettront d'élaborer des perspectives de réforme de la saisie immobilière, pour la rendre plus efficace. Surtout qu'elle est aujourd'hui concurrencée par d'autres modes de réalisation de l'immeuble. De peur qu'elle ne soit totalement délaissée, il faudrait penser à améliorer les règles qui s'appliquent à elle. Ainsi, on préconise de *lege ferenda* en premier lieu, la consécration d'une vente amiable sur autorisation judiciaire, et en second lieu l'unification de la procédure de distribution à la saisie immobilière.

BIBLIOGRAPHIE

A- OUVRAGES GÉNÉRAUX

- **ASSI-ESSO Anne-Marie H., DIOUF Ndiaw**, Recouvrement des créances OHADA, BRUXELLES, BRUYLANT, 2002, collection droit uniforme africaine (254 pages) ;
- **BERGEL Jean-Louis** (dir), Les grands arrêts du droit immobilier, Paris, DALLOZ, 2001 (563-604) ;
- **CAYROL Nicolas**, Droit de l'exécution, Paris, LGDJ, Lextenso éditions, 2013 (474 pages) ;
- **COUCHEZ Gérard**, Voies d'exécution, Paris, SIREY, 2010, 10e éd. (297 pages) ;
- **CROCQ Pierre** (Dir), Le nouvel acte uniforme portant organisation des sûretés : la réforme du droit des sûretés de l'OHADA, France, LAMY, 2012, collection AXE DROITE (406 pages).
- **CUCHE Paul, VINCENT Jean**, Voies d'exécution et procédure de distribution, Paris, Précis DALLOZ, 1966, 9e éd. (488 pages) ;
- **DE SABA Apollinaire A.**, La protection du créancier dans la procédure simplifiée de recouvrement des créances civiles et commerciales, droit de l'OHADA et pratique européenne, Paris, GLOBAL Finances Securities, 2011, 2e éd. (406 pages) ;
- **DJOGBENOU Joseph**, L'exécution forcée, droit OHADA, Cotonou, CREDIJ, 2011, 2e éd. (388 pages) ;
- **DONNIER Marc, DONNIER Jean-Baptiste**, Voies d'exécution et procédure de distribution, Paris, LITEC, 2008, 8e éd. (558 Pages) ;
- **DROSS William**, Droit Civil, Les Choses, Paris, LGDJ, Lextenso Éditions 2012 (618-677) ;
- **FRYDMAN Benoît, HAARSCHER Guy**, Philosophie du droit, Paris, DALLOZ, 2002, 2e éd., Connaissance du droit (141 pages) ;

- **GUINCHARD Serge, CHAINAIS Cécile, FERRAND Frédérique**, Procédure civile, droit interne et droit de l'Union Européenne, Paris, Précis DALLOZ, 2010, 30e édition (1585 pages).
- **GUINCHARD Serge, MOUSSA Tony** (Dir), Droit et pratique des voies d'exécution, Paris, DALLOZ 2010-2011, 2009, 6e édition (2030 pages) ;
- **ISSA SAYEGH Joseph**, Répertoire quinquennal OHADA 2000-2005, publié par UNIDA, OHADA, UEMOA et l'ERSUMA, Porto-Novo (815 pages) ;
- **ISSA SAYEGH Joseph**, Répertoire quinquennal OHADA 2006-2010, Tome II, 4e partie : jurisprudences, publié par UNIDA, OHADA et UEMOA, Niamey 2011 (805 pages) ;
- **JULIEN Pierre, TAORMINA Gilles**, Voies d'exécution et procédures de distribution, Paris, LGDJ, Lextenso éditions, 2010, 2e éd. (842 pages) ;
- **KUATE TAMEGHE Sylvain Sorel**, Jalons d'une habilitation à diriger des recherches, une expérience à partir du droit issu du traité OHADA, Paris, L'harmattan, 2007, Collections les études africaines (289 pages) ;
- **LEGEAIS Dominique**, Sûretés et garanties du crédit, Paris, LGDJ, Lextenso éditions, 2011, 8e éd. (617 pages) ;
- **M'BAYE Kéba, NDIAYE Youssoupha**, Encyclopédie juridique de l'Afrique : Organisation judiciaire, Procédures et voies d'exécution, Tome 4, Abidjan, Dakar, Lomé, Les nouvelles éditions Africaines, 1982 (379 pages) ;
- **MACKAAY Ejan, ROUSSEAU Stéphane**, Analyse économique du droit, Paris, Thémis, Dalloz, 2008, 2e éd., collection Méthodes du droit (728 pages) ;
- **POUGOUE Paul-Gérard, KUATE TAMEGHE Sylvain Sorel** (dir), Les grandes décisions de la Cour Commune de Justice et d'arbitrage de l'OHADA, Paris, L'Harmattan, 2011 (692 pages) ;
- **POUGOUE Paul-Gérard, Yvette Rachel KALIEU ELONGO**, Introduction critique à l'OHADA, Yaoundé, Presses Universitaires d'Afrique, 2008 (225 pages) ;

- **ROYER Guillaume**, L'efficience en droit pénal économique, étude de droit positif à la lumière de l'analyse économique du droit, Paris, L.G.D.J, Lextenso éditions, 2009, Droit et économie (520 pages).

B - OUVRAGES SPÉCIALISÉS

- **Paul Gérard POUGOUÉ**, Fidèle **TEPPI KOLLOKO**, La saisie immobilière dans l'espace OHADA, Yaoundé, PUA, 2010, 2e édition (238 pages) ;
- **GUINCHARD Serge** (Dir), Droit et pratique de la procédure civile : droit interne- droit communautaire, Paris, Dalloz 2009-2010, 2009, 6e éd. (1577 pages) ;
- **PIEDELIEVRE Stéphane, GUERCHOUN Frédéric**, Pratique de la saisie immobilière, Paris, DELMAS, 2007, 1re édition (262 pages) ;
- **SOW Ousseynou**, La sécurisation des engagements bancaires dans les États parties au traité de l'OHADA, publié par FAPBEF (308 pages) ;

C - ARTICLES ET ÉTUDES

- **Abdollah CISSE**, « L'harmonisation du droit des affaires en Afrique : l'expérience de l'OHADA à l'épreuve de sa première décennie », in RIDE, 2004, pp. (197-225).
- **DIAKHATÉ Mamadou**, « Les procédures simplifiées et les voies d'exécution : la difficile gestation d'une législation communautaire », in RSDA, N° 2-3-4, 2003-2004, pp. (11-28) ;
- **FOMETEU Joseph**, Théorie générale des voies d'exécution, in Encyclopédie OHADA, Paris, LAMY, 2011 pp. (2056-2086) ;
- **FRISON-ROCHE Marie-Anne**, « L'idée de mesurer l'efficacité économique du droit », in G. CANIVET, M. Klein, M.-A. FRISON-ROCHE (Dir), Mesurer l'efficacité économique du droit, Paris, LGDJ, 2005, collections `` droit et économie `` pp. (19-32).

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

- **LESGUILLER J-M.**, « La saisie immobilière : une procédure jeune qui fonctionne bien », in JCP 1978, I, p. 2901.
- **MAHALMADANE Hamèye Founé**, « La saisie immobilière », in RTDJA, octobre- novembre- décembre 2008, édition Tics du droit pp. (11-28) ;
- **ONANA ETOUNDI Félix**, « Recouvrement de créances et voies d'exécution : pratique de la législation et de la jurisprudence, les limites des actes uniformes de l'OHADA », in le Magazine de l'entreprise N° 49, 2006, 6e année, pp. (45-51) ;
- **Paul Gérard POUGOUÉ, Fidèle TEPEPI KOLLOKO** « Saisie immobilière », in Encyclopédie OHADA, Édition LAMY, Paris, 2011, pp. (1642- 1717) ;
- **SAMB Moussa**, « Étude sur les difficultés de recouvrement des créances dans l'espace UEMOA : cas du Bénin, du Burkina-Faso, du Mali et du Sénégal » Rapport final ERSUMA, Porto-Novo, TRUSTAFRICA, 2012 (142 pages) ;
- **YOUEGO Christine**, « La réalisation de l'hypothèque en droit OHADA : Étude de l'AUS à la lumière du droit français », in revue de l'ersuma N° 3 septembre 2013, pp. (155-184) ;

D- DICTIONNAIRES ET LEXIQUE

- **ALLAND Denis, RIALS Stéphane**, Dictionnaire de la culture juridique, Paris, Lamy, PUF, 2003 (1649 pages) ;
- **CORNU Gérard**, Vocabulaire juridique, Paris, puf, 2011, Collection Quadrige (1095 pages) ;
- **GUINCHARD Serge (Dir)**, Lexique des termes juridiques 2014, Paris, DALLOZ, 2013, 21e édition (993 pages).
- **JEAN-ARNAUD André**, Dictionnaire encyclopédique de théorie et de sociologie du droit, Paris, LGDJ, 1993, deuxième édition corrigée et augmentée (758 pages) ;

E- THÈSE

- **ASSONTSA Robert**, le juge et les voies d'exécution depuis la réforme de l'OHADA , Thèse pour le doctorat en droit, Faculté de Droit, de Sciences Politiques et de Gestion, Université de Strasbourg, Faculté des Sciences Juridiques et Politiques, Université de Dschang, 2009, 517 p. ;

F- CODES ET TEXTES DE LOI

- Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution du 1er juin 1998 ;
- Acte uniforme portant organisation des sûretés du 15 décembre 2010 ;
- Acte uniforme portant organisation des procédures collectives d'apurement du passif du 10 avril 1998 ;
- Code civil de 1804 ;
- Loi N° 2008-07 du 28 février 2011 portant Code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative, et des comptes en République du Bénin (**Joseph DJOGBENOU**, Code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative, et des comptes commenté et annoté, Cotonou, CREDIJ, 2012, 1ere éd. 542 p.) ;
- Loi N° 2001-37 du 27 août 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin, (**Joseph DJOGBENOU**, Code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative, et des comptes commenté et annoté, Cotonou, CREDIJ, 2012, 1ere éd. 542 p.) ;
- Règlement n° 01/2014/CM/OHADA du 30 janvier 2014 modifiant, et complétant le règlement de procédure de la CCJA du 18 avril 1996, publié au journal officiel de l'OHADA n° spécial du 04 février 2014 ;

H- Webographie

- **ADJAKA Michel**, « Réflexion sur le régime des nullités consacré par l'acte uniforme de l'OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution », Ohadata D-11-25, www.ohada.com consulté le **10 mars 2014** ;
- **AQUEREBURU Alexis Coffi**, « Les problèmes pratiques posés par la mise en œuvre des voies d'exécution : cas des saisies immobilières », communication à l'ERSUMA du mardi 9 juillet 2013, publiée sur le site de l'ERSUMA (www.ersuma.org) consulté le **21 juillet 2014** ;
- **BONZI Birika Jean-Claude**, « Le juge burkinabé face à une procédure de saisie immobilière, formation des magistrats et assesseurs des tribunaux de commerce du Burkina-Faso du 17 au 21 mai 2010 à l'ERSUMA », p. 11. (www.ersuma.org) consulté le **21 juillet 2014** ;
- **ASSI Eugène Assepo**, « La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage : un troisième degré de juridiction ? », in RIDC n° 4, 2005 (10 pages), Ohadata D-06-23, www.ohada.com consulté le **10 mars 2014** ;
- **DECKON Kuassi François**, « Les conflits de compétences », RDU n° 3, Ohadata D-11-69, www.ohada.com consulté le **10 mars 2014** ;
- **DIALLO Bakary**, « La saisie immobilière en OHADA vue par le juge suprême », in jurifis, édition spéciale N° 12, octobre 2012 ; Ohadata D-13-16, www.ohada.com consulté le **14 janvier 2014** ;
- **ÉTONDÉ Charles**, « L'OHADA ou la sécurisation du droit des affaires en Afrique » (111 pages) [http : //www.village-justice.com/articles/Mémoire-OHADAsécurisation-droit,341.html](http://www.village-justice.com/articles/Mémoire-OHADAsécurisation-droit,341.html), consulté le **1^{er} février 2015** ;
- **ISSA-SAYEGH Joseph**, « Le bilan jurisprudentiel du droit uniforme OHADA (incertitudes législatives et turbulences jurisprudentielles) », Ohadata D-08-65, www.ohada.com, consulté le **16 janvier 2014** ;
- **KONATE Mamadou, MEUKE Béranger**, « L'implication des professions juridiques et judiciaires dans le renforcement de l'application du droit OHADA », OHADATA-D-14-01, www.ohada.com consulté le **10 mars 2014** ;

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

- **LAM Cheikh Tidiane**, « Regards sur quelques jugements rendus à l'audience éventuelle », in RSDA, N° 2-3-4, 2003-2004, Ohadata D-05-13, www.ohada.com, **consulté le 16 janvier 2014** ;
- Revue de presse de l'ouvrage Unified Business Law for Africa : Common Law Perspectives on OHADA, GMB 2009, <http://www.institut-idef.org/-Droit-compare-Droit-civil-Common-.html>, **consulté en janvier 2015** ;
- TCHANTCHOU Henry, « Le contentieux de l'exécution et des saisies dans le nouveau droit OHADA (article 49 AUPSRVE) », juris périodique N° 46-Avril/mai/juin 2001, Ohadata D-03-17, www.ohada.com **consulté le 10 mars 2014** ;
- Ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière en France, www.legifrance.fr **consulté en août 2013** ;
- Décret n° 2006-936, 27 juillet 2006, relatif à la réforme de la saisie immobilière en France www.legifrance.fr consulté en août 2013 ;

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE.....	1
INTRODUCTION.....	2
PREMIÈRE PARTIE : UNE EFFICACITÉ ASSURÉE EN L'ABSENCE DE TOUTE CONTESTATION.....	14
Chapitre 1er : L'encadrement de la mise en œuvre de la saisie	15
Section 1 ^{er} : Un ménagement des intérêts des parties à la saisie	15
Paragraphe 1er : Le titre exécutoire : condition préalable à la saisie immobilière	16
A- La notion de titre exécutoire au regard de l'AUPSRVE.....	17
B- La poursuite de l'immeuble	19
Paragraphe 2 : Les limites au droit de saisir l'immeuble du débiteur.....	21
A- Des restrictions visant à protéger les intérêts du débiteur	21
B- Des restrictions visant à protéger les intérêts des tiers à la saisie.....	24
Section 2 : Une prévisibilité des organes de la saisie immobilière	25
Paragraphe 1er : Des organes extrajudiciaires	25
A- Le recours obligatoire à un avocat.....	26
B — Le rôle important des officiers ministériels	28
Paragraphe 2 : La juridiction compétente	30
A- La compétence matérielle.....	30
B — La compétence territoriale	32
Chapitre 2 : La déjudiciarisation de la procédure.....	34
Section 1 ^{er} : Une procédure simple.....	34
A- La forme du commandement aux fins de saisie	35
B- La publication du commandement.....	37
Paragraphe 2 : La préparation de la vente de l'immeuble.....	38
A- Les formalités relatives au cahier des charges	39
B- La publicité en vue de l'adjudication.....	40
Section 2 : Une procédure rapide	42
Paragraphe 1 ^{er} : L'accélération de la vente sur adjudication	43

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

A- Des pouvoirs accordés au poursuivant à l'occasion de la vente.....	43
B- Un encadrement temporel d'une éventuelle surenchère.....	45
Paragraphe 2 : L'acte d'adjudication	47
A- La nature juridique de l'acte d'adjudication.....	47
B- Les effets de l'adjudication	49

SECONDE PARTIE : UNE EFFICACITÉ COMPROMISE PAR LA NAISSANCE D'UN CONTENTIEUX..... 51

Chapitre 1^{er} : La judiciarisation de la procédure 52

Section 1 ^{er} : Une procédure complexe.....	52
Paragraphe 1 ^{er} : Des contestations susceptibles d'anéantir ou de différer la procédure.....	53
A- Les contestations portant sur le fond du droit	53
B- Les contestations portant sur la procédure.....	54
Paragraphe 2 : Des incidents dénommés.....	57
A- Les incidents supposant une pluralité de créanciers.....	57
B- Les incidents indépendants de la pluralité de créanciers	60
Section 2 : Une procédure longue	62
Paragraphe 1 ^{er} : De l'audience éventuelle à l'audience réelle	63
A- L'instance.....	63
B- La décision du juge	65
Paragraphe 2 : L'exercice des voies de recours admises	67
A- Le régime restrictif de l'appel	67
B- Le régime spécifique du pourvoi en cassation.....	70

Chapitre 2 : La nécessité d'une réforme..... 73

Section 1 ^{er} : Un déclin de la saisie immobilière	74
Paragraphe 1 ^{er} : La consécration de nouveaux modes de réalisation d'immeuble.....	74
A- L'attribution conventionnelle de l'immeuble	75
B- L'attribution judiciaire de l'immeuble.....	76
Paragraphe 2 : Le maintien de la saisie immobilière	78
A- La convergence avec l'attribution de l'immeuble	78
B- La divergence avec l'attribution de l'immeuble.....	80
Section 2 : Une réforme possible.....	82
Paragraphe 1 ^{er} : Une vente amiable souhaitable	82
A- Les éventuelles justifications de la vente amiable	83

L'efficacité de la saisie immobilière en droit OHADA

B- Le contrôle judiciaire de la vente amiable	84
Paragraphe 2 : L'unification de la distribution du prix avec la saisie immobilière	86
A- Une préparation de la distribution du prix avant la vente	87
B- Une distribution perfectible	88
CONCLUSION.....	91
BIBLIOGRAPHIE.....	93
TABLE DES MATIÈRES.....	100