



RÉPUBLIQUE DU BÉNIN

aaaaaaaa

UNIVERSITÉ D'ABOMEY- CALAVI

aaaaaaaa



FACULTÉ DE DROIT ET DE SCIENCES POLITIQUES

aaaaaaaa

ÉCOLE DOCTORALE DE LA FACULTÉ DE DROIT ET DE SCIENCES POLITIQUES

aaaaaaaa

CENTRE DE RECHERCHES ET D'ÉTUDES EN DROIT ET INSTITUTIONS JUDICIAIRES  
EN AFRIQUE

aaaaaaaa

*Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de Master II en Droit et Institutions  
Judiciaires*

**LES VOIES DE RECOURS CONTRE LES DÉCISIONS  
RENDUES EN MATIÈRE D'INCIDENTS DE LA SAISIE  
IMMOBILIÈRE EN DROIT OHADA**

**Présenté par :**

Irénée E. GUEDEHOUNGUE

**Sous la direction de :**

Roch Gnahoui DAVID

Professeur Agrégé des Facultés de Droit

**Année Académique : 2013-2014**

**LA FACULTÉ N'ENTEND DONNER AUCUNE  
APPROBATION NI IMPROBATION AUX OPINIONS ÉMISES  
DANS CE MÉMOIRE. CELLES-CI DOIVENT ÊTRE  
CONSIDÉRÉES COMME PROPRES À LEUR AUTEUR**

## DÉDICACE

À Dieu le Père Tout Puissant pour son amour insondable et sa grâce infinie ;

Aux mânes de mes ancêtres ;

À la mémoire de cet inoubliable père, celui sans l'aide de qui je n'aurais jamais pu faire ce Master. Le regretté président ISSAKA ADAM MAMA Sidi qui aurait été ravi par ce travail. Qu'il trouve ici l'expression de ma profonde gratitude ;

À ma mère El HADJ ISSA Afssatou qui a toujours cru en moi et n'a jamais cessé de m'encourager et de me soutenir. Ce travail est le résultat de ses multiples sacrifices ;

À mon père GUEDEHOUNGUE D. Crespin pour son soutien et son accompagnement toujours aussi constants ;

À la mémoire de feu mon oncle Hounguè Towakon GUEDEHOUNGUE II pour son éminente sollicitude et ses protections depuis l'au-delà ;

À la mémoire de ma défunte sœur GUEDEHOUNGUE H. Monique partie trop tôt.

## **REMERCIEMENTS**

À notre directeur de mémoire, Monsieur le Professeur Roch Gnahoui DAVID, nous adressons nos sincères et profonds remerciements pour la confiance en nous placée en acceptant de nous encadrer dans la réalisation de ce travail ; pour ses conseils et pour sa rigueur scientifique qui nous ont permis de mener à bien la rédaction de ce mémoire ;

Aux corps enseignants de la Faculté de Droit et de Sciences Politiques et du Master Droit et Institutions Judiciaires, pour la formation de qualité à laquelle nous avons eu droit ;

À notre oncle le Vodounnongan Adanyro Agassa GUEDEHOUNGUE pour son affabilité, ses prières et ses bénédictions toujours aussi précieuses ;

À l'endroit de Rafiatou KARIM, nous tenons à exprimer notre profonde reconnaissance pour nous avoir soutenu financièrement et matériellement pendant toute la période de réalisation de ce mémoire ;

À notre très cher ami César GUEGNI dont les intéressantes contributions ont aidé à parfaire ce travail ;

À nos frères et sœurs, nos cousins et cousines, nos oncles et tantes pour leurs diverses marques de soutien et d'encouragement. Pour ceux d'entre eux qui sont encore sur les bancs, puisse ce travail leur servir de modèle dans la suite de leurs études. Pour les autres, puisse le travail leur montrer que le succès n'est qu'au bout de l'effort ;

Enfin, nous savons gré à toutes nos familles GUEDEHOUNGUE et El HADJ ISSA, à nos amis, à nos camarades de promotion ainsi qu'à tous ceux qui de près ou de loin ont contribué à la réalisation de ce travail.

## SIGLES ET ABRÉVIATIONS

Aff.	: Affaire
Al.	: Alinéa
Art.	: Article
Art. préc.	: Article précité
Ass. Plén.	: Assemblée plénière de la cour de cassation
AU/PSRVE	: Acte Uniforme sur les Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'exécution
Bul. Civ.	: Bulletin civil
Bull. trim.	: Bulletin trimestriel
C/	: Contre
CA	: Cour d'Appel
Cass.	: Cour de cassation française
CCJA	: Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA
CEDH	: Cour Européenne des Droits de l'Homme
Cf.	: Confer
Chron.	: Chronique
civ. 1 <sup>ère</sup>	: Première Chambre Civile de la Cour de cassation française
CJCE	: Cour de Justice des Communautés Européennes
Coll.	: Collection
Com.	: Chambre Commerciale de la Cour de cassation française
CPCCSAC	: Code de Procédure Civile, Commerciale, Sociale, Administrative et des Comptes du Bénin

CREDIJ	: Centre de Recherche et d'Étude en Droit et Institutions Judiciaires en Afrique
D.	: Recueil Dalloz
Dakar, Ch.Civ. et com.,	: Cour d'appel de Dakar, Chambre Civile et Commerciale
Dir.	: Sous la direction de
Ed.	: Edition
EJA	: Éditions Juridiques Africaines
EJE	: Éditions Juridiques Européennes
Encycl. D. Civ.	: Encyclopédie Dalloz Civil
ERSUMA	: École Régionale Supérieure de Magistrature de l'OHADA
Fasc.	: Fascicule
Ibid.	: Au même endroit
In fine	: À la fin
Infra	: Ci-dessous
JCP	: Juris-Classeur Périodique
JO OHADA	: Journal Officiel de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique de Droit des Affaires
LGDJ	: Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence
Obs.	: Observation
OHADA	: Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires
Op. Cit	: <i>Opere citato, Opus citatum</i> (ouvrage cité précédemment)
p.	: Page

pp.	: Pages
Préc.	: Précité
PUA	: Presses Universitaires d'Afrique
PUAM	: Presses Universitaires d'Aix-Marseille
PUF	: Presses Universitaires de France
QPC	: Question Prioritaire de Constitutionnalité
Soc.	: Chambre Sociale de la Cour de Cassation Française
Sui.	: Suivant
Supra	: Ci-dessus
TGI	: Tribunal de Grande Instance
TPI	: Tribunal de Première Instance
V., Voy.	: Voir, Voyons
Vol.	: Volume.

## **SOMMAIRE**

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>1</b>
<b>PREMIÈRE PARTIE : DES VOIES DE RECOURS ORGANISÉES .....</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE I : DES VOIES DE RECOURS ORDINAIRES EXPLICITES .....</b>	<b>13</b>
<b>Section 1 : L'exclusion totale de l'opposition .....</b>	<b>13</b>
<b>Section 2 : L'admission partielle de l'appel .....</b>	<b>20</b>
<b>CHAPITRE II : DES VOIES DE RECOURS EXTRAORDINAIRES IMPLICITES...</b>	<b>27</b>
<b>Section 1 : L'absence significative de dispositions expresses .....</b>	<b>27</b>
<b>Section 2 : Les conséquences du défaut de dispositions expresses .....</b>	<b>34</b>
<b>SECONDE PARTIE : DES VOIES DE RECOURS LIMITÉES .....</b>	<b>40</b>
<b>CHAPITRE I : LES LIMITES DEBUSQUÉES.....</b>	<b>42</b>
<b>Section 1 : Les limites légales.....</b>	<b>42</b>
<b>Section 2 : Les limites factuelles .....</b>	<b>49</b>
<b>CHAPITRE II : LES SOLUTIONS PROJETÉES .....</b>	<b>59</b>
<b>Section 1 : La nécessaire réforme législative .....</b>	<b>59</b>
<b>Section 2 : La nécessaire réforme institutionnelle .....</b>	<b>66</b>
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>74</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>77</b>
<b>ANNEXE .....</b>	<b>86</b>
<b>TABLE DES MATIÈRES .....</b>	<b>98</b>

**INTRODUCTION**

« *Le domaine des voies d'exécution commence dès que le paiement fait par le débiteur n'est plus spontané ou volontaire mais forcé* »<sup>1</sup>. En cela, le recours à l'exécution forcée devient l'un des sillons vers la réalisation concrète du droit, c'est-à-dire l'un des instruments de la quête de la justice et de l'équité<sup>2</sup>. Cette exécution forcée peut porter sur l'ensemble des biens du débiteur qu'ils soient meubles ou immeubles. Lorsque l'exécution porte sur un immeuble, elle prend la qualification de la saisie immobilière qui est une procédure essentiellement judiciaire. De ce fait, elle se trouve être une procédure lourde et formaliste susceptible de générer des incidents. « *Le régime juridique de la propriété foncière est tel que la saisie immobilière requiert inévitablement des délais et des formalités particulières* »<sup>3</sup> dont l'inobservation est sanctionnée de la nullité ou de la déchéance. Il s'agit, selon le Professeur Joseph DJOGBENOU, « *d'un véritable chemin de croix processuel qui met agents d'exécution, avocats, experts à rudes épreuves sous le contrôle d'un juge qui tranche les incidents et conclut la procédure par une décision d'adjudication* »<sup>4</sup>. Or, cette intervention du juge peut ne pas recueillir l'adhésion de toutes les parties, d'où l'aménagement des voies de recours.

Lorsque ces voies de recours portent sur des contestations et demandes incidentes en matière immobilière, leur réglementation présente une connotation particulière. Le caractère hautement formaliste de la procédure fait d'elle une procédure lourde et longue, au point où il a été dit « *qu'on ne peut raisonnablement espérer que la saisie immobilière égale un jour en souplesse et en efficacité les saisies mobilières* »<sup>5</sup>. Le législateur s'est contenté, dans le souci de célérité, de fixer les voies de recours dans un cadre précis pour limiter les abus. Elles sont donc ouvertes de manière sélective. En effet, après avoir interdit l'usage de certaines voies de recours et réduit le champ d'exercice d'autres, le législateur a, contre toute attente, gardé silence sur des voies de recours toutes aussi indispensables à une justice de qualité. Cette attitude du législateur, loin d'aboutir à une législation parfaite, se révèle être source de difficultés dont la résolution constitue l'essentiel de ce travail de recherche portant sur **les voies de recours contre les décisions rendues en matière d'incidents de la saisie immobilière en droit OHADA.**

---

<sup>1</sup> M. DONNIER et J.-B. DONNIER, *Voies d'exécution et procédures de distribution*, Paris, LITEC, 6<sup>e</sup> édition, 2011, p. 3.

<sup>2</sup> Cf. C. C. DOGUE, *Le droit à l'exécution des décisions de justice au Bénin*, thèse de doctorat unique en droit, université d'Abomey-Calavi, République du Bénin, 2014, p. 2.

<sup>3</sup> G. KERE KERE, « La saisie immobilière d'après le droit OHADA », in *Revue Africaine des Sciences Juridiques*, Vol. 6, n°1, 2009, p. 1.

<sup>4</sup> J. DJOGBENOU, *L'exécution forcée, droit OHADA*, 2<sup>ème</sup> édition, CREDIJ, 2011, p. 275.

<sup>5</sup> G. KERE KERE, *Op. Cit.*, p.1.

« Il faut bien débiter par définir si l'on ne veut pas finir par buter »<sup>6</sup> indiquait un auteur. Il est donc évident qu'une meilleure compréhension du sujet nécessite au préalable un exercice de clarification conceptuelle.

Les Professeurs Serge GUINCHARD et Frédérique FERRAND présentent les voies de recours dans une première approximation comme « *les moyens mis à la disposition des plaideurs ou des tiers pour obtenir un examen nouveau de leur affaire (...) Elles permettent de contester d'abord la régularité formelle d'un jugement ainsi que celle de la procédure suivie. Elles permettent en outre de remettre en cause le bien jugé du procès quant au fond* »<sup>7</sup>.

Le dictionnaire du vocabulaire juridique les définit comme « *la possibilité donnée au justiciable de demander, soit un contrôle, soit un réexamen d'une décision le concernant* »<sup>8</sup>. Le Doyen Gérard CORNU ajoute qu'une voie de recours est « *un moyen juridictionnel tendant à la réformation, la rétractation ou la cassation d'une décision de justice ; (Elle) désigne l'institution du recours (appel, opposition, tierce opposition, recours en révision, pourvoi en cassation) ou la procédure empruntée lorsque le recours est exercé* »<sup>9</sup>. On distingue généralement les voies de recours ordinaires (l'appel et l'opposition) et les voies de recours extraordinaires (la tierce opposition, le recours en révision et le pourvoi en cassation) Roger PERROT estime, pour sa part, que les voies de recours sont des voies de droit qui ont pour objet propre de remettre en cause une décision de justice. Cette définition laisse apparaître deux traits caractéristiques : d'une part, les voies de recours sont des voies de droit et, d'autre part, elles ont pour objet de remettre en cause une décision de justice. Il conclut à la suite de sa définition que les voies de recours apparaissent comme une garantie de bonne justice. Les juges sont faillibles. Ils peuvent se tromper tant en ce qui concerne l'appréciation des faits que l'interprétation de la règle de droit. Il est donc indispensable que la chose jugée une première fois puisse faire l'objet d'un nouvel examen<sup>10</sup>. Le professeur DJOGBENOU pour sa part affirme que les voies de recours constituent un « *Instrument de mesure de la qualité de la justice et de protection des justiciables contre les risques d'erreur ou d'injustice, une voie de recours est une action permettant un nouvel examen d'une décision de justice* »<sup>11</sup>.

---

<sup>6</sup> G. ELGOZY, *Le contradictionnaire ou l'esprit des mots*, Denoel, 1967. Cité par L. CADIET, J. NORMAND, S.-A. MEKKI, *Théorie générale du procès*, Paris, PUF, Thémis droit, 2<sup>ème</sup> édition mise à jour, 2013, p. 45.

<sup>7</sup> S. GUINCHARD, F. FERRAND, *Procédure civile droit interne et droit communautaire*, Dalloz, 28<sup>ème</sup> édition, 2006, p. 1143.

<sup>8</sup> R. CABRILLAC (dir.), *Dictionnaire du Vocabulaire Juridique*, LexisNexis, 2<sup>ème</sup> édition, 2004, p. 396.

<sup>9</sup> G. CORNU, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, dernière éd. mise à jour, PUF, p. 1071.

<sup>10</sup> R. PERROT, *Institutions Judiciaires*, 9<sup>e</sup> édition, droit privé DOMAT, pp. 488-489.

<sup>11</sup> J. DJOGBENOU, (dir.), *Code de procédure Civile, Commerciale, Sociale, Administrative et des Comptes, commenté et annoté*, les éditions du CREDIJ, 2012, p. 211.

La présente réflexion retient que les voies de recours sont donc un moyen juridictionnel tendant à la réformation, la rétractation ou la cassation d'une décision de justice. Elle désigne également l'institution du recours ou la procédure empruntée lorsque le recours est exercé.

Quant aux décisions, elles sont entendues, au sens large, comme un acte par lequel quelqu'un décide quelque chose, opte pour une solution. C'est donc une résolution, un choix, mais également le résultat des discussions d'un organe délibérant. Elles désignent aussi une mesure prise par une autorité en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés. Pour le doyen Cornu, une décision est une « *Action de décider (pour une autorité ou un particulier), de prendre un parti (en général après une délibération), par ext., soit le parti adopté, la décision prise (par ex. acceptation ou refus, admission ou rejet), soit l'acte (instrumentum) qui la contient* »<sup>12</sup>. Au sens strict, plus précisément au sens juridique, une décision de justice est selon le même auteur « *un terme générique englobant tout jugement quel que soit son auteur (arbitre, tribunal de première instance, cour d'appel, cour de cassation), son objet (décision contentieuse ou gracieuse) etc.* »<sup>13</sup> la décision désigne ici le jugement contentieux (l'acte juridictionnel) par lequel le tribunal tranche la ou les contestations et demandes incidentes soulevées à l'occasion d'une procédure de saisie immobilière.

Lorsque les juges, au terme d'un procès, ont jugé une affaire en lui donnant des solutions, on dit qu'ils ont rendu une décision. La décision de justice est un document écrit qui contient le résumé de l'affaire, la solution adoptée par la juridiction et les raisons qui ont conduit à son adoption.

Définir les incidents de la saisie immobilière revient à d'abord définir les incidents. Ceux-ci existent dans toutes les procédures. Selon le doyen CORNU, ils « *désignent des contestations distinctes du principal (on dit parfois accessoires annexes, latérales) dont l'objet particulier très divers peut être de critiquer la validité d'un acte de procédure (incident de nullité) ou la saisine du juge (incident de compétence, de récusation, etc.) ou la valeur d'une preuve (incident de faux, vérification d'écriture), etc.* »<sup>14</sup>. En matière immobilière, « *il existe deux types d'incidents : les contestations et les demandes incidentes dont le régime est strictement règlementé car ils risquent de retarder le cours de la saisie* »<sup>15</sup>. Il s'agit d'un régime spécifique notamment en ce qui concerne la procédure applicable

---

<sup>12</sup> G. CORNU, *Op. cit.*, p. 298.

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> G. CORNU, *Op. Cit.*, p. 529.

<sup>15</sup> P. HOONAKKER, *Procédure civile d'exécution*, Paradigme, 2010-2011, p. 282.

caractérisée par la rapidité et la simplicité. Le problème de la définition de la notion d'incidents s'est toujours posé (l'Acte Uniforme n'en donne pas de définition expresse) parce qu'il faut déterminer les contestations qui méritent cette qualification. De cette qualification dépend en effet l'applicabilité de ce régime dérogatoire au droit commun<sup>16</sup>.

Ensuite, la saisie immobilière est la mise sous main de justice, à la demande d'un créancier, des immeubles appartenant ou ayant appartenu à son débiteur, afin d'aboutir à leur vente forcée pour se payer sur le prix. Saisie d'exécution, elle nécessite un titre exécutoire. La saisie immobilière est donc la saisie-vente des immeubles<sup>17</sup>. Que faut-il donc entendre par « immeuble » ? L'article 517 du Code civil dispose que : « *les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent* ». Seront ainsi considérés comme immeubles par leur nature, le sol et tout ce qui s'y rattache, notamment les bâtiments, les arbres, etc. Ce sont des biens qui ne peuvent se mouvoir, c'est-à-dire se déplacer et qui ne peuvent pas non plus être mus. À cette catégorie, il faut ajouter des biens qui ne sont pas immeubles mais qui sont destinés à servir ceux-ci. Ce sont les objets qui permettent d'exploiter le sol et les bâtiments. Ils sont si attachés aux immeubles qu'on ne peut pas en disposer (vendre, saisir,...) séparément : ce sont les immeubles par destination. Enfin, la troisième catégorie d'immeuble est beaucoup plus artificielle : il s'agit des droits qui portent sur les immeubles. Ce sont les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent<sup>18</sup>. Il faut préciser que lorsque l'immeuble n'appartient plus au débiteur et que le créancier bénéficie d'un droit de suite conféré par une hypothèque ou un privilège, la saisie peut être poursuivie contre le nouveau propriétaire bien que celui-ci ne soit pas débiteur du créancier poursuivant<sup>19</sup>.

Enfin, aucune définition des incidents de la saisie immobilière n'a été donnée par l'Acte Uniforme, qui s'est juste contenté de les régler et de les énumérer. Il faut donc se référer à la jurisprudence et la doctrine pour en avoir une idée claire et précise. La jurisprudence avait toujours fait une lecture extensive des incidents de la saisie immobilière en considérant que toutes les demandes formulées à la suite de la procédure ou qui sont de nature à l'influencer, devait être considérées comme incidents de saisie immobilière ; que l'incident soulevé soit lié à la procédure ou au fond du droit. Une conception qui aura montré

---

<sup>16</sup> N. DIOUF, *Commentaire de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution*, in OHADA Traité et actes uniformes commentés et annotés, Juriscope, 4<sup>ème</sup> édition, 2012, p. 856.

<sup>17</sup> P. JULIEN, G. TAORMINA, *Voies d'exécution et procédures de distribution*, L.G.D.J., 2000, p. 357.

<sup>18</sup> Cf. D. SOSSA, J. DJOGBENOU, *Introduction à l'étude du droit ; perspectives africaines*, Les éditions du CREDIJ, pp. 234-235.

<sup>19</sup> P. JULIEN, G. TAORMINA, *Op Cit.*, p. 357.

toutes ses limites en ce que certaines contestations bien que liées au fond du droit ne pouvaient faire l'objet d'appel dès lors qu'elles avaient toutes la nature d'incidents. Il en était ainsi, entre autres, de celles liées à la validité du titre excipé par le saisissant<sup>20</sup>. C'est pour mettre fin aux inconvénients d'une lecture extensive des incidents que la Cour de cassation française a opté pour une lecture restrictive desdits incidents en indiquant, dans l'un de ses arrêts, « *que seules constituent des incidents de la saisie immobilière, les contestations qui sont nées de la procédure de saisie et s'y réfèrent directement ; dès lors, n'ont pas ce caractère, les contestations portant sur le fond même du droit* »<sup>21</sup>.

Pour le Professeur Ndiaw DIOUF, seront considérés comme incidents de la saisie immobilière, « *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 commandement*[aux fins de saisie]. *Il résulte de cette définition que pour constituer un incident, la situation litigieuse doit trouver sa source dans la procédure de saisie elle-même, ce qui exclut les contestations qui touchent au fond du droit, celles qui ne sont pas spécifiques à la saisie immobilière ou qui peuvent se retrouver dans toutes les procédures. Enfin les contestations antérieures* »<sup>22</sup>. La lecture des dispositions des articles 302 et suivants de l'acte uniforme permet de se rendre compte que ces incidents sont tantôt liés aux personnes en cause, tantôt aux vices de forme, tantôt encore au transfert de la propriété. Au total, cinq (5)<sup>23</sup> incidents susceptibles d'affecter fréquemment la saisie immobilière ont été spécialement envisagés par l'acte uniforme, à savoir : le concours de plusieurs saisies<sup>24</sup>, la subrogation dans les poursuites<sup>25</sup>, la distraction<sup>26</sup>, la nullité de la saisie<sup>27</sup> et la folle enchère<sup>28</sup>.

Quant au droit OHADA, le Professeur Joseph DJOGBENOU estime qu'« *il s'agit, au sens précis, du droit émané de l'organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires, notamment du traité éponyme, signé à Port-Louis, le 17 octobre 1993. En application du traité, des règles communes sont édictées, appelées 'actes uniformes'* »<sup>29</sup>. En réalité, les États d'Afrique, quels qu'ils soient, sont confrontés à un impératif, celui du

---

<sup>20</sup> P.-G. POUGOUE et F. TEPEI KOLLOKO, *La saisie immobilière dans l'espace OHADA*, Yaoundé, PUA, 2010, p. 143.

<sup>21</sup> Cass. 2<sup>e</sup> civ., 23 jan. 1991, D. 1992, p. 97.

<sup>22</sup> N. DIOUF, *Op. Cit.*, p. 856.

<sup>23</sup> Voir C. BRENNER, *Voies d'exécution*, Dalloz, 5<sup>ème</sup> édition, pp. 207 à 217. Au total, huit (08) incidents sont retenus en droit positif français : il s'agit, en plus de ceux retenus en droit OHADA, de la réitération des enchères, la caducité de la saisie, la péremption de la saisie et la radiation de la saisie. Il est à indiquer que cette liste n'est pas exhaustive.

<sup>24</sup> Articles 302 et 303 de l'AU/PSRVE.

<sup>25</sup> Articles 304, 305, 306 et 307 de l'AU/PSRVE.

<sup>26</sup> Articles 308, 309 et 310 de l'AU/PSRVE.

<sup>27</sup> Articles 311, 312 et 313 de l'AU/PSRVE.

<sup>28</sup> Articles 314 à 323 de l'AU/PSRVE.

<sup>29</sup> J. DJOGBENOU, *Op. Cit.*, p. 32.

développement. Cet impératif ne peut réellement se concrétiser sans un cadre sécurisé et attractif pour les investissements. Or, avant l'OHADA les investisseurs se heurtaient dans chaque État africain à un droit disparate, confus et suranné. Il fallait donc harmoniser et rénover les législations existantes afin de bannir l'insécurité juridique née de la disparité et de l'archaïsme des textes applicables dans une même zone économique et monétaire dont les intérêts et les cultures sont pourtant très proches. C'est dans ce contexte que l'OHADA est née pour renforcer le système juridique des États de la zone franc en créant un cadre juridique simple, moderne et adapté à la conduite des affaires qu'il convient de désigner sous l'appellation « droit OHADA ». En somme, il s'agit d'un droit uniforme des affaires issu de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA).

Au regard de toutes ces définitions, l'on peut retenir du sujet que, au cours d'une procédure de saisie immobilière, certaines contestations et demandes incidentes peuvent survenir après la signification du commandement aux fins de saisie et peuvent être de nature à retarder le cours de la saisie : ce sont les incidents de la saisie immobilière. Ces incidents ont fait l'objet d'un traitement particulier de la part du législateur OHADA notamment en ce qui concerne les voies de recours qui sont ouvertes de manière sélective et qui sont les seuls moyens permettant au justiciable de demander le contrôle ou le réexamen de la décision rendue à son encontre. Cela en raison de ce que cette décision attaquée peut être porteuse d'erreurs préjudiciables à la partie qui la conteste.

Comme rappelé plus haut, ce sujet se rapporte aux voies d'exécution de manière générale et particulièrement à la procédure d'exécution forcée en matière immobilière. Il s'intéresse aux incidents à naître de cette procédure et surtout aux voies de recours susceptibles d'être exercées contre les décisions tranchant ces incidents. Seront donc exclues du champ de cette recherche les questions relatives à la saisie mobilière ou conservatoire. Toutefois, la convocation des connaissances sur l'ensemble de la procédure de la saisie immobilière sera indispensable pour le renforcement de la qualité du travail. Au sujet des voies de recours, elles seront limitées à la catégorisation classique retenue par le Code Béninois de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes. Il s'agit des voies de recours ordinaires, à savoir l'appel et l'opposition<sup>30</sup>, et des voies de recours extraordinaires à savoir la tierce opposition, le recours en révision et le pourvoi en cassation<sup>31</sup>.

---

<sup>30</sup> Art. 607, alinéa 1 du Code Béninois de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes.

<sup>31</sup> Voir articles 607, alinéa 2 du Code Béninois de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes.

Ce sujet présente un intérêt à la fois théorique et pratique. D'un point de vue théorique, cette étude nous permettra de relever les controverses doctrinales relativement à la réglementation de chacune des voies de recours en matière d'incidents de la saisie immobilière. Alors que certains<sup>32</sup> trouvent logique la réglementation des voies de recours comme une réaffirmation de la volonté du législateur à faire de la saisie immobilière une procédure sommaire et d'urgence compte tenu de la célérité qui doit être de mise dans une telle procédure, d'autres<sup>33</sup> par contre fustigent la démarche du législateur et ne voient dans la réglementation qu'un gout d'inachevé. De plus, elle permettra de mettre en lumière les écarts de la législation afin de susciter une réforme susceptible de la rendre plus adaptée à répondre à l'idéal recherché dans cet exercice d'harmonisation du droit. D'un point de vue pratique, cette étude permettra de guider la jurisprudence dont la lecture traduit parfois et malheureusement des insuffisances quant à la recevabilité des recours surtout en matière d'appel. En cela, elle permettra de mettre fin aux errements jurisprudentiels qui constituent un obstacle à l'effectivité des voies de recours. Or, l'efficacité et l'effectivité des voies de recours en tant que moyens de contestation des jugements et des garanties de bonne justice. Ils constituent des facteurs encourageants pour les prêteurs de deniers à entretenir des relations d'affaires avec des opérateurs économiques dont l'activité favorise le développement. Il s'agit bien là d'un intérêt économique que pratique.

Historiquement, au lendemain des indépendances, la plupart des États africains ont choisi de reconduire l'essentiel des outils juridiques utilisés par l'administration coloniale. Ce choix de ne pas remettre fondamentalement en cause l'acquis colonial et la pratique qui en émane justifie l'application, dans la plupart de ces États dont le Bénin, du Code civil français de 1804 tel que légué par le colonisateur en 1960 jusqu'à nos jours et du Code de procédure civile jusqu'en 2012 où le pays a été doté d'un Code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes. Ces textes constituaient le droit positif béninois jusqu'à l'avènement de l'organisation communautaire OHADA qui a élaboré et adopté des actes uniformes dont celui relatif aux procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution adopté le 10 avril 1998 et entré en vigueur le 10 juillet 1998. En effet, « *fortement inspiré par la réforme française de 1991-1992 (loi n°91- 650 du 9 juillet 1991 et le décret d'application n°92-755 du 31 juillet 1992)* »<sup>34</sup>, cet acte uniforme comme les autres est inéluctablement empreint de l'esprit de sa source d'inspiration. Comme dans l'ensemble des

---

<sup>32</sup> J. DJOGBENOU, *Op. Cit.*, p. 298.

<sup>33</sup> P.-G. POUGOUE et F. TEPPI KOLLOKO, *Op. Cit.* p. 193.

<sup>34</sup> M. DIAKHATE, « les procédures simplifiées et les voies d'exécution : la difficile gestation d'une législation communautaire », in *Revue sénégalaise de droit des affaires*, n°2-3-4, 2003-2004, p. 11.

États membres de l'OHADA, ce texte reste le seul applicable en matière d'incidents de la saisie immobilière notamment en ce qui concerne les voies de recours ; cela en raison de sa primauté et de l'effet direct qu'il tient de l'article 10 du Traité OHADA.

L'adoption de l'acte uniforme sur les procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, en abrogeant ces anciens textes, a apporté de grandes innovations en la matière. Le nouvel ordre juridique africain a fait de la saisie immobilière une procédure sommaire et d'urgence. La procédure étant émaillée de formalités prescrites à peine de nullité ou de déchéance. La célérité est privilégiée. Le législateur n'entend laisser aucune place au dilatoire. Il restreint la période d'expression des incidents, l'instance apte à en connaître ainsi que les voies de recours susceptibles d'être exercées. À cet effet, il exclut l'opposition, tant en instance qu'en appel, et limite le domaine de la voie d'appel. Les grandes évolutions sur la question sont d'origine prétorienne. C'est la Cour de cassation française qui a déjà élargi le domaine de l'appel. À sa suite, l'ordonnance et le décret de 2006 entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007 ont apporté de grands changements à la procédure. Il s'agit d'un changement dans la continuité. La continuité par le maintien d'une saisie fortement judiciarisée et le changement par de nombreuses innovations inspirées de fils directeurs<sup>35</sup>. Des innovations, le droit africain de la saisie immobilière en a besoin. La jurisprudence semble ne pas en être l'interrupteur contrairement à la doctrine qui ouvre depuis un certain temps déjà des pistes de réflexion et d'orientation au législateur<sup>36</sup>.

Ainsi, la problématique du sujet pourrait s'inscrire dans une démarche de réflexion critique sur la manière dont les voies de recours ont été organisées, d'en juger la qualité et la pertinence afin d'orienter sur ce qui aurait été préférable. Au fond, il s'agira de répondre à la question de savoir comment se présente l'organisation des voies de recours en matière d'incidents de la saisie immobilière en droit OHADA?

Le renforcement des connaissances sur la législation en la matière ainsi que sur l'interprétation et l'application que les praticiens en font ont été le point de départ de la présente réflexion. Celles-ci révèlent une réglementation sélective de voies de recours dans une démarche consistant pour le législateur à, face aux deux grandes catégories de voies de recours, à savoir les voies de recours ordinaires et les voies de recours extraordinaires, s'exprimer au sujet des premières tout en passant sous silence les secondes. Dans une telle démarche emprunte à de lourdes insuffisances, il apparaît nécessaire, après avoir relevé les

---

<sup>35</sup> P. HOONAKKER, *Op. Cit.*, p. 266.

<sup>36</sup> Voir P.-G. POUGOUE et Y.-R. KALIEU ELONGO, *Introduction critique à l'OHADA*, Yaoundé, PUA, 2008, p. 212.

limites d'une telle réglementation d'en proposer des alternatives. Ainsi, dans un exposé illustré, il sera abordé dans un premier temps les voies de recours organisées (**Première partie**) avant d'envisager dans un second temps, les limites à cette organisation (**Seconde partie**).

**PREMIÈRE PARTIE**  
**DES VOIES DE RECOURS ORGANISÉES**

Il est généralement admis que les voies de recours sont un instrument procédural qui permet de remettre en cause un acte juridictionnel. Elles sont généralement subdivisées en deux grandes catégories à savoir : les voies de recours ordinaires et les voies de recours extraordinaires. Le législateur OHADA, dans son effort d'organisation des voies de recours en matière d'incidents de la saisie immobilière, a explicitement réglementé les voies de recours ordinaires (**Chapitre I**) tout en passant sous silence les voies de recours extraordinaires (**Chapitre II**).

## CHAPITRE I : DES VOIES DE RECOURS ORDINAIRES EXPLICITES

Les voies ordinaires de recours sont les voies de droit commun. En cela, elles sont ouvertes dans tous les cas sauf si la loi en dispose autrement. Ces voies de recours sont ouvertes à tous les plaideurs sans qu'il soit nécessaire d'un texte exprès pour les leur accorder. Par contre, il faut un texte exprès pour qu'il y soit dérogé. Le délai et l'exercice de ces voies de recours suspendent l'exécution du jugement<sup>37</sup>. L'article 607-1 du Code de procédure civile béninois précise que les voies de recours ordinaires sont l'appel et l'opposition. Cela semble aussi être la position du législateur OHADA qui, dans sa réglementation des voies ordinaires de recours en matière de saisie immobilière, se contente d'exclure l'opposition (**Section 1**) tout en admettant l'appel (**Section 2**).

### Section 1 : L'exclusion totale de l'opposition

L'opposition est une voie de recours qui, lorsqu'un jugement a été rendu par défaut le défendeur n'ayant pas comparu, permet à ce défendeur de revenir devant la juridiction qui avait statué en lui demandant de reprendre l'affaire en fait et en droit après un débat contradictoire. En tant que recours de droit commun et voie de rétractation en ce qu'elle permet au plaideur de s'adresser au juge qui a rendu la décision pour lui demander de la réexaminer afin de la rapporter ne peut être exercée en matière d'incidents de la saisie immobilière en droit OHADA en raison de l'exclusion dont elle fait l'objet conformément à l'article 300 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution. Il convient de préciser le domaine de cette exclusion (**Paragraphe 1**) avant de vérifier son fondement (**Paragraphe 2**).

#### Paragraphe 1 : Le domaine de l'exclusion

Il importe de préciser les décisions qui ne peuvent pas faire objet d'opposition en matière d'incidents de la saisie immobilière. Le Professeur DJOGBENOU indique que : « l'article 300 de l'acte uniforme exclut cette voies de recours (l'opposition) aussi bien en ce qui concerne les décisions rendues en première instance que celles rendues par la cour d'appel sur ces incidents »<sup>38</sup>. Il va sans dire que cette exclusion concerne aussi bien les jugements (**A**) que les arrêts par défaut (**B**).

---

<sup>37</sup> L. CADIET, E. JEULAND, *Droit Judiciaire Privé*, Paris, LITEC, 8<sup>ème</sup> édition, 2013, p. 634.

<sup>38</sup> J. DJOGBENOU, *Op. Cit.* p. 298.

## A- Les jugements

Les jugements désignent stricto sensu des décisions rendues en instance. Autrement dit, ce sont des décisions rendues par un tribunal. Ici, il s'agit bien des décisions rendues à l'audience éventuelle ou à l'audience d'adjudication tranchant des incidents soulevés au cours de la procédure. En effet, au cours d'une procédure de saisie immobilière, le créancier saisissant, après avoir accompli les formalités préalables à la saisie, procède à la préparation de la vente. À cet effet, il rédige d'abord le cahier des charges qui est le document qui contient les clauses et conditions auxquelles l'adjudication sera faite<sup>39</sup>, ensuite il le dépose au greffe du tribunal et enfin il somme le débiteur saisi ainsi que les créanciers inscrits à en prendre connaissance. Ces derniers peuvent contester les informations du cahier des charges par le biais des dires et observations qu'ils insèrent au cahier des charges. Ces contestations ou incidents sont tranchés à l'occasion d'une audience appelée « audience éventuelle ». Elle est ainsi appelée parce qu'elle est facultative. En réalité, il ne doit y avoir d'audience éventuelle sans qu'aucune des parties ne conteste les informations contenues dans le cahier des charges. Néanmoins lorsqu'il existe des dires et observations insérés dans les délais prévus par la loi, cette audience change de caractère et devient obligatoire. À cette occasion, le juge conformément à l'article 272 alinéa 1 de l'acte uniforme statue sur les contestations après échange de conclusions motivées des parties, qui doit être effectué dans le respect du principe du contradictoire. Il faut préciser ici que la juridiction compétente pour trancher les contestations ou incidents soulevés au cours de la procédure n'est pas celle de l'article 49 de l'acte uniforme qui habilite le Président du Tribunal à statuer sur tout litige ou toute autre demande relative à une mesure d'exécution forcée ou à une saisie conservatoire. La compétence pour le règlement de ces incidents étant dévolue au juge des criées, c'est-à-dire au tribunal dans sa formation ordinaire statuant en audience éventuelle ou en audience d'adjudication<sup>40</sup>. À ce sujet Cheikh Tidiane LAM précisait : « *la décision prise en audience éventuelle est une décision de la juridiction de fond différente de celle du président du tribunal statuant en tant que juridiction des référés, des requêtes et des difficultés d'exécution* »<sup>41</sup>. Le juge peut également modifier d'office le montant de la mie à prix ou procéder à la distraction de certains biens au cas où plusieurs immeubles seraient poursuivis simultanément<sup>42</sup>. Dans ce cas il appelle toutefois les parties à opiner sur le sens de sa décision

---

<sup>39</sup> J. DJOGBENOU, *Op. Cit.*, p. 280.

<sup>40</sup> M. DIAKHATE, *Op. Cit.*, p. 18.

<sup>41</sup> C.T. LAM, « Regard sur quelques jugements rendus à l'audience éventuelle », in *Revue sénégalaise de droit des affaires*, n°2-3-4, 2003-2004, p. 2.

<sup>42</sup> Sur cette base et même en l'absence des dires et observations, le juge pourra convoquer cette audience.

avant de la rendre.<sup>43</sup> Certains auteurs<sup>44</sup> clarifient que le tribunal est autorisé à procéder à une remise de l'audience éventuelle et non à la modification de la date de cette audience qui est immuable. La remise de l'audience éventuelle permet au juge de différer le jour des débats relativement aux dires et observations déposés par les parties. Elle ne peut être faite que pour causes graves et dument justifiées. Par contre, la date de l'audience fixée par le poursuivant au cahier des charges permet de juger de la recevabilité ou non des dires et observations des parties qui doivent être déposés dans un certain délai à peine de déchéance<sup>45</sup>. Nul ne pourra donc soulever des dires et observations à l'occasion d'une remise de l'audience éventuelle. De tels dires et observations devant être déclarés irrecevables pour cause de déchéance due à l'immutabilité de la date de l'audience éventuelle. L'ensemble des décisions que le tribunal est appelé à prendre quand il se prononce sur les dires et observations, sont des jugements d'incidents de la saisie immobilière. Ainsi, ces dires et observations étant recevables même après l'audience éventuelle, mais seulement lorsqu'ils sont soulevés huit (8) jours au moins avant l'audience d'adjudication et portent sur des faits ou actes survenus ou révélés postérieurement à la première audience. Ils peuvent également être tranchés à l'occasion de cette audience d'adjudication avant la décision d'adjudication<sup>46</sup>. Ils sont aussi susceptibles de voies de recours exactement comme s'ils avaient été tranchés à l'audience éventuelle. C'est bien ces décisions de la juridiction de fond statuant en audience éventuelle ou en audience d'adjudication tranchant les incidents que le législateur OHADA entend faire échapper à l'opposition.

## **B- Les arrêts par défaut**

Les arrêts sont des décisions rendues par une juridiction supérieure. Pour le doyen cornu, « *l'arrêt est un nom donné aux décisions juridictionnelles du conseil d'État et à celles de toute juridiction portant le nom de cour (cour de cassation, cour des comptes, cour d'appel, cour d'assises, etc.) qui sont cependant des jugements (au sens générique)* »<sup>47</sup>. Ici, le terme est utilisé pour désigner les décisions rendues par une cour d'appel saisie par voie d'appel contre un jugement rendu en à l'audience éventuelle ou à l'audience d'adjudication. La Cour d'appel saisie réexamine l'affaire en fait et en droit d'où la nécessité pour les parties de comparaître devant elle pour exposer leurs moyens de défense. Il peut donc arriver que

---

<sup>43</sup> J. DJOGBENOU, *Op. Cit.*, p. 287. Voir dans le même sens l'art. 275 de l'AU/PSRVE.

<sup>44</sup> P.-G. POUGOUE, F. KOLLOKO, *Op. Cit.*, p. 104.

<sup>45</sup> Voir l'article 311 de l'AU/PSRVE.

<sup>46</sup> Art. 299 al. 2 de l'AU/PSRVE.

<sup>47</sup> G. CORNU, *Op. Cit.*, pp. 82-83.

pour une raison ou pour une autre qu'une des parties ne comparaisse pas et décide d'attaquer par la suite l'arrêt rendu par devant la même Cour au moyen de l'opposition. Un tel arrêt est un arrêt par défaut. Elle est ainsi désigné en raison de ce que celui qui le conteste n'a pas comparu et n'a donc pas pu se défendre. Ce dernier pouvant prétexter de ce que la cour aurait jugé autrement l'affaire s'il avait dûment été entendu.

Dans tous les cas, qu'il soit par défaut ou non, l'arrêt de la Cour d'appel rend inefficace le jugement qui lui sert de base. Cependant, il importe de préciser que la cour peut soit confirmer le jugement critiqué, soit l'infirmer. En cas d'infirmité, le jugement est réformé. Si l'arrêt est intervenu alors même que le jugement critiqué est allé à son terme, il va alors se poser un problème majeur : celui de l'exécution dudit arrêt. L'appelant va-t-il subir impuissant cette exécution du jugement anéanti par la Cour d'appel ou au contraire, le tribunal devra en se conformant à l'arrêt infirmatif de la Cour, revenir sur sa décision ? Cette situation peut bien se présenter dans une procédure de saisie immobilière où l'exécution de l'arrêt relève légalement de la compétence du tribunal qui a statué en instance. Ce tribunal disposant de l'exclusivité de compétence dans la poursuite de la procédure. La solution à cette difficulté ne semble pas se dégager des dispositions de l'acte uniforme dont l'interprétation par la CCJA aboutit au contraire à l'absence d'effet suspensif de l'exercice de la voie d'appel. En cas de confirmation, la cour est réputée avoir adopté les motifs de ce jugement qui ne sont pas contraires aux siens. Ce cas ne présente pas de difficulté mais, il faut rappeler que pour la partie qui le désire, la voie de cassation reste encore possible.

Comme les jugements rendus par défaut, les arrêts de cette nature sont insusceptibles d'opposition. C'est ce qui ressort de l'article 300-3 de l'acte uniforme qui dispose : « *Les décisions de la juridiction d'appel ne sont pas susceptibles d'opposition* ». Départ sa clarté cette disposition n'appelle pas de commentaire particulier sauf à relever que l'appel ici ne concerne que les arrêts rendus par défaut pour autant que l'opposition ne puisse être soulevée contre de tels arrêts.

Le domaine de cette exclusion étant connu, il convient à présent de rechercher son fondement.

## **Paragraphe 2 : Le fondement de l'exclusion**

Le fondement d'une institution est la base, la racine qui sous-tend son établissement. C'est le fait justificatif du bien-fondé d'une réalité. L'opposition est une voie de recours qui permet au juge de réexaminer l'affaire sur la base d'autres éléments d'appréciation qui lui

permettent d'atteindre la « *vérité judiciaire* »<sup>48</sup> recherchée par les parties. C'est donc un recours important dans une procédure dont l'exclusion a priori peut être mal perçue. Il faut alors intégrer l'esprit de la législation pour rechercher le bien-fondé théorique de cette exclusion (A) avant de passer en revue ses effets pratiques (B).

### A- Les fondements théoriques

Il est évident que l'exclusion de l'opposition comme voie de recours en matière de saisie immobilière ne puisse pas être le fait du hasard. Deux raisons fondamentales de notre point de vue peuvent plaider en faveur de cette exclusion. Au nombre de ces raisons figurent d'une part, le souci de célérité recherchée par le législateur dans la procédure de la saisie immobilière, et d'autre part, la nature contradictoire du jugement rendu.

En effet, relativement à la célérité, le législateur a d'abord restreint la période d'expression des incidents, l'instance apte à en connaître et les voies de recours susceptibles d'être exercées<sup>49</sup>. Les affaires sont instruites et jugées d'urgence<sup>50</sup>. C'est que le législateur tient la matière comme une matière sommaire. C'est toujours par souci d'éviter des blocages inutiles, nuisibles après coup aussi bien au saisissant qu'au débiteur. C'est à ce dernier surtout qu'il incombe de payer la quasi-totalité des frais de la procédure. C'est ce qui a même sans doute déterminé le législateur à réglementer les voies de recours avec précaution pour éviter que les parties n'en usent comme un moyen dilatoire dans le seul dessein de retarder le cours de la procédure. Il opte pour l'exclusion de l'opposition afin de contraindre les parties à la vigilance dans la conduite de la procédure qui par essence est lourdement formaliste. C'est donc une procédure qui dure dans le temps avec des incidences surtout financière comme il avait été déjà rappelé.

En ce qui concerne le nature contradictoire du jugement, c'est l'article 272-1 de l'acte uniforme qui consacre le principe du contradictoire dans le procès à l'occasion des instances de résolution des incidents en disposant : « *les dires et observations sont jugés après échange de conclusions motivées des parties, qui doit être effectué dans le respect du principe du contradictoire* ». Or le principe du contradictoire au sens de l'article 15 du Code Béninois de procédure civile signifie que : « *nulle partie ne peut être jugé sans avoir été entendue ou appelée.* » pour certains, « *c'est la confrontation des moyens présentés au juge par les parties qui permet à celui-ci de trancher le litige en ajustant sa décision au plus près de la vérité des*

---

<sup>48</sup> L'expression est de J.-L. GALLET, *La procédure civile devant la cour d'appel*, Paris, LITEC, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, p. 3.

<sup>49</sup> J. DJOGBENOU, *Op. Cit.*, p. 295.

<sup>50</sup> Voir art. 298 al. 2 de l'AU/PSRVE.

*faits* »<sup>51</sup>. Il va sans dire que toutes les parties doivent être appelées ou entendues à l'audience éventuelle dans le but surtout de la préservation du droit de défense de chacune d'elles. Ainsi, la décision rendue sera contradictoire si d'aventure toutes les parties ont été entendues. Lorsque par contre une partie dument appelée ne comparait pas, la décision à intervenir sera réputée contradictoire à son égard. Or la seule voie de recours contre les jugements contradictoires ou réputés tels est l'appel. Toute possibilité d'opposition étant par conséquent exclue<sup>52</sup>.

Parallèlement à cela, une tendance tente d'assimiler le juge de l'audience éventuelle au juge de l'article 49 en ce qu'ils rendent des décisions d'urgence. Les incidents étant instruits et jugés d'urgence<sup>53</sup>. Or une autre approche consistait déjà à prendre le juge de l'article 49 comme un juge des référés pour ensuite se fonder sur le Code civil français qui proscriit la voie d'opposition contre les ordonnances sur référé pour justifier l'exclusion de l'opposition contre les ordonnances du juge de l'exécution. Certains professeurs estiment même que: « *puisque'il s'agit du juge des référés, (parlant du juge de l'article 49) la décision est une ordonnance qui n'est pas susceptible d'opposition* »<sup>54</sup>. Ces approches, fondé sur « l'urgence » qui est l'élément le plus caractéristique de l'office de ces trois juges<sup>55</sup>, peuvent à priori ne pas convaincre juridiquement parce que dépourvues de base légale mais ne manquent pas de pertinence puisque face à l'urgence, la priorité serait d'abord de sauver les meubles par des mesures exceptionnelles. Ainsi, si les ordonnances sur référé ne sont pas susceptibles d'opposition, il ne peut en être autrement avec celles du juge de l'exécution et des jugements rendus à l'audience éventuelle. Une démarche qui ne nous paraît pas tout à fait scientifique mais qui nécessite d'être approfondie.

Étant théoriquement fondée, cette exclusion produit des effets au plan pratique qui retiennent l'attention.

## **B- Les effets pratiques**

L'exclusion de la voie de l'opposition contre les décisions rendues en matière d'incidents de la saisie immobilière a des effets dans la conduite de cette procédure. Le

---

<sup>51</sup> L. CADIET, E. JEULAND, *Op. Cit.*, p. 397.

<sup>52</sup> A.-B. FOTSO KOUAM, *Les voies d'exécution OHADA et le droit à un procès équitable*, Université de Dschang, Cameroun, DEA ; 2009, Disponible sur [http://www.memoireonline.com/12/09/3012/m\\_Lesvoies-dexecution-OHADA-et-le-droit--un-proces-equitable.html](http://www.memoireonline.com/12/09/3012/m_Lesvoies-dexecution-OHADA-et-le-droit--un-proces-equitable.html). Page consultée le 16 juin 2015 à 16h52.

<sup>53</sup> M. ADJAKA, *La juridiction de l'article 49 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution*, Université d'Abomey-Calavi/Bénin, DEA droit privé fondamental, 2008-2009,

<sup>54</sup> F. ANOUKAHA, A. TJOUEN, *Les procédures simplifiées de recouvrement et les voies d'exécution en OHADA*, Yaoundé, PUA., coll. Droit uniforme, 1999. Cité par A.-B. FOTSO KOUAM, *Les voies d'exécution OHADA et le droit à un procès équitable*. Disponible sur [http://www.memoireonline.com/12/09/3012/m\\_Lesvoies-dexecution-OHADA-et-le-droit--un-proces-equitable.html](http://www.memoireonline.com/12/09/3012/m_Lesvoies-dexecution-OHADA-et-le-droit--un-proces-equitable.html). Page consultée le 16 juin 2015 à 16h52.

<sup>55</sup> Il s'agit du juge des référés, du juge de l'article 49 et du juge de l'audience éventuelle.

premier effet que cette exclusion crée est l'indisponibilité du recours. La conséquence en est que le débiteur ne pourra en tout état de cause en user même en cas de besoin. Tout se passera comme si cette voie de recours n'avait jamais existé et ne pourra en conséquence pas être exercée par l'une quelconque des parties au procès. L'autre effet de cette exclusion est que les parties seront dans l'obligation de recourir à d'autres voies de recours comme l'appel ou la cassation. Or, et comme il sera développé *infra*, l'appel a une portée très restreinte. En réalité, il est aussi un recours exclu sauf à considérer certains cas limitativement énumérés par loi, dans lesquels l'appel est exceptionnellement admis. Quant à la cassation, elle est la seule voie de recours offerte aux parties en toute circonstance pour leur permettre de se défendre et de préserver leurs intérêts. Néanmoins, elle a l'inconvénient en tant que voie extraordinaire de recours de ne pas produire l'effet suspensif. Ce qui voudrait dire que la décision qui en est l'objet peut être exécutée nonobstant le pourvoi formé. Le débiteur verrait alors son immeuble adjugé alors même que la décision sur la base de laquelle l'adjudication ait été faite aurait été cassée par la haute juridiction communautaire. Dans ce cas, il va falloir que ce débiteur retrouve la propriété de son immeuble adjugé à tors en rentrant pour ce faire, dans une procédure complexe de restitution de l'immeuble ou du prix de la vente. L'inconvénient de l'obligation de recourir aux voies de recours indiquées est qu'elle contraint le débiteur à sauter un pallié de la hiérarchie des juridictions en termes de principe du double degré de juridiction. L'étape du tribunal étant escamotée, les chances offertes par ce principe du double degré de juridiction se trouveraient amoindries<sup>56</sup>. À ces effets pratiques qui ne semblent pas militer en faveur des parties notamment le débiteur, l'on pourrait y voir l'avantage pour la procédure elle-même qui gagnerait en rapidité. De plus, cette exclusion oblige les parties à la vigilance dans la conduite de la procédure en ce qu'elles ne voudraient pas réduire leurs chances de gagner le procès si ce n'est au contraire chercher à la maximiser en suivant scrupuleusement chacune des étapes de la procédure pour ne pas à avoir subi la rigueur du principe qui voudrait que la procédure soit réputée contradictoire à l'égard d'une partie régulièrement citée et qui ne se serait pas présentée à l'audience pour faire valoir ses droits. Comme il avait déjà été rappelé, la voie d'opposition est fermée contre les jugements contradictoires ou contre ceux réputés tels.

Contrairement à l'opposition qui est exclue, la voie d'appel est admise.

---

<sup>56</sup> C'est ce qui pourrait arriver si la partie est jugée par défaut au tribunal. Elle n'aurait pas la chance, à cette étape, de convaincre les juges d'instance sur le bien-fondé de sa prétention. On aurait dit que cette dernière a escamoté l'étape du tribunal ainsi que les avantages y afférents dans la conduite du procès.

## Section 2 : L'admission partielle de l'appel

L'appel est une voie de recours de droit commun qui permet à un plaideur insatisfait d'une décision rendue à son encontre en instance de saisir la Cour d'appel en tant que juridiction supérieure afin d'obtenir un réexamen de l'affaire aussi bien en fait qu'en droit. C'est donc une voie de réformation qui, contrairement à l'opposition est admise en matière d'incidents de saisie immobilière même s'il s'agit d'une admission partielle. Un certain nombre de conditions (**Paragraphe 1**) sont exigées pour sa mise en œuvre qui n'est pas sans effets (**Paragraphe 2**).

### Paragraphe 1 : Les conditions restrictives d'exercice de l'appel

L'exercice de la voie d'appel nécessite au préalable l'accomplissement d'un certain nombre de conditions qui tiennent d'une part à l'objet de la décision (**A**) et d'autre part au délai d'appel (**B**).

#### A- Les conditions relatives à l'objet de la décision

L'appel contre un jugement n'est admis que dans les cas limitativement énumérés par l'article 300-2 de l'acte uniforme. Ces jugements ne peuvent être frappés d'appel que lorsqu'ils statuent sur : le principe même de la créance, les 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 doit être interprétée de manière restrictive par les juges. C'est ce qui se dégage d'un arrêt de la CCJA qui notifiait que : « *est irrecevable l'appel dirigé contre un jugement qui n'a statué ni sur le principe de créance, ni sur un des moyens de fond limitativement énumérés par ce texte* »<sup>57</sup>. Dans un tout autre arrêt, la Cour d'appel de Dakar a fait remarquer que : « *doit être déclaré irrecevable l'appel lorsque les griefs qui y sont articulés ne portent que sur la régularité formelle de la procédure* »<sup>58</sup>. Ce qui veut dire que les incidents de pure procédure seront jugés sans appel. En France par exemple, « *les solutions qui résultent des arrêts rendus jusqu'à ce jour sur cette question sont, à vrai dire, souvent incertaines du fait de la difficulté à définir ce que l'on doit entendre par « fond », d'une part ; du fait de la fréquente difficulté à distinguer le fond du droit de la saisie, d'autre part. La diversité des espèces et les solutions qu'elles suscitent ne se prêtent pas à la synthèse* »<sup>59</sup>.

---

<sup>57</sup> CCJA, arrêt n°21/ 2003 du 06 nov. 2003, *société civile immobilière « COD » c/ la compagnie bancaire de l'Afrique Occidentale dite CBAO SA*, Rec. N°2, juil-déc. 2003, p. 10, OHADA. Com/ OHADATA J-04-121.

<sup>58</sup> Dakar, Ch.Civ. et com., arrêt n°374 du 28 juillet 2000, *Cheikh Ahmed Tidiane Mboup c/ compagnie Bancaire de l'Afrique Occidentale (CBAO)*, Rep. Credila, p. 162, OHADA.com/ ohadata J-03-162.

<sup>59</sup> P. JULIEN, G. TAORMINA, *Op. Cit.*, p.456.

Dans le souci d'une plus grande protection des droits de la défense la Cour de cassation française dans un arrêt a procédé à une extension de la possibilité d'appel au-delà des limites posées par la loi. Ainsi, « sera recevable en matière de saisie immobilière, l'appel interjeté contre un jugement qui a statué sur des moyens tirés du fond du droit »<sup>60</sup>. Pour certains auteurs, c'est la nature de l'incident qui permet de déduire le régime des recours. Par conséquent, tous les jugements tranchant une contestation portant sur le fond du droit peuvent être frappés d'appel outre ceux limitativement énumérés par la loi<sup>61</sup>. C'est le cas de la recevabilité de l'appel formé contre un jugement statuant sur une contestation portant sur la validité du titre servant de base aux poursuites et pour tout autre moyen tiré du fond du droit, tel l'existence même de la personne du débiteur ou les contestations relatives à la qualité de créancier. La recevabilité de l'appel dépendra alors des moyens soulevés devant les premiers juges et non de ceux soutenus devant la Cour d'appel. La recevabilité de l'appel s'appréciera moyen par moyen<sup>62</sup>. Qui plus est, par rapport aux contestations portant sur le principe même de la créance, la Cour d'appel du centre de Yaoundé nous apporte un éclairage quant au sens qu'il faut en donner. Pour déclarer irrecevable un appel à ce sujet, elle articule : « que de façon générale, l'appel en cette matière n'est recevable que si une question de fond mettant en cause l'existence même de la dette est en jeu, en rapport avec les moyens limitativement énumérés par l'article 300 sus-visé ; qu'en l'espèce, aucun des moyens repris par Me M. pour NZOUNDJA Claude ne rentre dans ce domaine, le jugement contesté n'ayant en réalité statué que sur les incidents concernant la régularité formelle de la procédure de saisie immobilière ; qu'ainsi par exemple, le moyen fondé sur le montant contesté de la créance est différent d'une remise en cause du « principe même de la créance » selon les termes de l'article 300 (...) »<sup>63</sup>

## B- Les conditions relatives au délai d'appel

L'article 300-3 de l'acte uniforme dispose : « les voies de recours sont exercées dans les conditions de droit commun ». L'acte uniforme ainsi que ses commentateurs ne donnent aucune définition de la notion de condition de droit commun. L'on pourrait *a priori* penser qu'il s'agit d'un renvoi aux législations nationales de chaque État partie. Cela ne semble pas être l'opinion de la CCJA qui estime 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 (15) jours à compter du

---

<sup>60</sup> Cass. 2<sup>e</sup> Civ., 20 janv. 1983, bull. civ. II, n°15.

<sup>61</sup> S. GUINCHARD, T. MOUSSA (dir.), *Droit et pratique des voies d'exécution*, DALLOZ, 2007/2008, p. 1242.

<sup>62</sup> *Ibid.*

<sup>63</sup> Yaoundé, arrêt n°106 /CIV du 5 mars 2008, inédit.

prononcé de la décision<sup>64</sup>. Or avant cet arrêt, la position des juridictions sénégalaises était tout à fait le contraire<sup>65</sup>. Pour elles, ce délai est de deux mois conformément au droit commun interne. Cela semblait faire l'unanimité au sein des juridictions nationales quand intervint cet arrêt de la CCJA statuant sur une décision de la Cour d'appel d'Abidjan ayant déclaré irrecevable un appel fait au-delà de quinze (15) jours. La CCJA a estimé que ce délai était de quinze (15) jours et non de deux (2) mois comme dans le droit commun ivoirien de l'appel pour finalement confirmer ladite décision au motif que le droit commun de l'appel trouvait son siège dans l'article 49 de l'AU/PSRVE. Par cet arrêt, la CCJA a non seulement fixé les juridictions nationales sur le délai d'appel mais aussi sur son point de départ qui est celui du jour du prononcé du jugement. Cette opinion semble convaincre le Professeur ISSA-SAYEGH qui observe à la suite de l'arrêt que « *la cour commune voit dans l'expression « droit commun », non pas un renvoi au droit national, mais un renvoi aux règles générales de l'acte uniforme posant les principes généraux des voies d'exécution figurant dans le titre I du livre 2 aux articles 28 et suivant* »<sup>66</sup>. La difficulté qui pourrait plaider en faveur de cette décision de la cour commune est que « *la soumission de l'appel au droit commun des législations nationales crée le risque de voir des délais d'appel qui ne concordent pas avec le délai prévu entre l'audience éventuelle et l'audience d'adjudication qui ne doit pas dépasser 60 jours* »<sup>67</sup>. S'il faut attendre deux (2) mois pour former appel, il est clair que ce délai entre les deux audiences ne pourra pas être respecté. Pourtant, M. LAM ne partage pas cette interprétation de la CCJA. Estimant que, « *l'article 49 ne constitue pas le siège du droit commun de l'appel mais plutôt qu'il y a un vide législatif qu'il faut impérativement combler pour éviter que les juges des États signataires du traité OHADA ne soient obligés de se référer à leur droit interne pour apprécier les dispositions de l'article 300 de l'AU/PSRVE* ». Quoiqu'il en soit, la jurisprudence de la CCJA s'impose dans l'ensemble de l'espace OHADA et la juridiction nationale d'appel qui ne s'y conformera pas verra sa décision censurée par la CCJA.

Ces conditions étant réunies, la Cour d'appel saisie est tenue de recevoir l'appel et d'en donner suite. Cette voie de recours ainsi que son délai d'exercice ne sont pas sans effet.

---

<sup>64</sup> CCJA, arrêt n°013/2002 du 18 avr. 2002, *Banque Internationale pour le Commerce et l'Industrie de Côte d'Ivoire (BICICI) c/ Dioum et boucherie moderne de Côte d'Ivoire dite boucherie dioumbandy et fils*. Ref. CCJA n° spécial, janvier 2003, p. 58, [juriscope.org](http://juriscope.org), [ohada.com/ohadata](http://ohada.com/ohadata) j-02-06, obs. issa-sayegh.

<sup>65</sup> Cf. tribunal hors classe de Dakar : jugements des 11 avril 2000, 13 juin 2000, 13 juillet 1999, 08 février 2000, 09 mars 1999, 11 janvier 2000. Voy. P.-G. POUGOUE, F. TEPEI KOLLOKO, *Op. Cit.* p. 181.

<sup>66</sup> Note sous l'arrêt n°13 du 18/04/02 de la CCJA publié sur le site [www.ohada.com](http://www.ohada.com).

<sup>67</sup> M. DIAKHATE, *Op. Cit.*, p. 18.

## Paragraphe 2 : Les effets subséquents de l'appel

La voie d'appel produit généralement deux grands effets les plus en vue à savoir l'effet dévolutif et l'effet suspensif. Mais en matière d'incident de saisie immobilière ces effets sont marqués d'une touche particulière. On remarquera ici que l'effet dévolutif est limité (A) tandis que l'effet suspensif est discuté (B).

### A- L'effet dévolutif limité

Quelles sont les attributions de la Cour d'appel saisie d'un recours contre un jugement sur incident de saisie immobilière ? Et plus spécialement lorsque la Cour d'appel infirme le jugement renvoyant à l'audience d'adjudication, peut-elle conserver l'affaire par devant elle, en vertu de l'effet dévolutif de l'appel et exercer les attributions des juges du tribunal, ou est-elle tenue de renvoyer l'affaire devant le tribunal pour la suite de la procédure ? Dans son rôle traditionnel lorsque le juge d'appel infirme un jugement, il évoque et statue sur le fond. « Dès qu'il est saisi, le juge d'appel a la plénitude de juridiction qui l'investit de plein droit de la connaissance de tout le litige en fait et en droit. Il en découle comme conséquence de remise en question du jugement déféré à son appréciation pour qu'il soit statué à nouveau sur tous les moyens soulevés en première instance »<sup>68</sup>. Mais en matière d'incidents de saisie immobilière, ce rôle traditionnel du juge d'appel se trouve quelque peu limité. À ce sujet, certains auteurs disaient que : « En appel l'incident est soumis à la chambre spécialisée. Si les moyens sont admis, la poursuite sur saisie immobilières est anéantie. En cas de rejet, la poursuite peut reprendre mais un pourvoi peut encore être formé »<sup>69</sup>. Cette reprise de la procédure ne peut se faire que devant le tribunal. Il ne pouvait en être autrement puisqu'après le règlement des incidents il ne restera plus que l'audience d'adjudication qui ne peut être faite que devant le tribunal ou devant notaire à la volonté des parties. Aucunement, une mesure d'exécution ne peut être entreprise devant la Cour d'appel. C'est ce qui justifie qu'en droit français le juge du second degré saisi contre une décision du juge de l'exécution<sup>70</sup> interdisant la vente amiable voulue par le débiteur par exemple ne peut, surtout dans le cas où il infirme le jugement du juge de l'exécution, en raison de l'effet dévolutif, conserver l'affaire par devant lui. Un renvoi au juge de l'exécution devient impératif puisqu'il est seul investi par

---

<sup>68</sup> J. DJOGBENOU (dir.), *Op. Cit.*, p. 230.

<sup>69</sup> S. GUINCHARD, T. MOUSSA (dir.), *Op. Cit.*, p. 1246.

<sup>70</sup> « En France, L'article 24 du décret de 1992 prévoit que le JEX statue, sauf dispositions contraires, comme Juge du principal. Il tranche donc au fond toutes les contestations portées devant lui qui s'élèvent à l'occasion de la saisie-immobilière, aux demandes née de cette procédure ou s'y rapportant directement même si elles portent sur le fond du droit ». V A. ERMENEUX-CHAMPLY, « voies de recours ». Article disponible sur [www.aappe.fr](http://www.aappe.fr). Site consulté le 09 septembre 2015 à 14h 48min. Il faut préciser qu'en droit OHADA, cette attribution relève de la compétence du juge des criées.

la loi à suivre la procédure postérieure à l'annulation de la vente amiable<sup>71</sup>. Michel ADJAKA rappelle que : « *cette compétence instituée par l'article 49 de l'AUPSRVE est exclusive et d'ordre public* »<sup>72</sup>. Et à Gérard COUCHEZ d'ajouter que: « *une fois la contestation ou demande incidente tranchée par la Cour d'appel, la mesure d'exécution forcée reprend son cours devant le juge de l'exécution* »<sup>73</sup>. Le principe de l'effet dévolutif obéit à une règle stricte qui incorpore en son sein et le principe de l'immutabilité du litige et le principe dispositif. « *Il signifie d'une part qu'il ne peut être dévolu à la cour plus qu'il n'a été jugé au premier degré : tantum devolutum, quantum judicatum. Et d'autre part, il n'est dévolu qu'autant qu'il est appelé : tantum devolutum, quantum appellatum, ce qui est la traduction au second degré de juridiction du principe dispositif* »<sup>74</sup>. De plus, ce principe interdit au juge d'appel de recevoir des prétentions ou demandes nouvelles de la part des parties. Cependant, il n'est pas interdit aux parties de présenter de nouveaux moyens, de nouvelles pièces ou de nouvelles preuves pour justifier en appel les prétentions qu'elles avaient soumises aux premiers juges. Certains auteurs précisait que : « *dans sa rigueur théorique, cette règle postule l'immutabilité du litige qui devrait être identique, dans l'intégralité de ses éléments constitutifs, de fait et de droit, devant les premiers juges et devant la juridiction du second degré* »<sup>75</sup>. Par ailleurs, l'étendue de l'effet dévolutif fait de l'appel aujourd'hui au-delà de la voie de réformation qu'elle était, une voie d'annulation du jugement et une voie d'achèvement du litige<sup>76</sup>.

Ainsi, en matière d'incident de saisie immobilière, l'effet dévolutif produit par l'exercice de la voie d'appel se trouve limité par l'exclusivité du pouvoir du tribunal en matière d'exécution forcée. De son côté, l'effet suspensif soulève de vives contestations.

## **B- L'effet suspensif discuté**

Le plus grand problème que posent les effets de l'appel en matière d'incidents de saisie immobilière est celui du caractère suspensif ou non de cette voie de recours. Tout le cauchemar est parti de l'article 300-4 qui dispose comme il a été indiqué plus haut que : « *les voies de recours sont exercées dans les conditions de droit commun* » sans aucune autre précision. Ce qui est évident est que l'appel est admis comme voie de recours. Par cette

---

<sup>71</sup> Civ. 2è, 23 oct. 2008. N°08-13-404, D. 2008-3120.

<sup>72</sup> M. ADJAKA, *La juridiction de l'article 49 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution*, Université d'Abomey-Calavi/Bénin, DEA droit privé fondamental, 2008-2009, p. 35.

<sup>73</sup> G. COUCHEZ, *Voies d'exécution*, Paris, Sirey, Coll. Sirey université, 9<sup>ème</sup> édition, 2007, p. 256.

<sup>74</sup> L. CADIET, E. JEULAND, *Op. Cit.*, p. 642.

<sup>75</sup> *Ibid.*

<sup>76</sup> Cf. L. CADIET, E. JEULAND, *Op. Cit.*, pp. 601 à 603.

disposition, le législateur entend soumettre l'exercice de cette voie de recours aux conditions de droit commun. Le droit commun s'entend selon M. DIAKHATE « *des règles normalement applicables à un ensemble de rapport juridiques. Il s'apprécie par rapport à des dispositions générales ayant vocation à s'appliquer chaque fois qu'il n'est prévu aucune dérogation expresse* ». La question qui se pose est de savoir si le législateur OHADA par cette disposition entend renvoyer à la loi nationale de chaque État partie ? C'est la réponse à cette question qui a réussi à diviser les praticiens et théoriciens du droit. Pour le tribunal hors classe de Dakar la réponse à la question est affirmative. C'est ce qu'il prouve en reconnaissant aux appels formés dans une série de décisions qu'il a rendues en matière de saisie immobilière le caractère suspensif conformément au code sénégalais de procédure civile. Ainsi par exemple, dans l'une de ses décisions, il articule que : « *en matière de saisie immobilière, lorsqu'il y a appel contre un jugement ayant statué sur des dires, il y a lieu, en vue d'une bonne administration de la justice et d'éviter une contrariété de décision avec la Cour d'appel seule habilitée pour se prononcer sur la régularité de l'appel, d'ordonner le sursis à statuer* »<sup>77</sup>. Saisie sur la même question, la CCJA a fait observer que l'expression « *conditions de droit commun* » utilisée par le législateur dans cet article se ramène aux dispositions générales prévues à l'article 49 de l'acte uniforme. Or, en substance, cet article stipule : « *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. Sa décision est susceptible d'appel dans un délai de quinze jours à compter de son prononcé. Le délai d'appel comme l'exercice de cette voie de recours n'ont pas le caractère suspensif, sauf décision contraire spécialement motivée du président de la juridiction* ». La CCJA conclut, contrairement au juge sénégalais, à l'absence d'effet suspensif de l'appel se fondant sur le dernier alinéa de l'article 49. Pour M. DIAKHATE, le caractère suspensif est de nature à retarder la procédure, même s'il est prévu que la juridiction d'appel doit statuer dans la quinzaine de l'acte d'appel<sup>78</sup>. Un délai qui n'est d'ailleurs sanctionné par aucune déchéance. M. LAM estime pour sa part que « *la position la plus orthodoxe est celle de la jurisprudence constante sénégalaise c'est-à-dire celle du caractère suspensif de l'appel* »<sup>79</sup>.

Examinons théoriquement chacune des positions. Si l'on opte pour la position de la CCJA qui est l'absence de l'effet suspensif, cela voudra dire que nonobstant l'appel, le

---

<sup>77</sup> Tribunal hors classe de Dakar, jugement du 29 août 2000, *Sénégal Construction International c/ Amady Ba*, ohada.com/Ohadata, J-04-476.

<sup>78</sup> M. DIAKHATE, *Op. Cit.* p.18.

<sup>79</sup> C.-T. LAM, *Op. Cit.* p. 3.

tribunal peut poursuivre la procédure d'adjudication jusqu'à son terme quitte à ce que le jugement frappé d'appel soit plus tard infirmé par la cour d'Appel. Ici, le risque comme l'a su bien rappeler les juges sénégalais est d'avoir une contrariété de décisions entre les deux juridictions. Mais le risque pourrait être minimisé si l'on considère le délai entre l'audience éventuelle et l'audience d'adjudication qui est de soixante (60) jours maximum et la période d'appel qui est de trente (30) jours à savoir quinze (15) jours pour interjeter appel et quinze (15) jours pour que la Cour d'appel se prononce. La procédure pourrait normalement suivre son cours jusqu'à terme sans difficulté. Malheureusement, la pratique nous enseigne que ces délais ne sont pas très souvent respectés par les Cours d'appel pour des raisons de calendrier souvent trop chargé<sup>80</sup>.

Par contre, si l'on opte pour le caractère suspensif on courrait le risque de retarder le cours de la procédure ; ce que le législateur cherche à éviter à tout prix. Aussi les délais d'appel tels que voulu par le droit interne ne seraient pas compatibles avec ceux des soixante (60) jours devant séparer les deux audiences. Il va donc falloir trouver la juste mesure pour pallier au malaise pouvant générer la contrariété des décisions tout en assurant une stricte application de l'article 49 pour garantir la célérité nécessaire dans la procédure de saisie immobilière. Dans tous les cas, l'interprétation de la CCJA s'impose aux juges nationaux conformément à l'article 14 du Traité OHADA.

En dehors de ces recours explicites, les voies extraordinaires de recours sont par contre implicitement réglementées.

---

<sup>80</sup> M. DIAKHATE, *Op. Cit.* p. 18.

## CHAPITRE II : DES VOIES DE RECOURS EXTRAORDINAIRES IMPLICITES

À l'exception des voies d'appel et d'opposition qui sont des voies ordinaires de recours, les autres voies de recours sont dites extraordinaires. Elles sont ainsi qualifiées parce qu'elles ne sont ouvertes que dans les cas spécifiés par la loi<sup>81</sup>. Selon le Code Béninois de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, ces voies de recours sont : la tierce opposition, le recours en révision et le pourvoi en cassation<sup>82</sup>. Ces voies de recours ont la particularité de ne pas suspendre l'exécution de la décision en cause même s'il est possible que la loi en dispose autrement<sup>83</sup>. L'acte uniforme au sujet des incidents de la saisie immobilière n'en parle pas expressément. Ainsi, l'on peut remarquer une absence de dispositions expresses (**Section 1**), qui n'est pas sans conséquences (**Section 2**).

### **Section 1 : L'absence significative de dispositions expresses**

À la lecture des dispositions de l'acte uniforme sur les voies de recours en matière d'incidents de saisie immobilière, l'on peut s'étonner de constater qu'aucune disposition n'a été consacrée aux voies extraordinaires de recours. On peut alors se demander si ce silence du législateur était une omission ou simplement une ignorance ? Il serait juste d'estimer que le silence affiché du législateur dans une loi sur des sujets d'intérêt comme c'est le cas sur les voies de recours extraordinaires en matière d'incidents de saisie immobilière devrait forcément avoir un sens précis. Il peut s'agir d'un silence valant soit acceptation, soit rejet. Dans le cas d'espèce, il faut y voir d'une part l'admission implicite de certains recours (**Paragraphe 1**) et d'autre part des exclusions implicites (**Paragraphe 2**).

### **Paragraphe 1 : L'admission implicite de certaines voies de recours extraordinaires**

Le législateur communautaire a certes gardé silence au sujet de voies extraordinaires de recours. Mais ce silence peut se traduire par la volonté du législateur d'assimiler certains recours à certains incidents de saisie immobilière (**A**). Mieux, cette traduction peut aller jusqu'à considérer le pourvoi en cassation comme incontestablement admis (**B**).

---

<sup>81</sup> Voir l'art. 655 du CPCCSAC.

<sup>82</sup> Articles 657 à 679 du CPCCSAC.

<sup>83</sup> Art. 654 du CPCCSAC.

### A- Des recours assimilés à des incidents de saisie immobilière

Il s'agit de la tierce opposition et du recours en révision. En ce qui concerne la tierce opposition, l'article 657 du Code de procédure civile précise que, « *la tierce opposition tend à faire rétracter ou réformer un jugement au profit du tiers qui l'attaque. Elle remet en question relativement à son auteur les points jugés qu'elle critique, pour qu'ils le soient à nouveau en fait et en droit.* » Il s'agit d'un recours par lequel un tiers demande que la décision de justice qui lui fait grief soit déclarée inopposable à son égard. C'est donc l'action d'un tiers à une décision de justice lui faisant grief et qui lui permet d'obtenir la reconsidération de ses droits violés. Face au mutisme du législateur OHADA, on est en droit de se demander si cette voie de recours en matière d'incidents de saisie immobilière est susceptible d'être exercée ? Ce mutisme du législateur peut s'expliquer par le fait que la question ait été déjà réglée sous le couvert de l'action en distraction ou de l'action en nullité d'adjudication.

En effet, l'action en distraction<sup>84</sup>, précise un auteur, « *consiste pour le tiers à demander que le bien dont il se prétend propriétaire soit soustrait de la saisie-vente qui le comprend* »<sup>85</sup>. Ce tiers ne doit être tenu ni personnellement de la dette, ni réellement sur l'immeuble. À peine d'irrecevabilité, la demande en distraction doit préciser les éléments sur lesquels se fonde le droit de propriété invoqué pour éviter qu'un tiers complaisant n'agisse dans un but purement dilatoire tant entendu que cette demande suspend la procédure en cours. Aussi, comme l'action en distraction tend à la restitution du bien saisi, elle doit obligatoirement être introduite avant la vente des biens saisis. Celui qui soulève cet incident a pour but de faire retirer de la saisie un immeuble dont il se prétend propriétaire, et que l'on a cru, par erreur, appartenir au saisi. Une partie de la doctrine estime que, « *le grief que peut véritablement subir le tiers ne se perçoit que lorsque tout ou partie de ses immeubles se trouvent englober dans l'assiette de la saisie* »<sup>86</sup>. Il va sans dire que la tierce opposition et la demande en distraction de bien saisi aboutissent au même résultat qui est celui de diminuer ou de vider la procédure de sa substance. Il faut repréciser que même si le tiers n'a pas pu exercer cette action avant l'audience éventuelle, il pourra encore le faire après. Mais seulement cette demande ne sera reçue que si elle est effectuée au moins huit (8) jours avant l'audience d'adjudication. Passé ce délai, il sera forclos et sa demande sera déclarée irrecevable. Néanmoins il lui sera encore possible d'agir en nullité d'adjudication si par inadvertance ses immeubles étaient vendus. La vente d'immeuble d'autrui étant nulle. Pour le professeur HOONAKKER, « *il s'agira plutôt de l'action en revendication ou de l'action en distraction*

---

<sup>84</sup> Du latin « *distahere* » signifie « distraire ».

<sup>85</sup> P. HOONAKKER, *Op. Cit.* p. 225.

<sup>86</sup> P.-G. POUGOUE, F. TEPPI KOLLOKO, *Op. Cit.*, p. 185.

du prix. La première consiste à revendiquer le bien saisi dans les conditions de droit commun prévues aux articles 2276 et 2277 du Code civil, la seconde permet d'échapper à ces conditions restrictives, qui rendent l'action en revendication pour le moins aléatoire. Le tiers peut préférer renoncer à la restitution de son bien et opter pour l'action en distraction du prix »<sup>87</sup>. Ainsi, si le tiers établit son droit de propriété sur le bien, l'action en distraction du prix pourra lui permettre d'obtenir le remboursement du prix de vente non diminué des frais de la saisie. Elle doit néanmoins être introduite avant la distribution des sommes produites par la vente. À défaut, il ne lui restera que l'espoir ténu d'une indemnisation<sup>88</sup>. Relativement au recours en révision, il est assimilable à l'application de l'article 299 de l'AU/PSRVE qui permet aux parties de pouvoir soulever des contestations après l'audience éventuelle qui est celle à l'occasion de laquelle le tribunal statue sur les contestations soulevées contre le cahier des charges. Lorsqu'ils doivent être soulevés après l'audience éventuelle, ils doivent forcément concerner la distraction de tout ou partie des biens saisis, la nullité de tout ou partie de la procédure suivie à l'audience éventuelle ou la radiation de la saisie. Le juge ayant l'obligation de statuer sur ces nouveaux dires et observations à l'audience d'adjudication avant d'adjuger le bien objet de saisie. Si ces dires et observations sont reçus et que leur résolution doit conduire à la remise en cause du jugement de l'audience éventuelle, celui-ci sera tenu de réviser ce jugement antérieur. Comme dans cette disposition, le recours en révision permet au juge de revenir sur sa décision en réparant l'erreur commise et révélée par des faits nouveaux à l'insu desquels le juge avait tranché. Il s'agit là d'un mécanisme permettant d'aboutir à la révision d'un jugement ce qui est la finalité recherchée par l'exercice du recours en révision.

## **B- L'admission par principe du pourvoi en cassation**

Le pourvoi en cassation est une voie de recours qui tend à faire censurer par une juridiction statuant en cassation la non-conformité du jugement qu'il attaque aux règles de droit. En tant que voie extraordinaire de recours, il ne peut être exercé que dans les cas spécifiés par la loi et quand il est possible, il n'a point d'effet suspensif et n'empêche pas la procédure de se poursuivre, cependant, aux risques et périls du créancier poursuivant. Il n'est ouvert qu'à l'encontre des jugements rendus en dernier ressort, ce qui vise les arrêts de la Cour d'appel et les jugements de première instance prononcés en premier et dernier ressort.

---

<sup>87</sup> P. HOONAKKER, *Op. Cit.*, p. 226.

<sup>88</sup> *Ibid.*

Généralement, les juridictions de cassation sont des juridictions de droit et non de fait en cela que la chose jugée n'est pas directement remise en cause devant elles pour qu'il soit à nouveau statué en fait et en droit. Le pourvoi doit donc viser l'annulation du jugement attaqué et non la dévolution du litige. Mais en droit OHADA, il n'en va pas de même puis que la CCJA est à la fois une juridiction de cassation et une juridiction de fond conformément à l'article 14 du Traité OHADA qui, en son dernier alinéa dispose « *qu'en cas de cassation, elle évoque et statue sur le fond* ». En matière d'incidents de saisie immobilière le pourvoi en cassation est la seule voie de recours possible quand toutes les autres sont fermées. C'est le cas par exemple lorsque le jugement sur incident n'est pas susceptible d'appel. C'est donc l'article 14 du Traité OHADA qui fonde la CCJA à connaître des pourvois formés contre des décisions sur incident. « *Les décisions nationales rendues en matière d'incidents de saisie immobilière sont susceptibles de recours devant la cour commune de justice et d'arbitrage. Le demandeur devra toujours s'assurer que la décision déférée est intervenue sous l'empire de l'acte uniforme dans l'État considéré* »<sup>89</sup>. Ainsi, saisie d'un pourvoi formé contre un arrêt de la Cour d'appel de N'Djamena au Tchad, la CCJA s'est déclarée incompétente à en connaître au motif qu'à la date de la saisine du juge national du contentieux, l'acte uniforme n'avait pas encore intégré l'ordre juridique Tchadien<sup>90</sup>. Il ne pouvait en être autrement en ce sens que l'instauration du droit OHADA avec à la clef, la CCJA qui assure l'interprétation et l'application uniforme des dispositions des actes uniformes, les incidents de saisie immobilière étant régis par le dit droit, la saisine de la juridiction communautaire CCJA par voie de cassation en cas d'insatisfaction des parties relativement aux décisions internes rendue en la matière, va de soi. Le problème ici se posera de savoir si en cas de cassation la CCJA pouvait évoquer et statuer sur le fond conformément à l'article 14 et suivant du Traité OHADA ? L'absence du caractère suspensif de cette voie de recours pouvant entraîner les cas de cassation après exécution de la décision attaquée, quelle pourrait être la situation du bénéficiaire de l'arrêt de cassation, particulièrement le débiteur saisi dont l'immeuble a déjà été adjugé ? Par rapport à la première question, il est à noter qu'il n'y a aucune autre disposition de l'acte uniforme qui donne pouvoir à la CCJA à connaître du pourvoi contre les décisions rendues sur incident en dehors de l'article 14 sus visé. Si la cour commune doit casser sans évoquer et statuer sur le fond, le dernier alinéa de cette disposition serait vidé de sa substance. La CCJA statuant donc en fait et en droit comme les juridictions d'instance, il est évident qu'en cas de cassation, elle reformera la décision déférée et dira par conséquent

---

<sup>89</sup> P.-G. POUGOUE, F. TEPEI KOLLOKO, *Op. Cit.*, p. 188.

<sup>90</sup> CCJA, Arrêt n°001/ 2001 du 11 octobre 2001.

n'y avoir lieu à continuation des poursuites, puis ordonnera main levée du commandement<sup>91</sup>. Au sujet de la deuxième question, on retiendra que si la Cour fait droit au pourvoi, l'arrêt de cassation entraîne, sans qu'il y ait lieu à une nouvelle décision, l'annulation par voie de conséquence de toute décision qui est la suite, l'application ou l'exécution du jugement cassé ou qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire. Pour la Cour de cassation française, « l'arrêt de cassation d'un jugement sur incident emporte-t-il annulation de l'adjudication qui aurait été requise par le créancier poursuivant »<sup>92</sup>. Celui-ci hésitera en conséquence à requérir l'adjudication avant que le pourvoi en cassation ne soit jugé, sauf à apprécier les chances de succès de ce pourvoi<sup>93</sup>.

L'arrêt de cassation n'emporte pas toujours annulation du jugement d'adjudication car le bénéficiaire de la cassation pourra renoncer à s'en prévaloir. Il en résultera que, dans l'hypothèse d'une cassation d'un jugement sur incident, le créancier qui aura malgré tout poursuivi l'adjudication devra nécessairement trouver un terrain transactionnel avec son débiteur, sauf à risquer de devoir indemniser l'adjudicataire évincé. En droit Français, si le créancier poursuivant n'a pas requis l'adjudication, les parties sont remises en l'état où elles se trouvaient avant le jugement sur incident, et le tribunal, dans une autre formation, rejugera l'incident<sup>94</sup>. En droit OHADA, la CCJA tranchera l'incident et au besoin renverra à l'audience d'adjudication.

Après avoir traité de l'admission implicite de ces recours, il sied de s'attarder sur des recours qui par contre sont implicitement exclus.

## **Paragraphe 2 : L'exclusion implicite de certaines voies de recours extraordinaires**

Dans son mutisme, le législateur OHADA n'a pas fait qu'admettre des voies de recours. Il a par ailleurs procédé à des exclusions même si elles sont implicites. Ces exclusions qui sont contestées **(B)** méritent bien d'être connues **(A)**.

### **A- Les recours exclus**

Le silence remarquablement gardé par le législateur au sujet des voies de recours extraordinaires, exclut le recours en révision et la tierce opposition dans le champ des voies de recours susceptibles d'être exercées contre les décisions rendues en matière d'incidents de

---

<sup>91</sup> P.-G. POUGOUE, F. TEPEI KOLLOKO, *Op. Cit.*, p. 206.

<sup>92</sup> Cass. 2<sup>e</sup> civ, 21 déc.1966, bull.civ. 22, n°962-cass.

<sup>93</sup> S. GUINCHARD, T. MOUSSA, *Op. Cit.*, p. 1246.

<sup>94</sup> *Ibid.*

saisie immobilière. Même si ils ont été reconnus comme des recours implicitement admis, il n'en demeure pas moins vrai que leurs admissions soient obtenues par voie d'assimilation. Or l'assimilation n'est que « *le procédé technique consistant, pour le législateur, une convention ou un interprète, à rattacher une situation, un cas ou une notion juridique à une catégorie voisine, en faisant (plus ou moins artificiellement) abstraction de leurs différences, afin de soumettre, en tout ou partie, l'élément assimilé au même régime juridique que la catégorie de rattachement* »<sup>95</sup>.

En effet, au sens de l'article 668 du Code béninois de Procédure Civile, Commerciale Sociale, Administrative et des Comptes, « *le recours en révision tend à faire rétracter un jugement passé en force de chose jugée pour qu'il soit à nouveau statué en fait et en droit.* » encore appelé requête civile, elle est définie par un auteur comme étant « *une procédure permettant à toute partie à une décision de justice passée en force de chose jugée, d'obtenir la réparation de l'erreur judiciaire qui y est intervenue, en saisissant le juge qui l'a précédemment rendue* »<sup>96</sup>. Réservée aux seules personnes qui étaient parties ou représentées au jugement, cette voie de recours a pour fonction de corriger la chose qui a été jugée sous l'effet d'une fraude commise par une partie. Cette fonction est tirée de l'article 670 qui énumère les cas dans lesquels ce recours est ouvert : il s'agit « *des cas de fraude, de dissimulation d'une pièce décisive, d'une pièce fausse ou d'une déclaration (témoignage, serment) fausse, du cas où pour des raisons indépendantes de sa volonté, le demandeur n'a pas fait valoir sa cause avant que la décision ne soit passée en force de chose jugée* »<sup>97</sup>. En tant que voie extraordinaire de recours, elle n'a point d'effet suspensif à l'égard des jugements suspectés de fraude. Cependant, il a un effet dévolutif puis qu'il permet de remettre en cause la chose jugée pour qu'il y soit de nouveau statué en fait et en droit. Comme dans le cas des jugements provisoires cette voie de recours ne peut pas être exercée contre des décisions tranchant un incident de saisie immobilière. C'est ce que confirme certains en estimant que la requête civil bien que prévue par la législation interne, est irrecevable en matière de saisie immobilière, du moins en ce qui concerne les décisions rendues par les juridictions nationales<sup>98</sup>. En réalité cette prohibition est à l'égard de toute décision susceptible d'un recours non suspensif. De ce point de vue, qu'elle soit formée par voie d'assignation, de conclusion ou par voie de citation, la voie de révision ne pourra jamais être reçue contre un jugement de l'audience éventuelle ou de l'audience d'adjudication statuant sur des dires et

---

<sup>95</sup> G. CORNU, *Op. Cit.*, p. 91.

<sup>96</sup> P.-G. POUGOUE, F. TEPPI KOLLOKO, *Op. Cit.*, p. 187.

<sup>97</sup> Voir J. DJOGBENOU (dir.), *Op. Cit.*, commentaire sous l'article 670 du CPCCSAC.

<sup>98</sup> P.-G. POUGOUE, F. TEPPI KOLLOKO, *Op. Cit.*, p. 187.

observations. Ce silence ne pouvant être interprété comme une admission au regard de la spécificité de cette voie de recours qui l'exclut d'office contre certaines décisions.

Au sujet de la tierce opposition, elle est une voie de recours bien distincte des demandes incidentes avec lesquelles elle partage quasiment les mêmes fonctions sans pour autant qu'elles soient logées à la même enseigne. Au demeurant, il n'existera pas au cours de la procédure de règlement des incidents de saisie immobilière un acte de procédure dénommé « tierce opposition » ou « recours en révision ». Tout acte ainsi dénommé devant être déclaré irrecevable.

Le recours en révision et la tierce opposition sont des voies de recours fermées contre des décisions tranchant des contestations ou demandes incidentes soulevées à l'occasion d'une procédure de saisie immobilière. Toutefois, l'exclusion de ces voies de recours présente des limites qui commandent sa contestation.

## **B- Les exclusions contestées**

L'exclusion de la tierce opposition et du recours en révision n'est pas convaincante et cela pour plusieurs raisons. Examinons successivement le cas de chacun de ces recours. Primo, la tierce opposition : assimilée à la demande en distraction et à l'annulation de l'adjudication, elle est une voie de recours ouverte contre tout jugement dès lors que la loi n'en dispose pas autrement. Les exceptions à cette règle concernent soit la matière du litige comme le divorce ou la séparation de corps, soit la nature du jugement : c'est le cas des arrêts des juridictions de cassation. De vives critiques ont d'ailleurs été dressées contre le rejet de la tierce opposition à l'encontre des jugements ayant autorité absolue de chose jugée, nécessitant une modération de ce rejet systématique. À ce sujet certains auteurs disaient que : « *de même que le législateur peut exceptionnellement fermer la tierce opposition à l'encontre des jugements ayant autorité relative de chose jugée, il peut exceptionnellement ouvrir la tierce opposition à l'encontre des jugements ayant autorité absolue de chose jugée* »<sup>99</sup>. Après avoir indiqué que : « *La tierce opposition est la voie de recours ordinairement ouverte aux tiers comme l'appel est ordinairement ouvert aux parties* » pour justifier que la tierce opposition n'était qu'une fausse voie de recours extraordinaire<sup>100</sup>. Or en se référant à l'acte uniforme et à la jurisprudence de la CCJA, d'autres concluent à l'irrecevabilité de cette voie de recours contre les décisions en matière de saisie immobilière<sup>101</sup>. Ce que l'on sait jusqu'à présent, c'est

---

<sup>99</sup> L. CADIET, E. JEULAND, *Op. Cit.*, p. 658.

<sup>100</sup> L. CADIET, E. JEULAND, *Op. Cit.*, p. 657.

<sup>101</sup> P.-G. POUGOUE, F. TEPEI KOLLOKO, *Op. Cit.*, p. 187.

que la tierce opposition est ouverte contre tout jugement sauf si la loi en dispose autrement. On peut remarquer ici en droit OHADA que le législateur n'en a pas décidé autrement pour cause du silence, il ne sera pas justifié que d'exclure cette voie de recours de cette matière. Qui plus est, l'assimilation de la tierce opposition à la demande en distraction et en annulation ne saurait suffire à satisfaire le tiers dont le bien est à tort inclus dans l'assiette de la saisie. En effet, ces deux incidents de saisie immobilière ont l'inconvénient d'être confinés dans des délais assez brefs<sup>102</sup> et susceptibles d'être couverts sans que le tiers ne s'en rende compte<sup>103</sup>. Cet inconvénient n'a malheureusement pas retenu l'attention du législateur OHADA qui aurait dû, à défaut de consacrer la prescription trentenaire comme en droit commun, aménager un délai plus ou moins favorable aux tiers plutôt que de se taire. *Secundo*, à propos du recours en révision l'on a tôt fait de conclure à son exclusion surtout en prenant motif de ce qu'il n'a pas un caractère suspensif comme c'est le cas des jugements provisoires. Et pourtant, l'on s'est empressé d'admettre incontestablement le pourvoi en cassation qui aussi est un recours non suspensif. Est-ce à dire que les conditions nécessitant l'exercice de cette voie de recours ne pourraient jamais se présenter au cours d'une procédure de saisie immobilière ? La réponse affirmative surprendrait beaucoup quand on imagine les situations de fraude que le débiteur pourrait organiser pour faire échapper l'immeuble à la saisie par exemple.

Au-delà du sens qu'il convient d'attacher à l'absence de dispositions expresse en ce qui concerne les voies extraordinaires de recours, elle a des conséquences qu'il faut examiner.

## **Section 2 : Les conséquences du défaut de dispositions expresses**

Le silence du législateur au sujet des voies extraordinaires de recours constitue aujourd'hui un défaut qui ne permet pas de déceler la vraie position du législateur et qui du coup divise les juristes. Déjà, il instaure une controverse au sein des théoriciens de droit (**Paragraphe 1**) en même temps qu'il crée de véritables difficultés aux praticiens (**Paragraphe 2**).

### **Paragraphe 1 : Un défaut, source de controverse**

L'examen des positions des auteurs sur la possibilité ou non de recourir à ces voies extraordinaires de recours ne les conduit pas aux mêmes résultats. Alors que les uns soutiennent que le silence du législateur à leur sujet devrait être compris comme une admission (**A**), d'autres par contre pensent le contraire (**B**).

---

<sup>102</sup> Voir les articles 299-2 et 311 de l'AU/PSRVE.

<sup>103</sup> P.-G. POUGOUE, F. TEPPI KOLLOKO, *Op. Cit.*, p. 189.

## A- La thèse de l'admission

À la question de savoir s'il faut ou non admettre les voies de recours extraordinaires malgré le silence du législateur à leur égard, certains répondent par l'affirmative<sup>104</sup>. C'est le cas des Professeurs Pierre JULIEN et Gilles TAORMINA. Pour eux, « *A défaut de textes les fermant expressément, il convient de considérer que ces voies de recours extraordinaires sont ouvertes et peuvent être exercées* »<sup>105</sup>. Cette affirmation étant dépourvue de toute base légale, on pourrait alors se demander le régime qui leur sera appliqué? Les auteurs semblent renvoyer au droit commun, c'est-à-dire aux dispositions du code de procédure civile fixant le régime de ces voies de recours. C'est ce que semblent confirmer certains à propos de la tierce opposition et du pourvoi en cassation<sup>106</sup>. La Cour de cassation française a toujours été favorable à l'exercice de ces voies de recours. Ainsi, au sujet de la tierce opposition la haute juridiction a déclaré qu'elle était recevable en matière d'incident de saisie immobilière. Pour elle, « *les créanciers inscrits peuvent former tierce opposition au jugement qui ordonne une conversion en vente volontaire si la décision a été obtenue en fraude de leur droit* »<sup>107</sup> « *les jugements rendus sur tierce opposition tendant à obtenir la rétractation d'un jugement rendu sur incident de saisie, revêt lui-même le caractère d'incident de saisie* »<sup>108</sup>. Relativement au pourvoi en cassation, certains auteurs déclarent qu'il ne peut être formé que contre l'arrêt rendu sur appel du jugement ayant statué sur l'incident<sup>109</sup>. L'examen de la recevabilité du pourvoi passe donc préalablement par l'examen de l'objet de la contestation. Pour la Cour d'appel de Paris, « *peu importera alors que le jugement d'incident soit improprement qualifié de jugement rendu en dernier ressort s'il a en réalité tranché une question touchant au fond du droit ; la qualification inexacte sera sans effet sur le droit d'exercer ce recours* »<sup>110</sup>. Le pourvoi ne sera reçu que lorsque la décision attaquée soit rendu en dernier ressort. Il s'agit des arrêts de la Cour d'appel et des jugements rendus sur incident mais non susceptibles d'appel. Par rapport au recours en révision, son admission a été déclarée par la Cour de cassation française<sup>111</sup>. Pour sa part, Alain FOTSO nous apprend que sur un plan plus théorique, seul le pouvoir en cassation présente le plus d'intérêt comme étant pour ainsi dire la voie de recours extraordinaire la plus usitée en pratique. Il ajoute que relativement à la tierce opposition et à la requête civile, qu'il faut retenir simplement avec un auteur qu'à défaut donc de

---

<sup>104</sup> Voir J. KERE KERE, *Op. Cit.*, p. 160.

<sup>105</sup> P. JULIEN, G. TAORMINA, *Op. Cit.*, p. 457.

<sup>106</sup> S. GUINCHARD, T. MOUSSA, *Op. Cit.*, p. 1244.

<sup>107</sup> Cass. Civ., 23 juin 1878, DP 1878, 1, 34

<sup>108</sup> Cass. 2<sup>e</sup> civ., 16 mai 1973, bull. civ. 2, no 165 ; D. 1973, IR p. 195.

<sup>109</sup> S. GUINCHARD, T. MOUSSA, *Op. Cit.*, p. 1242.

<sup>110</sup> CA Paris, 10 juill, 1989, D. 1990, p. 158, note Prévault.

<sup>111</sup> Civ. 2 août 1849, D.P. 1849. 1. 279.

réglementation dans l'acte uniforme, elles restent ouvertes en matière de contentieux de l'exécution. Ainsi la première le sera eu égard au principe de la relativité de la chose jugée et la seconde, aux hypothèses visées aux articles 233 et suivants du CPCC. Il explique relativement au délai d'exercice de ces voies de recours que le recours en révision et la tierce opposition peuvent être exercés selon les conditions de droit commun soit en ce qui concerne les délais dans les deux (2) mois ou trente (30) ans respectivement. Quant au pourvoi en cassation, il est admis contre les décisions d'appel rendues en matière de contentieux de l'exécution, non pas devant la Cour suprême et dans le délai de quinze (15) jours comme semble le prévoir la législation camerounaise en matière d'exécution des décisions de justice, mais devant la CCJA dans le délai de deux (02) mois à compter de la signification de la décision attaquée prévus par l'article 28 alinéa 1 du règlement de procédure devant ladite Cour<sup>112</sup>.

Ces positions n'acquièrent pas l'adhésion de certains qui ne voient dans le silence du législateur qu'une exclusion partielle de voies extraordinaires de recours.

### **B- La thèse de l'exclusion partielle**

Comme étudié *supra*, la grande tendance semble admettre l'exercice des voies de recours extraordinaires et ce, dans les conditions de droit commun. Mais cette tendance aussi majoritaire soit elle n'a daigné apporter des arguments justificatifs d'une telle admission qui est d'ailleurs dépouillé de base légale. Si aucun texte en la matière ne permet une telle admission comment pourrions-nous aller à une telle conclusion? En réglementant les voies ordinaires de recours, le législateur a montré tout son souci de voir le procès se dénouer rapidement. Il n'accorde aucune place aux recours dilatoires. Or en admettant l'exercice des voies de recours extraordinaires dans les conditions de droit commun, l'on s'inscrit carrément dans le revers du choix du législateur. Dans les conditions de droit commun, le recours en révision peut être exercé dans un délai de deux mois en droit Béninois contre celui trentenaire pour la tierce opposition. Si dans ces délais le demandeur de ces voies de recours obtenait gain de cause, on se retrouverait dans la même situation déplorable dans laquelle l'admission du pourvoi nous avait conduits. Si tout le monde s'accorde sur l'admission du pourvoi en cassation, c'est bien en raison de sa base légale<sup>113</sup>. Au sujet des autres voies extraordinaires de recours, rien ne permet de conclure à leur admission. À l'exception du pourvoi en cassation,

---

<sup>112</sup>A. FOTSO, *Op. Cit.* Disponible sur [http://www.memoireonline.com/12/09/3012/m\\_Lesvoies-dexecution-OHADA-et-le-droit--un-proces-equitable.html](http://www.memoireonline.com/12/09/3012/m_Lesvoies-dexecution-OHADA-et-le-droit--un-proces-equitable.html). Page consultée le 16 juin 2015 à 16h52.

<sup>113</sup> Art. 14 du règlement des procédures devant la CCJA.

les autres voies extraordinaires de recours doivent être déclarées irrecevables lorsqu'elles sont exercées contre toute décision sur incident de saisie immobilière. Telle est la position de l'autre tendance qui, d'après nos recherches, paraît minoritaire. Elle estime que ni l'acte uniforme portant voie d'exécution, ni le Traité OHADA n'ayant prévu la tierce opposition, on doit dire qu'elle est irrecevable en matière de saisie immobilière s'agissant des décisions nationales bien qu'elle soit prévue par les dispositions du droit interne<sup>114</sup>. Pour les mêmes raisons le recours en révision est irrecevable. En matière d'application des actes uniformes, le législateur ne peut pas ne pas admettre la compétence de la CCJA mais par rapport aux autres voies de recours, il peut en tenant compte des objectifs qu'il poursuit, les exclure ou en réduire le domaine. On objectera que pour aller à l'exclusion et à la restriction des voies ordinaires de recours, le législateur s'est exprimé et que pour admettre le pourvoi, il l'a fait au moyen du silence en concluant que le silence dans le cadre de la réglementation devait être considéré comme une acceptation. Cela pourrait paraître convaincant mais très audacieux pour faire du silence une condition d'admission de voie de recours. Quoiqu'il en soit, l'irrecevabilité reste la conclusion de l'analyse de ces auteurs comme sanction contre l'exercice dans la procédure de saisie immobilière du recours en révision et du pourvoi en cassation.

En plus de la division qu'elle nourrit, ce mutisme du législateur est aussi source de difficultés pratiques.

## **Paragraphe 2 : Un défaut, source de difficultés pratiques**

S'il se pose de véritables problèmes dans le contentieux de la saisie immobilière, c'est surtout au sujet des voies de recours extraordinaires. Cela pour cause d'absence de dispositions expresse. Ces difficultés se posent aussi bien au juge (A) qu'aux parties (B).

### **A- Les difficultés à l'égard du juge**

Quelle doit être la réponse d'un juge interne saisi d'un recours extraordinaire contre un jugement rendu sur incident? Toute la difficulté est partie de l'absence de textes réglementant les dites voies de recours. En effet, le juge qui refusera de juger, sous prétexte du silence, de l'obscurité ou de l'insuffisance de la loi, pourra être poursuivi comme coupable de déni de justice ; précise l'article 4 du Code civil. Cela suppose que le juge saisi est tenu de trancher quel que soit l'état de la loi applicable. Ici, face au silence du législateur, le juge interne saisi

---

<sup>114</sup> P.-G. POUGOUE, F. TEPEI KOLLOKO, *Op. Cit.*, p. 187.

d'une tierce opposition ou d'un recours en révision est tenu de rendre une décision. Cette décision peut consister à accepter le recours exercé ou à le déclarer irrecevable. Sur quelle base le juge va-t-il pouvoir se décider ? Celui-ci devra alors recourir à l'interprétation. Il doit rechercher dans la logique du législateur ce qui pourrait être sa position sur la question. Placer dans le contexte de la communautarisation du droit dans l'espace OHADA la difficulté devient encore plus grande en raison de l'effectif important de juges chargés d'appliquer le même droit. Même s'il revient à la CCJA d'assurer l'interprétation uniforme du droit OHADA dans l'ensemble de l'espace, il n'est pas non plus exclu que la première interprétation puisse se faire à l'interne par le juge interne. Dans une telle situation, le risque est, par rapport à une même réalité dans un même espace, d'avoir des solutions différentes. Le juge national doit-il faire droit à une tierce opposition ? Cela est bien possible, mais quelle loi va-t-il appliquer à un tel recours ? Certainement le régime de droit commun en recourant au code de procédure civile de son État pour apprécier la recevabilité de ce recours. Il devrait en faire de même avec le recours en révision. L'autre possibilité est que ce juge peut rejeter le recours au motif qu'il n'est pas prévu par la loi et que de ce fait, il devrait être considéré comme exclus du champ, des voies de recours susceptibles d'être exercées. Dans tous les cas, la CCJA par pourvoi peut être saisie de la question : quelle pourrait être sa réponse ? En réalité, lorsqu'elle avait été saisie sur la question de savoir le sens à donner au condition de droit commun figurant dans l'article 300-4 de l'acte uniforme, la juridiction suprême communautaire a montré sa volonté de ne pas laisser les juges internes recourir à leurs droits internes respectifs, et a considéré que le droit commun en matière de saisie immobilière était l'article 49 du même acte uniforme. On pourrait alors se permettre de croire que la CCJA ne voudra jamais des solutions divergentes dans un domaine de droit unifié sans que cela ne soit la volonté du législateur. La CCJA va-t-elle autoriser l'exercice de ces voies de recours ? Toute la difficulté du juge est là. Il devra choisir d'un côté d'empêcher le recours aux droits nationaux pour assurer uniformisation du droit et des solutions qu'il génère et de l'autre empêcher les parties de jouir de leur droit naturel à la justice. Dans tous les cas, en attendant la réforme souhaitée en la matière, la CCJA pourra être saisie en la matière et sera tenu de trancher.

Ces difficultés ne sont pas seulement à l'égard du juge, elles le sont également à l'égard des parties.

## **B- Les difficultés à l'égard des parties**

La difficulté des parties n'est que le corolaire de celle du juge car de la solution du juge dépendra la satisfaction ou non des parties. Devant le silence du législateur, les parties à l'audience éventuelle ou des tiers à cette audience peuvent-ils saisir le juge d'un recours qui n'est nullement pas prévu par la loi ? Généralement, la mesure de prudence amène parfois certains à introduire la demande quitte à ce qu'elle soit plus tard rejetée. La difficulté commencera à partir du moment où la partie intéressée ou le tiers verra sa demande rejetée. Pour la tierce opposition si elle est la seule voie qui s'offre au tiers et qu'il ne lui est pas possible de l'exercer, que ferait-il ? Sera-t-il condamné à subir la rigueur d'une décision de justice qui préjudicie à ses intérêts ? Tout porte à croire que fondamentalement le grief que le tiers pourrait subir au cours d'une procédure de saisie immobilière est que tout ou partie de ses biens se retrouvent dans l'assiette de la saisie. Mais l'on oublie très souvent que le tiers pourrait dans cette même procédure subir d'autres griefs qui nécessiteraient son intervention dans le procès. C'est ce qui pourrait se passer en cas de pluralité de saisies où tous les créanciers se doivent de laisser la conduite de la procédure à l'un quelconque d'entre eux ; notamment le premier à saisir le juge de la question. À partir de ce moment, tous les autres deviennent tiers à cette procédure. Pour la défense éventuelle de leurs intérêts ils ne pourront agir qu'en qualité de tiers et la seule voie qui s'offre à eux est la tierce opposition qui se trouve fermée. Pour le recours en révision, il peut bien arriver qu'une partie soit victime d'une fausse pièce brandie contre elle par son adversaire sans pour autant qu'elle puisse, sur le champ, apporter la preuve de la fausseté de la pièce exhibée. Cette preuve peut être retrouvée bien après que le juge ait statué sur la base d'une telle pièce. Ceci peut arriver lorsqu'un tiers formule une demande en distraction contre l'immeuble à adjuger alors même qu'il n'a acquis cette propriété que par voie de donation à lui faite par le débiteur dans le seul but de faire échapper l'immeuble à la saisie et cela en fraude des droits du créancier. Et pourtant le législateur n'a prévu aucune voie d'action à ces justiciables afin que justice leur soit rendue.

S'il faut reconnaître au législateur OHADA un effort d'encadrement des voies de recours en matière d'incidents de saisie immobilière, il n'en demeure pas moins vrai que cet encadrement présente des limites qu'il convient d'examiner.

**SECONDE PARTIE**  
**DES VOIES DE RECOURS LIMITÉES**

Les difficultés d'exécution liées à ce qu'il convient d'appeler le nouvel ordre juridique des voies d'exécution, particulièrement en ce qui concerne les voies de recours en matière d'incidents de saisie immobilière, témoignent des insuffisances de la législation en la matière. Sur ce, il va falloir mettre en relief ces insuffisances dans la perspective de leur perfectibilité. C'est pour cela qu'il faut rappeler d'une part, les limites de la réglementation (**Chapitre I**) avant d'envisager d'autre part les solutions (**Chapitre II**) pouvant contribuer au perfectionnement de celle-ci.

## CHAPITRE I : LES LIMITES DEBUSQUÉES

Ici, il sera question de relever les goulots d'étranglement qui amenuisent l'efficacité attendue de la législation en matière des voies de recours contre les décisions rendues sur incidents de saisie immobilière. Il s'agit en réalité des limites de la réglementation qui peuvent soit être dues à la loi elle-même (**Section 1**) soit à sa mise en œuvre (**Section 2**).

### Section 1 : Les limites légales

Est légal, ce qui est conforme à la loi ou qui y est relatif. Les limites légales sont donc celles qui relèvent de la loi en tant que norme applicable. Étudiées sous l'angle des voies de recours en matière d'incidents de saisie immobilière, ces limites traduisent les insuffisances, les exagérations voire les incohérences de la loi en cette matière. Il sera donc nécessaire dans cette étude des limites légales de noter en premier lieu l'absence de mesure (**Paragraphe 1**) dont a fait preuve le législateur avant de relever en second lieu l'ambiguïté remarquable des textes (**Paragraphe 2**).

### Paragraphe 1 : Un manque de mesure dans la réglementation

La mesure ici désigne l'état d'esprit qui dispose à la prudence ou à la modération. Synonyme de pondération, elle permet de rechercher constamment l'équilibre entre des éléments qui sont tous indispensables à une même fin. Il s'agit de trouver le juste milieu pour que la trop part de l'un ne préjudicie à l'idéal recherché. Dans son effort d'encadrement des voies de recours en matière d'incidents de saisie immobilière, le législateur OHADA a quelque peu oublié cette mesure en recherchant excessivement la célérité (**A**) tout en négligeant maladroitement la précaution (**B**) indispensable à une législation de qualité.

#### A- Une célérité excessivement recherchée

Le principe de célérité est celui qui commande la rapidité dans la mise en état, la proximité dans le temps. Ce principe prescrit que le juge mette de la promptitude dans la résolution du litige qui lui est confié<sup>115</sup>. Aujourd'hui considérée comme l'un des nouveaux principes du droit processuel<sup>116</sup>, la célérité permet d'écourter le temps de la procédure. Aujourd'hui, toutes les réformes de la procédure consistent à accélérer la marche du procès. La célérité semble bien répondre au principe du délai raisonnable sans pour autant se

---

<sup>115</sup> G. S. ADJAGBA, *Contribution à l'identification des principes généraux du procès civil en droit positif béninois*, Université d'Abomey-Calavi / Bénin, Master II Droit et Institutions judiciaires (DIJ), 2014, p. 66.

<sup>116</sup> E. JEULAND, *Droit processuel*, LGDJ, 2007, p. 248.

confondre à lui. En effet, alors que le délai raisonnable cherche à lutter contre l'excès de lenteur dans la procédure, la célérité par contre cherche à lutter contre le temps de la procédure, à l'accélérer en exigeant une certaine promptitude de la part du juge. Le procès doit se dérouler rapidement : tel semble être aujourd'hui l'idéal poursuivi par toute réforme de la procédure mais il va falloir que cette rapidité s'accommode du temps nécessaire à la qualité du système judiciaire. Il faut donc se préserver de tout excès en la matière en ayant constamment à l'esprit qu'une célérité qui ne favorise pas une justice de qualité est un écueil à éviter. Dans son rapport au garde des sceaux, MAGENDIE s'inscrit dans cet ordre d'idée quand il affirmait que : « *les gains de temps ne peuvent se faire au mépris des garanties fondamentales* »<sup>117</sup>. Or l'exercice des voies de recours semble bien être une garantie fondamentale du droit au procès équitable. Et pourtant la règlementation de ces voies de recours par le législateur OHADA en matière d'incidents de saisie immobilière s'est engagée dans une dynamique de suppression des voies de recours plus tôt que de veiller à l'effectivité de leur exercice. La plupart des auteurs pensent que c'est par souci de célérité que le législateur a restreint les voies de recours susceptibles d'être exercées<sup>118</sup>. Pourtant, le doyen CORNU indiquait déjà que : « *la célérité est une urgence renforcée justifiant une promptitude particulière d'intervention* »<sup>119</sup>. Quelle est l'urgence ici? On pourrait dire que le désintéressement du créancier dans un plus bref délai favoriserait le développement de ces affaires mais l'on oublie aussi que l'éviction à tort du débiteur pourrait être préjudiciable à ces affaires également. La quête du gain de temps dans la procédure ne doit pas se faire de manière précipitée, à l'aveugle. Il convient d'abord d'avoir une juste mesure du temps qui passe. Le procès est un processus qui réclame du temps. Ce temps est nécessaire qu'il soit court ou non pourvu qu'il soit, comme le veut le principe du délai raisonnable, le temps nécessaire au dénouement du différend. Comme le précisait MUIR WATT, « *s'il est temps de passer à une procédure modernisée, accélérée, il ne faut pas que la lutte contre le temps de la procédure amène les législateurs à « une course vers le bas » l'excès dans la recherche du nécessaire est forcément nuisible* »<sup>120</sup>. La célérité quoi que nécessaire dans le déroulement de la procédure de saisie immobilière se trouve être un obstacle au droit d'exercer les recours du fait de l'excès qui la sous-tend. De ce point de vue, il importe moins d'avoir un temps découpé qu'un temps accepté par les partis au procès. S'il faut lutter contre la lenteur dans la procédure, il faut par contre éviter de lui arracher le temps qui lui est nécessaire et ce, pour

---

<sup>117</sup> J-C MAGENDIE, « Célérité et qualité de la justice, la gestion du temps dans le procès », *Rapport au garde des sceaux, ministre de la justice/15/06/2004*. Disponible sur [www.Presse.gouv.Fr/art/rapport-magendie](http://www.Presse.gouv.Fr/art/rapport-magendie). Pdf.

<sup>118</sup> J. DJOGBENOU, *Op. Cit.*, p. 295.

<sup>119</sup> G. CORNU, *Op. Cit.*, p. 154.

<sup>120</sup> H. MUIR WATT, *La concurrence des systèmes juridiques*, PUF, 2006, p. 86.

quelque motif que ce soit. Du reste, le législateur aurait conditionné la célérité à la qualité de la décision en matière d'incident de saisie immobilière ; car entre un procès court aboutissant à une justice contestable et un procès long accouchant d'une justice acceptée par les parties, la réponse va de soi. De toutes les façons, entre deux maux, le moindre est toujours préférable. La qualité de la justice étant non négociable. À cette position, correspond parfaitement bien celle de AMRANI-MEKKI selon laquelle « *la célérité ne doit pas fasciner au point de perturber l'équilibre des pouvoirs au sein du procès ou de nier les garanties du procès équitable. Elle doit être poursuivie avec mesure, in concreto, pour que le gain du temps obtenu ne se traduise pas par une perte de qualité. Plus qu'une célérité stricto sensu, c'est une perception et une acceptation du temps judiciaire qui doit être recherchée* »<sup>121</sup>.

Tout en faisant preuve d'excès de célérité dans la réglementation des voies de recours en matière d'incidents de saisie immobilière, le législateur OHADA a maladroitement négligé la précaution qui est tout aussi indispensable à un procès équitable.

### **B- Une précaution maladroitement négligée**

Dans la construction d'un texte de Loi, le souci de célérité ne doit pas nuire à celui de précaution et de rigueur. Tel semble être ce qui a quelque peu échappé au législateur OHADA. En effet, la rigueur, selon le doyen CORNU, est « *la qualité logique de rectitude et de probité, justesse de la pensée qui concourt à la force démonstrative d'une argumentation* »<sup>122</sup>. Au sujet de la précaution, le même auteur nous apprend qu'elle signifie : « *prendre garde, prendre des mesures préventives (le préfixe prae exprime l'anticipation)* »<sup>123</sup>. C'est cette précaution permettant d'anticiper sur des situations indésirables, de prendre des mesures préventives au cas où elle viendrait à se produire, qui a certainement manqué dans la réglementation sur les incidents de saisie immobilière. D'abord, le législateur a manqué de nous fixer sur toutes les circonstances pouvant remettre en cause par exemple le principe de l'immutabilité de la date de l'audience éventuelle et se contente seulement de subordonner un éventuel renvoi de cette audience à une cause grave dûment justifiée. Or, de cette date dépend celle d'exercice des voies de recours. Mais comme le relèvent bien certains, « *il peut bien arriver des cas où, après le dépôt des dires et observation qui ouvre droit à l'audience éventuelle, que le greffier, par négligence soit par méconnaissance des textes, omette d'enrôler la procédure à la date fixée dans la sommation*

---

<sup>121</sup> Cf. S. AMRANI MEKKI, *Le temps et le procès civil*, Dalloz, 2002, spéc. N°22.

<sup>122</sup> G. CORNU, *Op. Cit.*, p. 921.

<sup>123</sup> G. CORNU, *Op. Cit.*, p. 778.

comme étant celle de l'audience éventuelle. Cette omission est assez grave parce qu'elle ouvre droit à la fixation d'une nouvelle date d'audience éventuelle »<sup>124</sup>. Ce qui est prohibé par l'article 273 de l'acte uniforme sauf à considérer cela comme étant une cause grave pouvant justifier le renvoi ou à insinuer un contrôle d'office de la juridiction compétente sur le cahier des charges tel que prescrit par l'article 275 du même acte uniforme. Ceci n'est pas convainquant de notre point de vue. Pour confirmer la gravité de cette situation, la Cour de cassation française dans son arrêt du 16 juillet 1993, avait déjà indiqué « *qu'il n'est au pouvoir ni des parties ni du tribunal de modifier la date de l'audience éventuelle fixée dans la sommation.* »<sup>125</sup>. Cela posera une réelle difficulté d'ordre procédural qui n'a malheureusement pas été réglée par le droit uniforme. Ensuite, le législateur s'est enfermé dans une logique consistant à faire confiance aux juges chargés d'appliquer l'acte uniforme sans pour autant qu'il lui paraisse nécessaire d'envisager les cas de certains magistrats inexpérimentés ou d'autres qui n'ont aucune considération pour le serment prêtés et qui au lieu de rendre justice en disant le droit font quasiment le contraire. « *Les magistrats ne sont que des hommes ou des femmes, même si l'on peut rêver qu'ils soient tous modèles de compétence, de clairvoyance, d'impartialité et de sérieux, tant leur rôle est imminent. Si beaucoup le sont, tous ne peuvent l'être* »<sup>126</sup>. Or ici, il est confié aux juges des pouvoirs très élevés et très exclusifs. Les parties étant réduites à subir le « diktat » des jugements rendus. Dans les conditions normales de la procédure sur incidents de saisie immobilière, aucune voie de recours n'est en réalité autorisée aux parties sous réserve du pourvoi en cassation qui n'est d'ailleurs pas suspensif d'exécution. Il en est ainsi surtout lorsque l'objet de la décision sur incident échappe à la voie d'appel. De plus, dans les cas particuliers où les voies de recours sont ouvertes aux parties, il n'est fait aucune obligation au juge de trancher dans les délais légaux prévus à cet effet. Même à la Cour d'appel à qui il est demandé de statuer dans un délai de quinze (15) jours à compter de sa saisine lorsqu'elle est saisie d'un recours contre un jugement sur incident de saisie immobilière, il n'est pas rare de constater que certaines juridictions d'appel se donnent du temps à leur convenance avant de se prononcer. Un temps qui, parfois excède six (6) mois. Cet arrêt d'appel tardivement rendu peut être déféré devant la CCJA qui prendra aussi son temps avant de se prononcer sur le pourvoi formé. Ces situations ne sont pas de nature à favoriser la célérité qui est recommandée dans les procédures de saisie immobilière. Ce d'autant que cet arrêt de la CCJA pourrait annuler les décisions internes antérieures contraires

---

<sup>124</sup> P.-G. POUGOUE, F. TEPEI KOLLOKO, *Op. Cit.*, p. 175.

<sup>125</sup> Cass. Civ 2, 16 juillet 1993, 4, p. 2395. Cité par Marc DONNIER, *Voies d'exécution et procédure de distribution*, LITEC, 5<sup>ème</sup> édition, 1999, p. 440.

<sup>126</sup> J.-L. BERGEL, *Théorie Générale du Droit*, DALLOZ, 4<sup>e</sup> édition, 2004, pp. 242- 243.

et pourrait obliger à une reprise de l'adjudication ; sans compter les préjudices que cela pourrait causer aussi bien au créanciers poursuivant qu'à l'adjudicataire. Et pourtant, un minimum de précaution de la part du législateur aurait suffire à se prémunir contre tous ces risques. La précaution aurait permis au législateur de prendre des mesures permettant d'arrêter les égarements volontaires ou involontaires de certains juges.

À cette démesure dans la réglementation des voies de recours contre les décisions en matière d'incidents de saisie immobilière s'ajoute celle tenant à l'ambiguïté des textes édictés.

## **Paragraphe 2 : L'incompréhension remarquable des textes**

Est ambigu, ce qui est à plusieurs sens, et par conséquent d'un sens incertain<sup>127</sup>. C'est cette incertitude qui est remarquée dans la législation encadrant les voies de recours en matière d'incidents de saisie immobilière. Après avoir épilogué sur cette incertitude de la loi communautaire (A), nous tenteront d'en faire de même au sujet de celle interne de chaque État partie (B).

### **A- Les textes communautaires incertains**

« La règle de droit étant une proposition destinée à imposer une règle de conduite sous la contrainte sociale, doit avoir certaines qualités essentielles : l'unité, l'ordre, la précision et la clarté. Elle doit donc être composée de mots ayant un sens clair, précis, certain. Si elle comporte des concepts juridiques équivoques ou insuffisamment définis, la règle devient incertaine ; il est alors impossible de prévoir la solution d'un éventuel litige, car le sens de la notion évoquée et la signification de la norme concernée dépendent de l'appréciation subjective du juge »<sup>128</sup>. Par ces mots, Jean-Louis BERGEL éclaire sur la nécessité de la certitude dans la rédaction d'un texte de loi. Il ajoute que : « la certitude du langage est parfois plus importante que son adéquation aux nuances de la réalité »<sup>129</sup>. De ce fait, si le droit a un langage propre, il va falloir dans la rédaction d'un texte de loi, faire en sorte que même si le sens du mot employé doit échapper à la compréhension des non- juristes, il ne doit pas en être de même pour les juristes. Une législation de qualité doit éviter de recourir à des termes vagues dont le sens peut susciter polémique. La certitude du droit réside dans le langage qui est le moyens de communication entre et législateur, les praticiens ainsi que les théoriciens de droit. On peut en déduire que lorsqu'une loi est incertaine, elle peut

---

<sup>127</sup> Le nouveau Littré, *Dictionnaire de référence de la langue française*, éditions GARNIER, p. 71.

<sup>128</sup> J.-L. BERGEL, *Op. Cit.*, p. 240.

<sup>129</sup> J.-L. BERGEL, *ibid.*

créer plus de désordre qu'elle n'est appelée à résoudre. Pour DABIN ? « *Il vaut mieux une absence de règle ou une règle critiquable qu'une règle incertaine* »<sup>130</sup>.

L'atteinte portée à l'effectivité du droit uniforme en matière d'incidents de saisie immobilière est en grande partie issue de l'incertitude qui entoure la réglementation<sup>131</sup>. La première est partie de l'article 49 de l'acte uniforme considéré par la jurisprudence comme le droit commun des voies de recours en matière immobilière des voies d'exécution. Si à ce sujet, la CCJA est contestée par la plus part des juridictions nationales c'est en raison de ce que le terme « droit commun » a bien un sens précis partagé par tous les juristes. Il s'agit des règles normalement applicables à un ensemble de rapport juridiques. Il s'apprécie par rapport à des dispositions générales ayant vocation à s'appliquer chaque fois qu'il n'est prévu aucune dérogation expresse. Si la CCJA s'est sentie obligée de dénaturer le sens habituel du terme c'est justement parce que le législateur a manqué à son obligation de certitude dans la rédaction de la loi. Le législateur aurait dû être précis et clair en procédant à une clarification du terme « droit commun » pour assurer l'unanimité autour de cette question. La deuxième difficulté réside dans l'usage des formules ou des institutions que l'on ne peut comprendre et mettre en œuvre qu'en s'appuyant sur les codes de procédure ou lois particulières en vigueur dans les États parties. Le législateur se limite à renvoyer aux lois nationales sans définir les limites du pouvoir d'interprétation de la CCJA. Du coup, celle-ci dans l'exercice de ses prérogatives d'interprétation et d'application des dispositions des actes uniformes se permet d'apprécier et même d'appliquer les dispositions nationales auxquelles renvoie l'acte uniforme<sup>132</sup>. Cyriaque DOGUE nous apprend qu'en matière des voies d'exécution, « *les juges de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage seront tenus de connaître, non seulement le droit communautaire, mais aussi les différents codes de procédure civile. Beaucoup d'arrêts de cette juridiction sont maintenant rendus en application des lois nationales. Ainsi la CCJA a eu à appliquer le code de procédure civile ivoirien pour apprécier la régularité de la signification d'un acte d'appel et la recevabilité dudit appel* »<sup>133</sup>. Traditionnellement, la répartition des compétences entre les juridictions internes des États et la CCJA donne compétence aux juges nationaux (notamment celles statuant en cassation) chaque fois qu'il est question d'application des textes internes. Parallèlement, cette compétence exclusive est

---

<sup>130</sup> BADIN, cité par J.-L. BERGEL, *Op. Cit.*, p. 240.

<sup>131</sup> Certaines juridictions Africaines dans bien des cas évitent d'appliquer l'acte uniforme. C'est le cas des juridictions Sénégalaises et camerounaises précédemment étudiées.

<sup>132</sup> CCJA, 1<sup>er</sup> ch., arrêt n°03 /2010 du 29 avril 2010, *Thales security systèmes, SAS c/ maître olivier kattier*, le juris OHADA n°03, juil-août-sept. 2010, p. 49. CCJA, arrêt n°016/2009 du 16 avril 2009, *Salam Majed Daouda c/société gabonaise de crédit automobile dite SOGACA*, Rec. CCJA n°13, janv- juin 2009, p. 60, OHADA. COM/ OHADATA j-10-65.

<sup>133</sup> C. C. DOGUE, *Op. Cit.*, p. 42.

également reconnue à la CCJA en matière d'interprétation et d'application des dispositions des actes uniformes. Mieux, cette exclusivité de compétence lui permet, lorsqu'une juridiction nationale statuant en cassation, méconnaît sa compétence, de déclarer son arrêt nul et non avenue conformément à l'article 18 du Traité OHADA. Inversement, si la CCJA intervient dans le champ de compétence des juridictions nationales statuant en cassation, ces dernières ont-elles, elles aussi, le pouvoir de déclarer nulle et non avenue la décision de la haute juridiction communautaire? Si cela est possible, quelle en sera le fondement?

Voilà là une préoccupation que la précision, la clarté et la certitude des textes auraient permis de régler et qui va encore nous tenir en haleine, pour combien de temps encore, on ne saurait le dire. Et pourtant, elle témoigne d'un climat d'insécurité juridique dans un environnement d'harmonisation du droit. Une situation qui s'empire lorsque la résolution du litige nécessite l'application des règles internes qui soient incompatibles avec le droit communautaire.

### **B- Les textes nationaux incompatibles**

En dehors de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution qui constitue le texte fondamental au plan interne en matière de la procédure de saisie immobilière, il en existe d'autres tout aussi indispensables mais qui ne s'accordent pas toujours avec le texte fondamental. Il s'agit notamment des codes de procédures civiles des États parties et d'autres textes de loi ou disposition éparses applicables à certains domaines des voies d'exécution non pris en compte par l'acte uniforme. C'est le cas par exemple des dispositions relatives à la saisie de navire, à la saisie d'aéronefs ou à la saisie- contrefaçon. C'est également le cas des codes fonciers et domaniaux qui traitent également de la saisie immobilière et des codes généraux des impôts en matière fiscale qui fixent le cadre et les conditions de poursuite et d'exécution. Si au Bénin ces dispositions sont applicables en ce qu'elles ne sont pas contraires à celles de l'acte uniforme en témoignent certaines dispositions du Code béninois de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes. Comme par exemple les articles 569 à 582 relatifs aux conditions générales de l'exécution, les articles 583 à 592 sur le juge de l'exécution, les articles 982 à 992 qui traitent de la vente des biens immeubles appartenant à des mineurs et bien d'autres, il n'en va pas de même dans l'ensemble de l'espace harmonisé. Certains relevaient que malgré le souci du législateur qui a entendu attacher une certaine célérité aux procédures d'appel et notamment en prescrivant que la juridiction d'appel statue dans la quinzaine de l'acte d'appel, cette fin ne pourra être atteinte tant que les règles de procédure

interne encore appliquées n'épousent pas l'esprit du législateur OHADA. En effet, aux termes de l'article 191 alinéa 2 du Code de procédure civile Camerounais tel que modifié par le décret N°68/DF/441 du 8 novembre 1968, « aussitôt qu'elle (la requête d'appel) aura été reçue, le greffier fera notifier à la partie appelante le montant de la consignation à verser. Cette consignation doit, à peine de déchéance d'ordre public de l'appel, intervenir dans un délai de quatre mois à compter de la notification ».

Ce délai de quatre (4) mois qui est accordé à l'appelant pour consigner ne peut contribuer qu'à rallonger les délais dans une matière où le législateur de l'OHADA n'a pas voulu prêter le flanc au dilatoire de certains plaideurs<sup>134</sup>. « S'il est possible, dans une institution de calculer les avantages que la théorie nous offre, il ne l'est pas de connaître tous les inconvénients que la pratique seule peut découvrir »<sup>135</sup>. C'est pour cela qu'il sied d'examiner à présent les limites factuelles.

## **Section 2 : Les limites factuelles**

Dans la procédure de règlement des incidents de la saisie immobilière, certains faits apparaissent et qui proviennent soit du juge soit des parties et qui sont révélateurs des limites de la loi. Il s'agit des limites factuelles caractéristiques de la défaillance de la législation. Il sera ici étudié les incohérences pratiques observées (**Paragraphe 1**) dans la mise en œuvre de la procédure de saisie immobilière ainsi que leurs conséquences (**Paragraphe 2**).

### **Paragraphe 1 : Des incohérences pratiques relevées**

Le droit communautaire a la particularité d'être appliqué par des juges appartenant à des États différents. Même s'il existe une juridiction commune chargée de l'application uniforme de ce droit, il arrive que d'un État à un autre qu'on ait des solutions discordantes par rapport à une même situation juridique. Cela est possible surtout lorsque la loi communautaire présente des insuffisances qui s'y prêtent. Le droit OHADA sur les incidents de saisie immobilière n'échappe pas à cette imperfection. Il importe de faire le tour des décalages des jurisprudences pour s'apercevoir de ce qu'il convient d'appeler la transgression judiciaire<sup>136</sup>

---

<sup>134</sup> P.-G. POUGOUE, F. TEPEI KOLLOKO, *Op. Cit.*, p. 184.

<sup>135</sup> Jean Etienne Marie PORTALIS, *Discours de présentation du Code civil*. Cité par H. TCHANTCHOU, *La supranationalité judiciaire dans le cadre de l'OHADA, Étude à la lumière du système des communautés européennes*, L'Harmattan, 2012, p. 11.

<sup>136</sup> L'expression a été utilisée par le Professeur Aboudramane OUATTARA. Selon l'auteur, la transgression judiciaire se réfère à toutes les hypothèses où les acteurs chargés de dire le droit se méprennent, délibérément ou involontairement, dans leur ministère. Cf. A. OUATTARA, « Prolégomènes pour une épistémologie du droit en Afrique », in *Droit Sénégalais n°11-2013, Dire le droit en Afrique Francophone*, presses de l'université Toulouse 1 capitole, p. 258.

des règles dans la pratique de ce droit (A) avant d'envisager le cas des autres incohérences pratiques retenues (B) dans le cadre de l'étude.

### A- La transgression judiciaire observée

L'un des objectifs poursuivis par l'harmonisation du droit des affaires en Afrique est d'aboutir à des règles communes de droit et par ricochet parvenir à une uniformisation des décisions judiciaires dans les États. Cette uniformisation des décisions de justice est placée sous le contrôle d'une juridiction communautaire spécialement créée et dotée de prérogatives exceptionnelles : La CCJA. Après quelques années d'application de ce droit unifié sur le continent, on est au regret de constater que les fruits n'ont pas tenus la promesse des fleurs. En réalité, plusieurs barrières restent encore à franchir avant d'espérer atteindre l'idéal poursuivi. La première barrière à cette uniformisation des décisions est la résistance de certaines juridictions nationales face aux dispositions novatrices de l'acte uniforme. Par résistance, il faut éviter de comprendre le refus par les juridictions nationales d'appliquer le droit uniforme mais plutôt la survivance d'une pratique ou de règles qui ne sont plus compatibles avec les nouveaux textes des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution<sup>137</sup>. En effet, certaines juridictions nationales de cassation continuent d'appliquer dans des cas spécifiques de la saisie immobilière leurs anciens droits. C'est le cas par exemple de la cour suprême du Cameroun qui continue de connaître des requêtes aux fins de suspension d'exécution des décisions mettant en exergue les dispositions du droit uniforme conformément à l'article 5 de la loi N°92/ 008 du 14 Août 1992 modifiée portant exécution des décisions de justice<sup>138</sup>. Cette attitude des juridictions nationales entraîne une divergence de jurisprudences en ce sens que pour les mêmes questions, d'autres juridictions nationales statuant en cassation ne donneront pas la même solution. Certaines se contenteront simplement de se déclarer incompétentes en renvoyant l'affaire devant la CCJA. Cette diversité, qui était le diable à abattre dans le droit des affaires en Afrique, refait surface, ce qui ne milite point pour une sécurité juridique et judiciaire. Cette divergence de jurisprudence s'observe également au niveau des Cours d'appel. Que ce soit à l'intérieur d'un même État ou dans des États différents de l'OHADA. Ainsi, il n'est pas rare de remarquer que pour un même litige les solutions varient d'une juridiction à une autre bien qu'elles toutes appliquent les mêmes règles. On pourrait en conclure que l'harmonisation ou l'unification législative n'implique pas forcément l'unité des solutions. En effet, si les règles sont communes au plan

---

<sup>137</sup> Cf. M. DIAKHATE, *Op. Cit.*, p. 23.

<sup>138</sup> Cf. P.-G. POUGOUE, F. TEPEI KOLLOKO, *Op. Cit.*, p. 204.

purement formel, elles peuvent être fondamentalement différentes en ce qui concerne leur interprétation et application dans chaque État. Autrement dit, la communauté de sources ne recouvre pas nécessairement la similitude des solutions<sup>139</sup>. Une situation qu'on devrait éviter en droit OHADA au regard du rôle spécifique de la CCJA. Une CCJA qui parfois se méprend dans son office d'interprétation et d'application des dispositions du droit OHADA. En effet, une espèce récente<sup>140</sup> rendue par elle au sujet de la recevabilité du pourvoi en la matière immobilière est assez topique à cet égard : un jugement est rendu le 18 décembre 2002 par un tribunal du Cameroun et au préjudice d'une Banque. La décision n'étant pas susceptible d'appel, c'est tout naturellement que la banque forme un pourvoi en cassation devant la CCJA, en vertu de la compétence d'attribution que lui confèrent les actes uniformes. Lors de l'instruction du dossier, la juridiction supranationale constate le décès, depuis le 2 décembre 1998, du bénéficiaire de la décision attaquée, défendeur dans le cadre de l'instance en cassation. La Cour en tire alors motifs suffisants pour conclure à l'irrecevabilité du pourvoi de la banque. Le caractère concis de la motivation autorise qu'on la reproduise *in extenso*. Selon la CCJA, « *attendu que le recours en cassation constitue une instance nouvelle qui ne peut être introduite contre une personne n'existant plus; attendu que la BICEC s'est pourvue en cassation le 25 janvier 2005 contre le jugement n°06/Civ. rendu le 18 décembre 2002 par le Tribunal du Haut-Nkam à Bafang dont le dispositif est ci-dessus reproduit ; attendu cependant qu'il est justifié par l'acte d'état civil n° 405/98 dressé le 03 décembre 1998 par le Centre d'état civil de Yaoundé que Monsieur Ngaleu Ndjeude Douglas-Ismaël, prit en qualité de défendeur au présent pourvoi est décédé le 02 décembre 1998 ; d'où il suit que le pourvoi doit être déclaré irrecevable* »<sup>141</sup>. Il est manifeste que la Cour fait de l'existence du défendeur une condition de recevabilité du pourvoi, de sorte que son décès ne saurait permettre d'accueillir le recours formé par la banque. Toutefois, on pourrait reprocher à cette motivation le fait de méconnaître que la procédure en première instance ayant été initiée du vivant du défendeur en cassation, rien n'empêcherait, en principe, de la poursuivre devant la juridiction supranationale. L'une des conditions essentielles à la mise en mouvement de l'action est que

---

<sup>139</sup> A. OUATTARA, « Prolégomènes pour une épistémologie du droit en Afrique », in *Droit Sénégalais n°11-2013, Dire le droit en Afrique Francophone*, presses de l'université Toulouse 1 capitole, p. 258.

<sup>140</sup> Cf. arrêt CCJA N°011/2010 du 18 février 2010, in Recueil de jurisprudence de la CCJA, n°15 (janv.-juin 2010), p. 5 & s.

<sup>141</sup> Cette motivation était celle adoptée par la Cour de cassation française jusqu'en 1980 (cf. civ., 1ère, 10 nov. 1965, Bull. civ. 1, n° 600, p. 455 ; civ., 1ère, 23 juill. 1979, Bull. civ. 1, n° 222, p. 177 ; Civ. 2e, 19 mai 1980, Bull. civ. 2, n° 114. On relèvera avec intérêt que le raisonnement adopté par la CCJA est identique à la motivation de la Cour de cassation française dans son arrêt du 19 mai 1980 sus-cité : « Sur l'irrecevabilité du pourvoi : Attendu que le recours en cassation constitue une instance nouvelle qui ne peut être introduite contre une personne n'existant plus ; Attendu que BRZUCH s'est pourvu en cassation, le 10 octobre 1978 contre un arrêt rendu le 9 décembre 1977 au profit d'EDMOND X... ; Attendu cependant que celui-ci, pris en qualité de défendeur au pourvoi, était décédé depuis le 18 novembre 1977 ; d'où il suit que le pourvoi doit être déclaré irrecevable ; Par ces motifs : Déclare irrecevable le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 9 décembre 1977 par la Cour d'appel de Bourges ».

le droit existât au préalable, ce qui était le cas, en l'espèce. Par ailleurs, Il est un principe bien établi en droit judiciaire privé que, par le recours à la fiction juridique, le pourvoi en cassation est dirigé, en premier chef, contre la décision attaquée. Enfin, plus fort, il est admis, en vertu d'une jurisprudence stable, que « *le pourvoi ainsi formé contre une personne décédée doit être réputé dirigé contre sa succession, dès lors qu'il n'est pas établi que le demandeur avait connaissance de ce décès* »<sup>142</sup>. L'instance peut se poursuivre, en effet, avec les héritiers continuateurs de la personnalité juridique du défunt. Pour toutes ces raisons, la CCJA aurait pu, en conséquence, connaître du fond du litige. Sauf à considérer que le dossier ne fût pas en état d'être jugé. Dans cette éventualité, la cause aurait dû, alors, faire l'objet d'un classement provisoire au greffe de la cour, en attendant la reprise de l'instance, notamment par les ayants-droit du *de cuius*. En conséquence, en lieu et place de l'irrecevabilité du pourvoi en raison du décès du défendeur, il semble que la juridiction supranationale aurait dû conclure à une interruption de l'instance<sup>143</sup>.

En plus de ces incohérences pratiques, il y en a d'autres qui soient ici retenues.

### **B- Les autres incohérences pratiques retenues**

L'exercice des voies de recours est lié aux exigences de délais légalement prescrits pour permettre un dénouement du procès dans un délai donné. Lorsque ces délais sont opposables aux parties, leur inobservation est sanctionnée de la nullité ou de la déchéance. La question qui préoccupe ici est celle de savoir la sanction qui est réservée au juge lorsqu'il lui est fait obligation de statuer dans un certain délai? L'article 49 à laquelle renvoie l'article 300 de l'AU/PSRVE a prévu que la juridiction d'appel saisie par voie d'appel contre un jugement sur incident doit statuer dans la quinzaine de l'acte d'appel. Qu'advierait-il si le juge d'appel ne respecte pas ce délai? La réponse unanime trouvée à cette question au cours nos recherches fait état de ce qu'il n'existe aucune sanction contre un juge n'ayant pas statué dans les délais à lui impartis à cet effet. Pour certains, la Cour d'appel doit statuer dans les quinze jours de la saisine. Ce délai n'est sanctionné par aucune déchéance<sup>144</sup>. Même dans l'acte uniforme, aucune disposition ne régleme un tel manquement de la part du juge. Ce mutisme du législateur peut s'expliquer par sa volonté de ne pas contraindre les juges à trancher dans un délai de rigueur eu égard aux difficultés de fonctionnement auxquelles ils sont pour la plus part du temps confrontés. Il est difficile de respecter ce délai qui du reste

---

<sup>142</sup> Cf. civ. 2e, 10 mars 2004, Bull. civ. 2, n° 106, p. 89. V. aussi : civ., 1ère, 16 octobre 1990, Bull. civ. 1, n° 215 p. 154 ; Soc., 18 mars 1992, Bull. civ. 5, n° 200, p. 124. Toutes ces décisions sont consultables en ligne à l'adresse : <http://www.juricaf.org/arret/France-COURDECASSATION-20040310-0018976>.

<sup>143</sup> Cf. A. OUATTARA, *Op. Cit.*, p. 268.

<sup>144</sup> P. JULIEN, J. TAORMINA, *Op. Cit.*, p. 458.

n'est pas sanctionné affirmait MAMADOU DIAKHATE, qui trouve le siège du mal dans le calendrier des juridictions et la mise en l'état des affaires<sup>145</sup>. En se fiant à la jurisprudence de la CCJA qui dénie à l'appel ainsi qu'au délai d'exercice de cette voie de recours le caractère suspensif, l'on devrait s'attendre à ce que les juges d'appel tranchent dans les délais légaux à eux impartis afin d'assurer la célérité tant souhaitée dans la procédure. Mais il n'est pas rare de constater en pratique que certaines juridictions d'appel statuent dans des délais qui dépassent l'entendement<sup>146</sup>.

Cette lenteur judiciaire ajoutée au caractère hautement formaliste de la procédure immobilière rendent difficile la situation des parties dans un contexte où la résolution à temps de leur différend favoriserait la bonne continuation de leurs activités respectives. Ce non-respect des délais par les juridictions d'appel soulève une autre préoccupation, celle de savoir si le tribunal pouvait passer à l'adjudication sans que la cour d'Appel ne se soit prononcée sur l'appel formé contre le jugement sur incidents. L'on serait tenté de répondre à l'état actuel de la législation par l'affirmative. Le défaut d'effet suspensif devant conférer au jugement le caractère exécutoire. Ce qui voudra dire que la procédure pourrait continuer jusqu'à l'adjudication. Or le renvoi à l'audience d'adjudication est ordonné par une décision du juge. Mais peut-il rendre cette décision de renvoi à l'audience d'adjudication d'office ou ne pourrait-il le faire qu'à la demande de la partie intéressée ? Certains tribunaux<sup>147</sup>, contrairement à ce à quoi on devrait s'attendre, se permettent de conférer à leur jugement sur incident l'effet suspensif pour des raisons de la bonne administration de la justice et pour éviter la contrariété de décision avec la Cour d'appel. Ce raisonnement certes logique mais dépourvu de toute base légale apparaît incontestablement comme un pied de nez à l'interprétation de la haute juridiction communautaire des dispositions d'acte uniforme relatives à l'exercice de la voie d'appel. Contrairement à l'article 20 du Traité du 17 octobre 1993 relatif à l'Harmonisation du Droit des Affaires en Afrique qui confie entre autres aux arrêts de la CCJA une supériorité sur ceux des juridictions des États Parties. Il est donc incompréhensible que les juridictions nationales choisissent de s'écarter sur la ligne d'interprétation tracée par la CCJA<sup>148</sup>. Pire, malgré la série de cassation par la CCJA au sujet de certaines dispositions de l'acte uniforme, elles continuent d'être mal appliquées par certaines juridictions d'appel. Nombreuses sont celles qui déclarent encore recevable l'appel formé contre un jugement rendu en matière de

---

<sup>145</sup> M. DIAKHATE, *Op. Cit.*, p. 18.

<sup>146</sup> Voir arrêt n°281 du 18.06.99, C.A de Dakar, *Sotusci c/ Ibrahima KONTE*. L'exploit d'appel est daté du 21/12/98 et la décision rendue 6 mois après. Arrêt n°356 du 16.07.99, *SMR c/ H. Yessine*. Appel 22.04.99 : 3 mois.

<sup>147</sup> N. DIOUF, *Op. Cit.*, p. 857 ; P.-G. POUGOUE, F. TEPEI KOLLOKO, *Op. Cit.*, p. 183.

<sup>148</sup> Alors même qu'il est indiqué à l'article 20 du Traité de l'OHADA trois principes attachés aux arrêts de la CCJA. Il s'agit de l'autorité de la chose jugée, la force exécutoire et la supériorité aux jugements internes.

saisie immobilière en dehors des cas prévues à l'article 300 de l'acte uniforme, notamment sur le principe de la créance, les moyens de fond relatifs à l'incapacité, la propriété, l'insaisissabilité et l'inaliénabilité de l'immeuble, ou même des appels interjetés au-delà des quinze jours bien que la CCJA ait affirmé que les jugements sur incidents n'étaient pas susceptibles d'appel que dans les conditions de droit commun prévues à l'article 49 aux termes duquel l'appel est de quinze (15) jours à compter du prononcé de la décision<sup>149</sup>. Sous d'autres cieux les contestations et demandes incidentes sont connues non pas des juridictions des criées statuant à l'audience éventuelle ou à l'audience d'adjudication mais plutôt par des juridictions classiques des référés<sup>150</sup> ce qui rend difficile la détermination de la loi applicable à l'exercice des voies de recours. De telles incohérences ne sont pas sans conséquences.

## **Paragraphe 2 : Des incohérences aux conséquences néfastes**

Ces écarts dans la pratique de la procédure de saisie immobilière sont le résultat de l'inexpérience de certains juges et des insuffisances de nos systèmes judiciaires. De pareilles incohérences ne peuvent que préjudicier non seulement aux intérêts en présence mais aussi à ceux de l'harmonisation du droit en cours. Après avoir examiné les conséquences de ces incohérences à l'égard des parties (A), nous en feront de même à l'égard des objectifs de l'OHADA (B).

### **A- Les conséquences par rapport aux parties**

Ces incohérences pratiques relevées, signe de l'insécurité judiciaire sur le continent, peuvent avoir des conséquences aussi bien à l'égard du créancier poursuivant, du débiteur saisi, des tiers qu'à l'égard de l'adjudicataire. Fondamentalement, ils subissent l'injustice née de la pratique peu orthodoxe que font les juges des règles de procédures en matière immobilière dans nos différents États. En effet, le créancier poursuivant, en faveur de qui une décision d'adjudication a été rendue, court le risque de requérir l'adjudication tant qu'un pourvoi est formé contre la décision sur incident né de la procédure. Ce risque se confirme lorsque la CCJA finit par casser la décision sur incident en décidant qu'il n'y pas lieu à poursuivre. La décision de la haute juridiction communautaire annule *ipso facto* celle contre laquelle le pourvoi a été formé. Ainsi, la CCJA avait déjà annulé des décisions

---

<sup>149</sup> CCJA, Arrêt n°059/2012 du 07 juin 2012, AFF. *Société civile immobilière Milade et Josephine dite SCIM et j contre maître KOUAME Bi Iritié § société nationale de recouvrement de côte d'Ivoire dite SONARECI*, JURIDATA N° J059-06/2012 (CCJA, arrêt n°033/2011 du 08 décembre 2011, AFF. *Monsieur Albert NDJAVE NDJOY c/ IDEES 2000 sarl et GABON TECHNIQUE SERVICE dite G.T.S. sarl*, JURIDATA N°J033-12/2011.

<sup>150</sup> Cf. P.-G. POUGOUE, F. TEPPI KOLLOKO, *Op. Cit.*, p. 203.

d'adjudication<sup>151</sup> sur le fondement de l'article 313. Cet arrêt de cassation oblige le créancier à rentrer dans une autre procédure de restitution de l'immeuble adjudgé ou du prix de la vente s'il avait requis l'adjudication. « *La restitution du bien suppose que ce bien, mis sous main de justice et rendu indisponible par ce moyen, rejoindra le patrimoine du débiteur. Le bien-fondé de cette obligation de restitution est de restaurer pleinement le débiteur dans son droit de propriété dont la jouissance a pu, en quelque sorte, être hypothéquée* »<sup>152</sup>. Telle fut la position de la Cour de cassation française dans un arrêt de 1987 quand elle affirmait : « *le bénéficiaire d'une décision cassée ne peut être tenu, son titre ayant disparu qu'à la restitution selon les principes énoncés à l'article 1153 alinéa 3 du code civil* »<sup>153</sup>. L'obligation de restitution de l'immeuble incombe notamment au créancier lorsque l'immeuble n'est pas encore adjudgé ou lorsque le créancier lui-même a été déclaré adjudicataire conformément à l'article 283 alinéas 5 et 6<sup>154</sup>. Par contre si l'immeuble avait déjà été adjudgé suivie de la distribution du prix de la vente, le ou les créanciers seront astreints à restituer au débiteur le montant de la vente. L'idéal pour le débiteur serait que l'annulation de la décision d'exécution forcée soit prononcée avant la réalisation de l'immeuble. Mais il arrive que celle-ci intervienne bien après. Dans cette hypothèse, la partie dont l'immeuble a été à tors adjudgé devrait s'attendre à ce que le prix de la vente lui soit restitué. Mais il peut arriver qu'après avoir adjudgé le bien que le créancier poursuivant ; après avoir requis l'adjudication, organise lui-même son insolvabilité dans le seul but d'éviter la restitution du prix et devient dans ce cas débiteur de son débiteur.

Une autre solution peut consister à déclarer nulle l'adjudication en faisant retourner le bien dans le patrimoine du débiteur saisi ou du tiers qui en avait été évincé quitte à ce que l'adjudicataire agisse en restitution du montant de la vente contre le créancier poursuivant plus tard. Dans un tel cas l'adjudicataire se retrouverait dans la même impasse que celui dont l'immeuble avait été à tors vendu. Il va sans dire que le dénouement d'une procédure de la saisie immobilière peut, à l'état actuel de la législation et de la pratique qui en découle, permettre qu'un créancier puisse être à tors désintéressé en même temps qu'un prétendu débiteur se voit injustement exproprier le plus important de son patrimoine. Toutes les mesures curatives aménagées plus tard sont loin de satisfaire les attentes des parties. Le débiteur dont l'espoir de la reconstitution du patrimoine ne tient qu'à un fil se verra

---

<sup>151</sup> CCJA, arrêt n°077/2012 du 29 novembre 2012, aff. *AFRILAND FIRST BANK (ex CCEI-BANK) contre LELL Emmanuel*, JURIDATA N°J077-11/2012 ; CCJA, arrêt n°027/2012 du 15 mars 2012, *AFF. COULIBALY Laciné contre OMAÏS Ahmed*, JURIDATA N°J027- 03/2012.

<sup>152</sup> S. S. KUATE TAMEGHE, *La protection du débiteur dans les procédures individuelles d'exécution*, L'harmattan, 2008, p.204.

<sup>153</sup> 16 juil.1987, R.T.D. Civ. 1988, p. 402, obs. R. PERROT.

<sup>154</sup> N. DIOUF, *Op. Cit.*, p. 852.

déséquilibré dans le déroulement de ses affaires tandis que le créancier peut vivre sans être inquiéter en organisant son insolvabilité. Quant au tiers, rien ne peut l'empêcher d'obtenir la restitution de son ou de ses immeubles à partir du moment où son droit de propriété est reconnu par le juge<sup>155</sup>. Comme dans l'hypothèse du débiteur dont l'immeuble a été à tors adjugé, le tiers serait lui aussi exposé au même risque.

Au-delà des parties, ces conséquences atteignent également l'organisation OHADA dans ses objectifs.

## **B- Les conséquences par rapport aux objectifs poursuivis**

« L'OHADA est un outil juridique imaginé et réalisé par l'Afrique pour servir l'intégration économique et la croissance »<sup>156</sup>. L'intégration juridique recherchée vise en réalité une ambition, à savoir, créer un climat de confiance propice à l'investissement et partant, pouvant propulser un développement économique durable<sup>157</sup>. À la question de savoir si cet objectif est atteint, la réponse affirmative n'est pas systématique eu égard aux risques d'insécurité liée soit à la conception de ce nouveau droit soit à sa mise en œuvre. « Avant l'OHADA, il y a eu un « no man's land » juridique dans le domaine économique et qui exposait l'opérateur économique, d'une part, aux aléas d'une législation obsolète, illisible et inadaptée et, d'autre part, aux affres d'une justice imprévisible »<sup>158</sup>. Si le droit OHADA a beaucoup apporté au droit africain des affaires en termes d'innovation et de modernisation des normes, il n'en demeure pas moins vrai qu'il soit loin de régler la problématique de l'insécurité juridique et judiciaire. Il n'est donc pas faux d'affirmer qu'avant l'OHADA, il y avait une situation d'insécurité juridique et judiciaire autant qu'après même si le contexte et les circonstances ne sont pas identiques. Par insécurité juridique, il faut entendre selon Philippe TIGER « la situation d'incertitude dans laquelle peut se trouver un opérateur économique sur l'issue d'une éventuelle procédure à laquelle il pourrait être partie, et son impuissance à infléchir le cours de la justice dans le sens de l'équité si besoin était »<sup>159</sup>. Il est vrai que cette définition ait été formulée en tenant compte de la situation juridique qui prévalait en Afrique avant l'OHADA. Toutefois, l'on peut se rendre à l'évidence que la réglementation sur les voies de recours en matière d'incidents de la saisie immobilière en

---

<sup>155</sup> C. P. L. DAHODEKOU, *Le tiers dans le contentieux des voies d'exécution issues de l'OHADA*, université d'Abomey-Calavi / Bénin, 2009, p. 47.

<sup>156</sup> Formule de Keba Mbaye qui figure sur les prospectus de l'OHADA.

<sup>157</sup> P.-G. POUGOUE, F. TEPPY KOLLOKO, *Op. Cit.*, p. 25.

<sup>158</sup> M. AKOUETE AKUE, « Plaidoyer pour un espace OHADA plus attractif pour les investisseurs étrangers », in *Revue Lamy Droit Civil*, n°67, janvier 2010, p. 85.

<sup>159</sup> Ph. TIGER, *Le droit des affaires en Afrique-OHADA*, PUF, coll. « Que sais-je ? », 1999, p. 2. Cité par M. AKOUETE AKUE, *Op. Cit.*, p. 85.

droit OHADA peut placer l'opérateur économique dans ce même inconfort. En effet, la fermeture de certaines voies de recours comme la tierce opposition, le recours en révision et l'appel dans une certaine proportion dont le besoin d'exercice peut se faire sentir au cours de la procédure peut valablement être interpréter comme une impuissance des justiciables à infléchir le cours de la justice dans le sens de l'équité. Autrement, comment peut-on expliquer l'impossibilité pour un tiers de soustraire son immeuble inclus à tors dans l'assiette de la saisie au moyen de la tierce opposition ? Comment peut-on empêcher un justiciable de demander la révision d'une décision de justice lui faisant grief et rendue sur la base de fausses information et dont les preuves contraires n'ont été découvertes que plus de huit (8) jours avant la date d'adjudication ? comment peut-on expliquer l'impossibilité du réexamen d'un jugement au moyen de la voie d'appel motif pris de ce qu'il ne tranche pas une question de fond limitativement énumérée par la loi ? Voilà autant de situations dans lesquelles peut se retrouver un opérateur économique installé dans l'espace OHADA lorsqu'il se trouve être partie à une procédure de saisie immobilière. L'autre problème est l'insécurité judiciaire. Pour Michel AKOUETE AKUE « *elle est la conséquence de l'insuffisance de la formation des magistrats et des auxiliaires de justice, notamment en matière économique et financière, d'une part, et, d'autre part, de la modicité des moyens humains et matériels dont sont généralement dotées les juridictions* »<sup>160</sup>. Cette conséquence est l'expression de la pratique peu reluisante que font les juridictions africaines du droit OHADA. Un droit tantôt mal compris, incompris ou simplement ignoré, tantôt délaissé volontairement ou involontairement au profit des règles nationales antérieurement appliquées. C'est cette situation qui fait subsister sur le continent un décalage jurisprudentiel sans précédent. Au sein d'un même État où d'un État à un autre, l'on assiste à une divergence de décisions par rapport à une même situation juridique alors même qu'il est fait application du même droit OHADA. À cette insuffisance remarquée des praticiens s'ajoutent le manque du personnel et des moyens matériels nécessaires à une meilleure application du droit toute chose qui peut entraîner une perte de confiance en nos systèmes judiciaires. Si l'OHADA doit aider à la croissance et au développement économique de l'Afrique, l'exécution forcée doit en être le vecteur. La procédure de saisie immobilière étant la pierre angulaire de cette exécution forcée, il est indispensable que les garanties nécessaires<sup>161</sup> à sa mise en œuvre ne souffrent d'aucune insuffisance. Si de ces garanties dépend une procédure de qualité, de la qualité de la procédure dépend la confiance des justiciables.

---

<sup>160</sup> M. AKOUETE AKUE, *Op. Cit.*, p. 86.

<sup>161</sup> Les voies de recours notamment.

C'est le Professeur PRISO-ESSAWE qui écrivait que: « *la création de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires OHADA et toute son activité juridique tiennent à la volonté de renforcer le droit dans les opérations économiques, et de sécuriser ces dernières, aussi bien par une modernisation et une stabilisation de la règle juridique, que par une sécurisation de l'application de ce droit* »<sup>162</sup>. Cet idéal qui transparait dans la volonté créatrice de l'organisation ainsi que du droit qu'elle génère se trouve encore handicapé non seulement par les insuffisances des règles applicables mais aussi et surtout par une mauvaise application qu'en font les tribunaux. Face à une telle situation, il faut déjà penser à des solutions.

---

<sup>162</sup> S.-J. PRISO-ESSAWE, « *Les «espaces juridiques» de sécurisation des investissements en Afrique : entre droits communautaires et droit uniforme* », in *Revue Lamy Droit Civil*, n°67, janvier 2010, p. 59.

## CHAPITRE II : LES SOLUTIONS PROJETÉES

Les limites de la réglementation sur les voies de recours en matière d'incidents de saisie immobilière nécessitent que l'on réfléchisse déjà sur des solutions susceptibles de bonifier la qualité de ce droit qui du reste est indispensable au développement socio-économique de l'Afrique. La recherche de ces solutions nous amène à nous interroger aussi bien sur la qualité de la loi que sur celle des institutions judiciaires. C'est pour cela que nous aborderons d'une part la nécessaire révision des textes (**Section 1**) et d'autre part, la nécessaire réforme institutionnelle (**Section 2**).

### Section 1 : La nécessaire réforme législative

Une lecture analytique de la législation sur les voies de recours en matière d'incidents de saisie immobilière révèle assez d'insuffisances qui méritent d'être corrigées. Ces insuffisances tiennent d'une part aux options faites par le législateur dans le cadre de sa réglementation et d'autre part à la qualité du texte adopté. Il va falloir que le législateur, après avoir revu son guide des options (**Paragraphe 1**), renforce la qualité de ses textes (**Paragraphe 2**).

#### Paragraphe 1 : Le guide des options du législateur

Dans une réglementation, le législateur fait souvent des choix qui tiennent compte de la spécificité de la matière ainsi que du résultat recherché. En matière de la saisie immobilière, il opte pour la célérité et la diligence<sup>163</sup>. Ce choix aurait été plus judicieux s'il accordait plus de priorité aux finalités essentielles du droit (**A**), ainsi qu'à la recherche de la sauvegarde des droits humains (**B**).

##### A- L'accord de priorité aux finalités essentielles du droit

Le droit, en soi, poursuit pour l'essentiel une double finalité : la justice et l'équité<sup>164</sup>. Cette double finalité du droit ne semble pas retenir l'attention du législateur qui n'a d'égard que pour un dénouement rapide des procès en matière de saisie immobilière. La complexité de la procédure de la saisie immobilière peut justifier que le législateur se soucie de voir le procès se dénouer rapidement. Mais il faut éviter de s'égarer dans le labyrinthe non pas d'un droit qui tue le droit mais d'un droit qui tue la justice et l'équité. Certains auteurs rappelaient à ce sujet que : « *l'empire contemporain du droit fait oublier que le droit est ordonné à la*

---

<sup>163</sup> J. DJOGBENOU, *Op. Cit.* pp. 295 et s.

<sup>164</sup> J. DJOGBENOU, *Op. Cit.*, p. 5.

*justice, qu'il n'est qu'un des moyens pour y parvenir et qu'il faut donc se défier d'un culte trop absolu du droit pour le droit, qui n'est qu'une technique* »<sup>165</sup>. Le droit doit donc permettre d'atteindre la justice qui se rapporte au juste. Le juste, le grand absent de la réglementation des voies de recours en matière d'incidents de saisie immobilière, justifie la révision souhaitée. En effet, la restriction du champ d'exercice de la voie d'appel, l'exclusion des autres voies de recours ainsi que les délais raccourcis au terme desquels ces recours doivent être exercés lorsqu'ils sont admis, ne plaident pas en faveur de l'effectivité de ces voies de recours. La loi peut-elle empêcher une personne de jouir de ces droits ? Un justiciable n'a-t-il pas le droit de recourir contre une décision lui faisant grief ? Si l'exclusion de l'opposition n'appelle pas de commentaire particulier, la fermeture de la tierce opposition et du recours en révision pose d'énormes difficultés en ce qu'elle désarme le tiers ainsi que le demandeur d'un recours en révision qui sont tenus de subir la rigueur d'une décision parfois injuste. S'il faut ouvrir ces voies de recours quitte à ce que la célérité en prenne un coup cela serait salubre même s'il faut soumettre leur exercice à des conditions qui ne laissent aucune place au dilatoire. Entre une bonne justice rendue dans un délai plus ou moins long et une mauvaise décision de justice rendue dans un délai court, le choix doit être en faveur de la bonne décision. La célérité ne devant pas nuire à la qualité de la justice avons nous déjà martelé, sa promotion doit donc s'incliner chaque fois qu'une question de la qualité de la justice est en cause. La justice est avant tout une question d'éthique et de la morale. Elle est une vertu de l'homme juste<sup>166</sup>. Lorsque la loi même se trouve être injuste il est normal qu'elle n'obtienne pas l'adhésion des assujettis parce qu'on n'obéit pas à un ordre parce qu'il est établi mais plutôt parce qu'il est juste. Comme le relèvent bien certains, « *la loi injuste ne peut que se heurter à la résistance des consciences individuelles et du corps social. Le droit sera d'autant mieux respecté et assurera d'autant mieux l'ordre social qu'il sera fondé sur la morale* »<sup>167</sup>. La morale doit assagir le droit en l'amenant à être juste et équitable. Le doyen CARBONNIER relève dans son Traité de Code civil que : « *A l'heure actuelle, il y a une forte demande d'éthique (...) le législateur n'hésite pas à parler comme un moraliste, à*

---

<sup>165</sup> L. CADIET J. NORMAND S. AMRANI MEKKI, *Théorie Générale du Procès*, Paris, PUF, Thémis droit, 2<sup>e</sup> édition mise à jour, 2013, p. 43,

<sup>166</sup> Cf. L. CADIET, J. NORMAND, S. AMRANI MEKKI, *Théorie générale du procès*, Thémis droit, PUF, 1<sup>er</sup> éd., 2010, p.45.

<sup>167</sup> Henri, Léon, Jean MAZEAU et François CHABAS, *Les leçons de droit civil*, cité par P. KAYSER, « Essai de contribution aux notions de droit, de justice et d'équité », in *Revue de la recherche juridique. Droit prospectif*. Presses universitaires d'Aix-Marseille, PUAM, 2001-1, p. 15.

*prêcher la bonne conduite, la loyauté, l'équité* »<sup>168</sup>. Il va falloir alors dans une réglementation, prioriser la qualité de la justice qui tient compte de la morale, le juste et l'équité.

### **B- La recherche de la sauvegarde des droits humains**

Le procès équitable recommande dans le règlement du litige le respect d'un certain nombre de principes érigés soit en principes généraux, en principes fondamentaux soit en principe directeur du procès. Le plus important de ces principes dans le cadre de cette étude est l'accès à la justice. Une décision rendue par un tribunal inférieur devrait être soumise au contrôle d'un tribunal supérieur. *« Il (le droit à une voie de recours) est considéré comme une composante du droit au juge : « le premier principe est le droit à un juge. Ce principe comprend le droit à une voie de recours et le droit à ne pas être jugé deux fois »*<sup>169</sup>. Ce principe est généralement défini comme le droit d'accès au juge. C'est également un droit à un recours effectif devant un tribunal, c'est-à-dire le droit à ce que sa cause soit entendue équitablement, publiquement et dans un délai raisonnable par un tribunal indépendant et impartial. La violation de ce principe dans le cadre de la réglementation en matière de la saisie immobilière nécessite un réaménagement des textes dans le sens de la sauvegarde des droits humains. En effet, dans une espèce soumise à la Cour d'appel d'Aix-en-Provence relativement à la possibilité pour le débiteur de pouvoir soulever des contestations ou incidents de saisie après un jugement de renvoi à l'audience d'adjudication, la Cour répond en ces termes : *« Il n'est pas contesté que les époux X, bien que régulièrement cités, n'ont pas comparu à l'audience d'orientation, ni personne pour les représenter. De sorte qu'ils n'ont présenté ni contestation ni moyen de défense en première instance. Leurs contestations, demandes incidentes, présentées pour la première fois en appel, qui manifestement ne portent pas sur des actes de procédure postérieurs à l'audience d'orientation, sont en conséquence irrecevables d'office en vertu de l'article 6 du décret du 27 juillet 2006 selon la jurisprudence constante de la Cour de Cassation, 2ème civile 9/06/2011 pourvoi n°10-30.310 et 31/03/2011 pourvoi n° 10-13.929, », laquelle n'a pas retenu la prétendue incompatibilité de ce texte avec l'article 6-1 de la Convention Européenne de sauvegarde des Droits de l'Homme et des libertés fondamentales, arguée par les appelants »*<sup>170</sup>. En appréciant cet arrêt de la Cour d'appel, Maître Laurent LATAPIE précise que l'appel en lui-même n'était pas irrecevable mais que dans le cadre de cet appel, les débiteurs ne seraient pas en mesure de formuler aucune contestation ou demande incidente après l'audience d'orientation. Pour lui, Priver les

---

<sup>168</sup> Doyen CARBONNIER, *Traité de Code civil. Droit civil, introduction*, 25<sup>e</sup> éd., p. 46. Cité par P. KAYSER, *Op. Cit.*, p.16.

<sup>169</sup> L. CADIET, J. NORMAND, S. AMRANI MEKKI, *Op. Cit.*, p. 701.

<sup>170</sup> CA d'Aix-en-Provence, arrêt du 29 juin 2001.

consorts X (les débiteurs) de la faculté de solliciter quelque contestation, réserve ou demande incidente, revient à vider de sa substance la procédure d'appel. Ce qui serait en son sens contraire « *au principe du droit d'accès au juge* ». Cela revient à empêcher les emprunteurs de contester la validité des actes de procédure, à savoir le commandement de payer, ainsi que l'assignation à comparaître devant le juge d'orientation et cela empêche même les consorts X de venir critiquer la décision rendue par le juge d'orientation au regard des vérifications auxquelles celui-ci doit procéder<sup>171</sup>. En droit OHADA, cette malencontreuse situation existe et trouve son siège dans l'article 270 de l'UA. La CCJA en a même fait application dans un arrêt de 2004 en jugeant que : « *doivent être déclarés irrecevables comme tardifs les dires et observations tendant à faire constater la caducité d'une hypothèque ainsi que la nullité d'un commandement et d'une procédure de saisie immobilière, lorsqu'ils sont formulés postérieurement à la date de l'audience éventuelle* »<sup>172</sup>. Il est évident qu'en empêchant une partie au procès de pouvoir défendre ses intérêts légitimes c'est lui refuser la possibilité de jouir de son droit fondamental d'accès à la justice. Ce qui est contraire à l'humanisation du droit universellement défendue. Dans une autre espèce,<sup>173</sup> la Cour Européenne des Droits de l'Homme (CEDH) avait condamné la Grèce en raison de l'impossibilité avérée du requérant de contester la vente forcée de son immeuble. Ce dernier s'étant plaint de n'avoir pas bénéficié du droit d'accès à un tribunal, ni d'un recours effectif devant une instance nationale pour contester efficacement la vente aux enchères de sa propriété<sup>174</sup>. La CEDH estime que cela était contraire aux droits humains.

Dans l'espèce soumise à la Cour d'appel d'Aix-en-Provence, il faut préciser que l'absence des consorts X peut finalement se comprendre car il n'est pas rare qu'en pratique, des personnes qui sont saisies et qui ont des arriérés d'échéances impayées, ont coutume de se rapprocher par voie téléphonique des représentants du service contentieux de la banque, lesquels leur conseillent vivement de rattraper leurs retards, suivant différentes propositions de nouveaux échéanciers. Or, l'ensemble de ces entretiens téléphoniques, qui amène la personne saisie à procéder à des paiements, ne remet absolument pas en cause la déchéance du terme, qui a été prononcée par la banque et n'empêche absolument pas la banque de saisir. Ceci peut également sembler injuste, puisque, d'une part la banque poursuit en saisie immobilière, afin de faire vendre judiciairement le bien immeuble, et, accepte par ailleurs des

---

<sup>171</sup> L. LATAPIE, « Saisie immobilière et voies de recours ». Disponible sur <http://www.juritravail.com/Actualite/credit-immobilier/ld/14530>. Page consultée le 12 juin 2015 à 18h56.

<sup>172</sup> CCJA, arrêt n°013 du 18 mars 2004, *fotohfonjungo c/ Société Générale des Banques au Cameroun dite SGBC*, Rec. N°3, janv.- juin 2004, p. 101, [juriscope.org](http://juriscope.org), [Ohadata.com](http://Ohadata.com) /Ohadata J- 04-298.

<sup>173</sup> CEDH, *Affaire Tsironis c/ Grèce*, 6 décembre 2001, req. 44584/98, Dr. Et procéd., mars 2002, p. 92, obs. N. Fricero.

<sup>174</sup> Cf. C. DOGUE, *Op. Cit.*, pp. 202-203.

paiements échelonnés par l'emprunteur, sans aucune formalité ou courrier. L'emprunteur, qui procède à ses paiements entre les mains du service contentieux, se croit alors libéré de ce fardeau judiciaire. Malheureusement, il n'en est rien puisque la procédure suit son cours<sup>175</sup>.

Voilà pourquoi la seule absence du débiteur ne devrait pas suffire à lui fermer toute possibilité d'action. Le sens de la sauvegarde des droits humains devrait recommander que le débiteur justifie d'un motif juste et sérieux de son retard ainsi que de la pertinence des contestations qu'il entend soulever. Il n'est pas utile de toujours procéder à la limitation des actions des justiciables et plus grave encore en jetant sur eux une suspicion de déloyauté. Autant leur ouvrir toute possibilité d'action tout en instituant des mesures répressives contre la déloyauté procédurale. Mieux, il est connu de tous que la bonne foi est présumée mais là, faire peser sur les justiciables une présomption de déloyauté semble bien contraire à l'esprit de la justice. Le droit OHADA est-il en train d'éradiquer la présomption de bonne foi en pensant que l'inaction par une partie au procès vise forcément à produire un effet dilatoire? « *Il est clair qu'à trop rechercher l'efficacité dans la conduite de la justice, on finisse par perdre la logique mais également l'équité de la procédure* »<sup>176</sup>.

## **Paragraphe 2 : Le renforcement de la qualité textuelle**

Le droit OHADA sur la saisie immobilière recourt parfois à des expressions dont le sens juridique est difficilement saisissable et du coup suscitent polémique. Pire, le législateur fait montre d'un mutisme suicidaire sur des questions d'importance obligeant ainsi les juges à recourir à leur pouvoir d'interprétation sans pour autant aboutir à un résultat consensuel. De telles situations ne peuvent être corrigées que quand le législateur aura choisi de renforcer la qualité de la loi aux moyens de la précision, de la clarté et de la certitude des textes qu'il adopte. Ainsi, il n'atteindra la sécurité juridique recherchée **(B)** que quand il aura fait le choix d'une législation sans équivoque **(A)**.

### **A- Une législation non équivoque**

Pour réduire les difficultés de compréhension que génère le texte actuel régissant les voies de recours en matière immobilière, il nous paraît judicieux que le législateur se départisse de certaines expressions dont le sens peut être source de division. Il s'agit

---

<sup>175</sup> L. LATAPIE, *Op. Cit.*, <http://www.juritravail.com/Actualite/credit-immobilier/ld/14530>. Page consultée le 12 juin 2015 à 18h56.

<sup>176</sup> A. S. ALGADI, « La concentration des moyens en droit processuel : De la bonne administration de la justice à l'administration de l'injustice », in *Les annonces de la Seine* n°35 du jeudi 28 août 2014. Article disponible sur <http://www.annoncesdelaseine.fr/actualites/article/la-concentration-des-moyens-en-droit-processuel/id-2698>. Page consultée le 13 septembre 2015 à 9h12min.

notamment de l'usage des expressions ambiguës comme « *les conditions de droit commun* » utilisée par le législateur aux termes de l'article 300 de l'acte uniforme fixant le régime d'exercice des voies de recours en matière immobilière. En effet, cette expression lâchée de façon brute sans aucune autre forme de précision, a créé plus de difficultés à la réglementation qu'elle en a réglée. Le malaise est parti de l'absence de définition de cette expression « *conditions de droit commun* » qui généralement s'entend des règles normalement applicables à un ensemble de rapport juridique. Il s'apprécie par rapport à des dispositions générales ayant vocation à s'appliquer chaque fois qu'il n'est prévu aucune dérogation expresse. Dans le contexte dans lequel elle est employée ici, elle semble ne pas avoir le même sens. Malheureusement, le législateur uniforme ne définit pas ce qu'il en entend, les commentateurs de l'acte uniforme non plus. L'on pourrait alors se demander si le législateur était en train de vouloir renvoyer à la législation nationale de chaque État partie? Même si la réponse affirmative est indiquée pour bien répondre à la question, la CCJA, dans son rôle d'interprétation et d'application des dispositions des actes uniformes considère que les conditions de droit commun en matière immobilière, et ce, en ce qui concerne l'exercice des voies de recours, serait celles posées à l'article 49 du même acte uniforme. En déduction à cette interprétation de la haute cour communautaire, Mamadou DIAKHATE observe que « *les dispositions générales, objet des articles 28 à 53 constituent « au sens de l'arrêt de la cour », le droit commun en matière de voies d'exécution* »<sup>177</sup>. S'inscrivant dans une autre logique, Cheikh Tidiane LAM affirme, et ce, contrairement à la position de la CCJA, que « *l'article 49 ne constitue pas le siège du droit commun de l'appel mais plutôt un vide législatif qu'il faut impérativement combler pour éviter que les juges internes ne soient obligés de se référer à leur droit pour apprécier les dispositions de l'article 300 de l'acte uniforme* »<sup>178</sup>. Le législateur aurait pu éviter le problème en faisant ressortir clairement sa position.

L'autre difficulté prend sa source dans le silence du législateur au sujet des voies de recours extraordinaires qui peut être interprété de plusieurs manières et peut donc prêter à confusion lors des prises de décision en temps opportuns. La matière immobilière étant très sensible surtout en Afrique, sa réglementation ne doit laisser place à aucune hésitation. Outre les interprétations retenues dans cette étude, l'intérêt de la question de savoir si ces voies extraordinaires de recours sont admises est toujours d'actualité. Le législateur aurait pu, comme il l'avait fait au sujet de voies ordinaires de recours, ressortir son intention. Enfin, le législateur doit clarifier sa position au sujet de la possibilité pour la CCJA de recourir aux

---

<sup>177</sup> M. DIAKHATE, *Op. Cit.*, p. 17.

<sup>178</sup> C. T. LAM, *Op. Cit.*, p. 89.

droits nationaux pour apprécier la recevabilité des recours. Certains ont d'ailleurs souhaité que le législateur impose à la CCJA la consultation des cours suprêmes nationales lorsqu'elle est saisie d'une décision mettant en cause aussi bien le droit national que le droit OHADA<sup>179</sup>. Il s'agirait ainsi d'une coopération salubre entre les deux Institutions.

En engageant la réforme de ce texte sur la base de ces quelques éléments notamment qui font du droit Africain des voies d'exécution un droit équivoque, l'on atteindrait certainement la sécurité juridique recherchée.

### **B- L'atteinte de la sécurité juridique recherchée**

« Pour établir une bonne justice, il faut avant tout de bonnes lois qu'il incombe au juge de respecter et d'appliquer aux faits qui lui sont soumis et qu'il ne puisse transgresser. Le degré de précision des mots utilisés restreint ou accroît la liberté d'appréciation du juge »<sup>180</sup>. C'est à ce niveau justement que la sécurité du droit peut être appréciée. Par sécurité juridique, il faut entendre les garanties de sûreté offertes par un texte de loi et qui permettent un meilleur dénouement des litiges. Ces garanties d'une bonne justice ne peuvent être trouvées dans des lois incertaines laissant de ce fait un large pouvoir d'appréciation au juge. L'incertitude des textes s'analyse aujourd'hui comme un moyen permettant au juge d'exprimer son intime conviction. Dans une telle situation, ce juge ne dira pas toujours le droit. Il sera tenté parfois de transgresser la loi, de la manipuler ou même de la pervertir au gré de son bon vouloir. En effet, comme il a déjà été démontré plus haut, l'imprécision de la loi a favorisé un « désordre » au sein de nos institutions judiciaires. La CCJA, juridiction communautaire de cassation en la matière pense pouvoir casser les décisions des autres sans jamais que les autres ne puissent casser les siennes. Elle se donne un domaine de compétence plus important qu'elle ne devrait avoir. Ce qui lui a permis de faire application des textes nationaux qui normalement échappent à sa compétence matérielle. De plus au plan interne, il n'est pas rare de constater que la plus part des juridictions nationales évitent d'appliquer le droit uniforme en matière d'incidents de saisie immobilière motif pris de ce qu'il n'est pas clair ni précis. Au demeurant, l'on pourrait dire que l'absence de clarté, de précision et de certitude de la loi communautaire fait qu'elle reste incomprise des magistrats nationaux qui préfèrent continuer l'application de leurs anciens textes en la matière et qu'ils jugent d'ailleurs compréhensibles et raisonnables contrairement à l'acte uniforme. Ainsi, certaines juridictions sénégalaises et même camerounaises continuent d'appliquer leur code de procédure civile pour définir le délai d'exercice de la voie d'appel ou pour apprécier la

---

<sup>179</sup> P.-G. POUGOUE, F. TEPPI KOLLOKO, *Op. Cit.*, pp. 207-208.

<sup>180</sup> J.-L. BERGEL, *Op. Cit.*, p. 243.

recevabilité de cette voie de recours et ce, même après les clarifications apportées par la juridiction communautaire<sup>181</sup>. Et pourtant, le droit harmonisé recommande que toutes décisions de la CCJA aient autorité absolue de chose jugée dans l'ensemble des Etats parties. Les juges sénégalais et camerounais seraient-ils entraînés à violer les dispositions de l'acte uniforme ? Cela va sans dire. Mais si l'on part de la logique que l'effectivité d'une loi témoigne de sa qualité, on serait tenté de nous interroger sur la qualité du droit OHADA plutôt que de condamner les juridictions nationales. En légistique, la qualité d'un texte dépend forcément de sa clarté, sa précision et de sa certitude. Dans ces conditions, on pourra alors se demander si l'article 10 du traité instituant la primauté du droit uniforme sur les législations nationales, conforté par l'article 336 de l'AU/PSRVE qui abroge toutes dispositions nationales antérieures contraires ou non et l'article 20 du traité qui confère aux décisions de la CCJA une autorité de la chose jugée et la force exécutoire sur toute l'étendue du territoire des États parties, ont perdu de leur force ? De toutes les façons, il va falloir que le législateur intervienne pour sauver les meubles. En tenant compte des réformes législatives proposées, il est évident que l'on parvienne à la sécurité juridique tant souhaitée pour le bien-être du monde des affaires en Afrique.

En dehors de ces réformes législatives envisagées gage de sécurité juridique, il en existe d'autres de nature institutionnelle qui méritent aussi d'être développées.

## **Section 2 : La nécessaire réforme institutionnelle**

Autant la révision des textes devrait permettre d'atteindre la sécurité juridique souhaitée comme il a été développé *supra*, autant la réforme des institutions judiciaires devrait permettre l'atteinte de la sécurité judiciaire attendue de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires. Ici, la réforme visera les difficultés liées au fonctionnement des institutions judiciaires ainsi que des mesures de nature à assurer l'effectivité des recours devant ces institutions judiciaires. Ainsi, tenterons-nous de relever d'une part les difficultés institutionnelles à prévenir (**Paragraphe 1**), avant d'envisager d'autre part, la création d'une nouvelle institution (**Paragraphe 2**).

### **Paragraphe 1 : La prévention de certaines difficultés d'ordre institutionnel**

L'une des difficultés auxquelles sont confrontées les institutions judiciaires est le phénomène de l'encombrement des rôles des juridictions. Si cette réalité semble ne pas encore

---

<sup>181</sup> Douala, arrêt N°019/C du 18 avril 2008, *Sté NGUESSI, Avenue Hôtel c/ BICEC* ; Yaoundé, arrêt N° 51/ADD/CIV du 19 janvier 2005, *ABADA EBOLO C/ BICEC* ; inédits.

être criarde devant les chambres des criées de notre pays, il nous apparaît nécessaire de prendre les dispositions idoines afin d'éviter sa résurgence. Au regard de l'effet négatif qu'elle peut avoir sur la conduite des procès dont le dénouement rapide est l'élément déterminant de la réglementation, il va falloir déjà penser à prévenir ce phénomène de l'engorgement des institutions judiciaires (A) tout en faisant de même avec les autres difficultés qui pourraient se poser (B).

### A- L'engorgement des institutions judiciaires

« En 2013, en dépit de l'explosion démographique, l'on compte 194 magistrats en service dans les tribunaux, cours d'appel et à la cour suprême pour une population de 9.983.884 habitants, soit un ratio d'un magistrat pour 51.463 habitants. Ce ratio se trouve largement en deçà de la norme internationale. Le ratio juge/habitants, suivant les normes internationales est d'un magistrat pour 7000 habitants »<sup>182</sup>. Cette situation interpelle dans le cadre de cette étude parce qu'on ne saurait réclamer un droit aux voies de recours sans la disponibilité des magistrats en nombre suffisant pour satisfaire le besoin de justice de chaque citoyen. Dans les tribunaux béninois, les rôles des chambres des criées ne sont pas très encombrés (une cinquantaine de dossiers à Cotonou contre une quinzaine à Calavi) bien qu'il n'existe pas assez de chambres des criées au sein de ces juridictions (deux (2) à Cotonou contre une à Calavi). Chacune des chambres étant composée d'un magistrat et d'un greffier. L'insuffisance des magistrats est certainement due aux recrutements irréguliers dans le corps et des départs à la retraite de certains magistrats. À cela on peut ajouter le cas des magistrats radiés ou retiré des juridictions<sup>183</sup>. La situation déplorable révélée par le rapport de 2013<sup>184</sup> est peut être aujourd'hui enviée. L'effectif de la population évolue tandis que celui des magistrats diminue. S'il doit avoir une flambée des dossiers devant la chambre des criées, la solution immédiate serait de démultiplier les instances de jugement par la création de nouvelles chambres. Cette solution, au vu de l'effectif des magistrats précédemment présenté, est impossible. Comme il avait été déjà rappelé, l'exercice des voies de recours en matière immobilière est enfermé dans des délais suffisamment courts et ne peut être possible que contre un jugement sur incident. Lequel jugement devrait nécessairement intervenir dans un délai de trente (30) jours normalement<sup>185</sup>. Dans ces conditions les quelques rares magistrats disponibles seront contraints à traiter un nombre important de dossiers. Cet état de chose

---

<sup>182</sup> J. DJOGBENOU (dir.), *La gouvernance par l'exemple, contribution programmatique sur l'État de droit et la justice*, tome1, 2014, p. 128.

<sup>183</sup> *Ibid.*

<sup>184</sup> Rapport national de mise en œuvre du programme d'action de Bruxelles en faveur des pays les moins avancés pour la décennie 2001-2010, année 2005, p. 10.

<sup>185</sup> Cf. J. KERE KERE, *Op. Cit.*, p. 153.

affecte inévitablement la célérité du procès et la qualité des décisions rendues. « *L'absence des magistrats en nombre suffisant rend souvent impossible, une organisation efficace des juridictions* »<sup>186</sup>. Il faut donc agir pour susciter de grandes réformes institutionnelles en matière judiciaire. L'effectivité d'un droit dépend aussi de la disponibilité des magistrats chargés de l'appliquer. Sans les magistrats, les lois ne seront que des pacotilles, de simples objets sans valeur ni utilité. Les États au plan interne doivent accompagner l'effort de l'harmonisation du droit des affaires au plan régional en disposant, au sein de leurs différentes institutions judiciaires, d'un personnel judiciaire qualifié et en effectif suffisant susceptible de donner sens et valeur au nouveau droit. Par ces moyens de prévention et d'anticipation, ils auront garanti de manière permanente l'effectivité du droit harmonisé.

Bien au-delà, d'autres mesures de prévention doivent être prises à cette même fin.

### **B- Les autres difficultés institutionnelles à prévenir**

Il sera ici question du retard des juridictions dans la rédaction des décisions, de la difficulté d'accès aux services des avocats, leurs implications tout en envisageant l'aide judiciaire comme une porte de sortie. En effet, au sujet du retard dans la rédaction des décisions, certains indiquaient que « *les juridictions pour la plupart, ne rédigent leurs décisions que plusieurs mois plus tard ; ce qui, constitue une sérieuse entorse de fait à la célérité recherchée par le législateur communautaire ; surtout lorsqu'on sait qu'une expédition du jugement est annexée à la requête d'appel pour permettre à la cour de pouvoir l'apprécier* »<sup>187</sup>. Cette entorse est d'ordre général mais placée dans le cadre des voies de recours en matière d'incidents de la saisie immobilière, elle sera lourde de conséquences. En plus de ce que la copie du jugement doit être annexée à l'acte d'appel, l'appelant qui attend désespérément ce jugement ne pourra pas se prévaloir du retard des juges d'instant pour prétendre exercer le recours dans un délai excédant quinze (15) jours. Pis, il ne pourra pas non plus se pourvoir en cassation contre ce jugement tant que la voie d'appel reste ouverte. Dans une telle situation, le seul retard dans la rédaction des décisions aura fermé à la partie intéressée toute possibilité de recours et par voie de conséquence, le contraindre à subir la rigueur d'une décision contre laquelle la loi lui donne droit de recourir. Il serait donc souhaitable pour ces raisons et d'autres aussi qu'on pourrait ignorer de prendre des dispositions pouvant permettre aux juges de sortir aussi rapidement que possible les décisions qu'ils rendent. Au sujet de la difficulté d'accéder aux services des avocats, il faut noter que la première difficulté est d'ordre géographique rendant difficile l'accès égal des citoyens aux

---

<sup>186</sup> J. DJOGBENOU, *Op. Cit.*, p. 129.

<sup>187</sup> P.-G. POUGOUE, F. TEPEI KOLLOKO, *Op. Cit.*, p. 184.

services de ces avocats. La plupart sont installés à Cotonou et à Porto-Novo à quelques exceptions près. Dans la plupart des cas, et ce surtout, devant les tribunaux de deuxième classe, les affaires sont fréquemment renvoyées pour raison d'absence d'avocat des parties. De plus les honoraires des avocats ne sont pas à la portée de tous les citoyens qui se retrouveront pourtant dans une telle procédure qui nécessite l'assistance d'un professionnel. Il s'en suit que l'égalité des parties se trouverait un peu écorcée d'autant que la capacité de défense des deux ne serait jamais la même (un armateur contre un professionnel) même si l'acte uniforme ne rend pas obligatoire le ministère d'avocat (contrairement au nouveau droit français) dans une procédure qui est hautement judiciairisée avec des formalités lourdes et complexes, les faits et circonstances l'y rendent. Il revient en réalité à l'assistance judiciaire d'assurer l'égal accès des citoyens à la justice. Or cette assistance judiciaire est presque inexistante<sup>188</sup>. Cette aide apparaît obligatoire. Un État doit prévoir une aide juridictionnelle pour les parties qui en ont besoin, ce principe a aussi pour fondement l'égalité des justiciables<sup>189</sup> il va falloir donc en tenir compte pour l'équité de la procédure et surtout dans l'intérêt suprême de la justice.

Toutefois l'effectivité des voies de recours recommande aujourd'hui la création d'une nouvelle institution.

## **Paragraphe 2 : La création d'une nouvelle institution**

Il ne fait l'ombre d'aucun doute que la procédure de la saisie immobilière est une procédure par essence longue. Pour cela, sa réglementation doit être nourrie du souci de la célérité. Toutefois, il va falloir veiller à ce que le dénouement rapide du procès ne préjudicie à la conception moderne de la justice. Le défi ici serait alors de savoir placer le curseur de démarcation afin que la trop part de l'une ne préjudicie à l'autre. Pour ce faire, il va falloir nécessairement instituer un organe de recours qui veillera sur les intérêts en présence (A). Une mesure dont les bienfaits seront pour l'ensemble des acteurs (B).

### **A- L'institution d'un organe de recours**

La suppression, la restriction de certaines voies de recours ainsi que les délais d'exercice de celles-ci sont dictées par la volonté du législateur d'accélérer le cours du procès en luttant contre les manœuvres dilatoires des parties. Il y va de l'intérêt de la procédure qui est très longue surtout lorsqu'on imagine les nombreuses formalités qui l'entourent. De l'autre côté, et surtout lorsqu'on sait que les voies de recours sont une garantie procédurale

---

<sup>188</sup> Cf. J. DJOGBENOU, *Op. Cit.*, p. 138.

<sup>189</sup> E. JEULAND, *Droit processuel général*, Lextenso éditions, 2<sup>e</sup> édition, 2012, p. 194.

permettant aux parties de contester la régularité formelle d'un jugement ainsi que celle de la procédure suivie. Leur admission au regard de l'intérêt des parties devrait être inconditionnelle. La plus grande difficulté ici serait alors de concilier et l'intérêt de la procédure et celui des parties. Mieux, comment assurer un dénouement rapide du procès tout en permettant aux parties de recourir contre les décisions issues de la procédure dans des délais raisonnables? La réponse à cette question fait penser à la création d'un organe des recours qui aurait pour mission de veiller au respect des intérêts en présence. Il s'agira en effet d'attribuer une compétence nouvelle au juge du contentieux de l'exécution institué par l'article 49 de l'AU/PSRVE qui serait en complément à ses compétences actuelles, pour connaître de tous les recours susceptibles d'être exercés au cours de la procédure. Ainsi, toutes voies de recours devraient être admises sans pour autant que cela retarde inutilement la procédure. À l'exception de la voie d'opposition dont l'exclusion se passe de tout commentaire, la voie d'appel doit avoir un domaine plus étendue que celui qu'elle a actuellement. Étant entendu que les questions purement formelles devraient entraîner la nullité de tout ou partie de la procédure par voie de nullité principale, celles liées au fond du droit doivent être portées devant la juridiction d'appel territorialement compétente. Si le délai d'appel ainsi que celui au terme duquel le juge d'appel doit statuer ne posent pas de difficulté particulière, il n'en va pas de même pour l'effet suspensif qu'ils ne génèrent pas. La suspension de la procédure pendant la période d'appel qui est d'un mois règlera plus de problèmes qu'elle en créera. Quant aux voies de recours extraordinaires notamment la tierce opposition et le recours en révision, elles doivent être portées devant l'organe des recours, c'est-à-dire devant le juge du contentieux de l'exécution pour que celui-ci puisse juger de leur pertinence et de leur opportunité en rendant soit une ordonnance de rejet (s'il estime qu'il s'agit d'une manœuvre dilatoire) soit une ordonnance d'autorisation d'exercice du recours. Lorsque cette ordonnance sera transmise au juge des criés, celui-ci se doit de recevoir le recours et d'en donner suite. Au fond, l'organe des recours jouera vraisemblablement le même rôle que celui du juge du filtre dans la procédure QPC (Question Prioritaire de Constitutionnalité)<sup>190</sup> en droit français. Il ne lui revient pas de juger au fond le recours que la partie entend exercer en le déclarant recevable ou non mais plutôt d'en apprécier dans l'intérêt suprême de la justice, l'utilité, la pertinence et l'opportunité. Quant aux délais d'exercice de

---

<sup>190</sup> Selon le Lexique des Termes Juridiques, on parle de QPC lorsqu'« (...) à l'occasion d'une instance en cours (administrative, civile, ou pénale), une partie peut soulever un moyen tiré de ce qu'une disposition législative applicable au litige ou à la procédure ou qui constitue le fondement des poursuites, porte atteinte aux droits et libertés que la Constitution lui garantit. (...)». GUINCHARD (S.) et DEBARD (T.) (dir.), *Op. Cit.*, p. 767. Il est à préciser que le juge devant lequel la question est soulevée doit en vérifier la pertinence, l'opportunité et l'actualité avant de décider si oui ou non la question est éligible à un renvoi devant le Conseil constitutionnel français.

ces voies de recours, ils peuvent être d'un (1) mois à compter de la notification de la décision contre laquelle la partie entend recourir<sup>191</sup>. Exceptionnellement, et ce surtout lorsque la décision n'a pas été notifiée au tiers et que ce dernier se trouve dans des conditions ne lui permettant pas d'avoir connaissance de la procédure ainsi que de la décision lui portant grief, il sera autorisé à recourir contre la dite décision par voie de tierce opposition dans les mêmes délais à compter du jour où il a eu connaissance de la décision. Après sa saisine, le juge des recours disposera par contre d'un délai de quinze (15) jours pour rendre son ordonnance. Lorsque le juge des criés recevra cette ordonnance, il est tenu de suspendre la procédure et de statuer sur le recours exercé. Pour assurer la célérité nécessaire à la procédure, il sied d'exiger que ces voies de recours ainsi que leurs délais d'exercice (devant le juge des recours) ne produisent point d'effet suspensif.

Le pourvoi en cassation étant admis, reste maintenant à régler la question de savoir s'il doit ou non produire d'effet suspensif. L'acte uniforme semble trancher en faveur de l'absence d'effet suspensif puisque dans le règlement de procédure devant la cour, le législateur s'est contenté de réglementer la procédure de sursis à exécution uniquement pour les décisions rendues par ladite Cour<sup>192</sup>. Si le tribunal rejette comme mal fondés des dires et observations du débiteur par un jugement rendu en premier et dernier ressort, ordonnant la continuation des poursuites à l'étape d'adjudication, le pourvoi étant la seule voie de recours offerte et qui n'a d'ailleurs pas d'effet suspensif, ce dernier subira-t-il en victime résignée l'adjudication de son immeuble pour plus tard, après avoir eu gain de cause en cassation, s'engouffrer dans une procédure complexe de restitution sans aucune garantie? L'institution de l'organe des recours aurait permis de régler la question. Le juge des recours, saisi de la preuve du pourvoi formé, aurait le pouvoir de prendre une ordonnance de sursis à exécution de la décision attaquée jusqu'à ce que la CCJA se prononce sur la question.

Ces aménagements proposés suspensifs d'exécution avec à la clef la création d'un organe nouveau ayant des compétences nouvelles, ne peuvent qu'être avantageux pour l'ensemble des intérêts en présence.

## **B- Une mesure aux avantages multiples**

Une telle mesure ne peut qu'être avantageuse aussi bien pour la justice, la procédure que pour les parties. En effet, l'on ne peut prétendre à une bonne justice sans qu'il n'existe des voies de recours permettant aux parties de contester soit la régularité formelle d'une

---

<sup>191</sup> Il s'agit du délai de saisine de l'organe des recours.

<sup>192</sup> Voir article 46 du règlement de procédures devant la CCJA.

décision, soit le bien jugé du procès quant au fond. C'est JEULAND qui le relevait pour le déplorer qu'il n'existe pas de droit à une voie de recours dans la jurisprudence de la cour européenne des droits de l'homme, alors même précise-t-il, qu'il s'agit d'une garantie de bonne justice<sup>193</sup>. Le conseil constitutionnel français, même s'il semble ne pas reconnaître un droit à une voie de recours en estimant que : « *le principe du double degré de juridiction n'a pas, en lui-même, valeur constitutionnelle* » il n'en demeure pas moins vrais qu'il reconnaisse à ce principe, qu'il garantit le maintien des voies de recours existantes sur le fondement des droits de la défense et au nom, notamment, de l'égalité entre les justiciables<sup>194</sup>. La mesure telle que proposée cherche à rendre les voies de recours disponibles en les encadrant dans des délais qui permettront aux parties de mieux se sentir dans la conduite du procès. La disponibilité et l'effectivité des voies de recours constituent une garantie fondamentale de bonne justice.

Quant à la procédure, elle sera défaite de toute manœuvre dilatoire en cela que les recours qui seront exercés seront ceux dont on ne peut se passer. Dans ce cas la procédure ne se verra pas amputer du temps nécessaire à sa conduite. Elle se trouverait enclose dans la limite du temps qui lui est juste indispensable. Ainsi, aurons-nous l'avantage d'avoir une bonne justice rendue dans un délai qui, même s'il n'est pas court, ne peut être considéré comme long au regard de la procédure suivie. Du reste, le caractère suspensif tant souhaité pour l'appel et le pourvoi en cassation aura pour l'avantage d'esquiver la contrariété de décision entre des juridictions qui ne sont aucunement pas du même ordre. Ainsi l'on aura plus des cas de cassation des décisions sur la base desquelles l'adjudication a été réalisée et requise par le créancier. Ainsi, gagnerons-nous en pragmatisme et en efficacité. La recherche de l'efficacité procédurale étant devenue un enjeu majeur des réformes législatives et un principe directeur des procès<sup>195</sup> en cela qu'elle permettra d'aboutir à une justice acceptée par les parties même celle qui n'a pas obtenu gain de cause.

Quant aux parties, elles auront le sentiment d'être traité équitablement. D'abord le créancier : s'il poursuit, c'est justement pour réaliser à bref délai l'immeuble de son débiteur pour se faire payer sur le prix de la vente afin de rétablir l'équilibre troublé par la créance au sein de son entreprise. Cela lui permettrait d'éviter les déconvenues que la créance impayée aux termes convenus pourrait lui causer dans le développement de ses affaires. Le grand soulagement que la réforme proposée apporte au créancier est que dans la conduite de la

---

<sup>193</sup> E. JEULAND, *Op. Cit.*, p. 189.

<sup>194</sup> E. JEULAND, *Op. Cit.*, p. 190.

<sup>195</sup> L. CADIET, « Leçons béninoises de théorie générale du procès », in *Revue béninoise des sciences juridiques et administratives*, CHRISTON éditions, 2014, p. 40.

procédure, lorsque l'appel est interjeté contre un jugement sur incident ou si c'est un pourvoi formé contre un tel jugement, le créancier ne peut pas aller à l'adjudication « *au risque de se voir opposer la caducité du commandement de payer valant saisie s'il n'effectue pas les publicités annonçant la vente, ou si au jour fixé par le juge pour l'adjudication, il ne requiert pas la vente à l'audience* »<sup>196</sup>. Un peu comme pris entre le marteau et l'enclume, il court encore le risque de requérir l'adjudication si le jugement sur la base duquel l'adjudication a été faite a fait l'objet de cassation par la Haute Cour. Avec la nouvelle mesure, ce créancier pourra au terme de la procédure requérir l'adjudication en toute sécurité. En réalité cela vaudrait mieux pour ce dernier. En suite le débiteur: il peut avoir l'assurance que de façon juste il a été dépossédé de son immeuble. Il aura le sentiment d'avoir été bien jugé même si à l'issue de la procédure son immeuble aura été adjugé. Il disposerait de plus de garanties procédurales. En dehors de l'appel et de la cassation, il pourra obtenir la révision de la décision rendue à son encontre par fraude ou par erreur. Aussi, ne subira-t-il plus des situations dans lesquelles il se sentirait obligé de revendiquer la restitution du prix de vente de son immeuble adjugé sur la base d'un jugement cassé plus tard par la haute cour communautaire. Surtout lorsqu'il n'est plus possible pour lui de retrouver la propriété de son immeuble. L'on ne devrait vendre pour autrui un bien qu'il n'aurait jamais voulu vendre. Enfin le tiers: s'il s'agit du tiers détenteur, ses avantages seront similaires à ceux du débiteur précédemment étudiés. S'agissant du tiers dont l'immeuble est inclus dans l'assiette de la saisie, il aura la possibilité de réclamer son immeuble même après adjudication s'il apporte la preuve de sa propriété sur l'immeuble concerné et surtout s'il prouve qu'il n'a eu connaissance de la procédure que dans un délai n'excédant pas un mois. Du coup, il ne sera plus tenu aux exigences de délais très courts de la demande en distraction qui pourrait facilement lui échapper. Dans le cas des créanciers inscrits en cas de pluralité de saisies, les créanciers étant tenus de confier l'ensemble de la procédure à l'un quelconque d'entre eux, ils deviendront tiers à cette procédure et pourront désormais agir en tierce opposition contre les actes du créancier poursuivant si celui-ci n'agit plus dans l'intérêt de l'ensemble des créanciers.

À l'exception de la voie d'appel et du pourvoi en cassation, sous réserve des aménagements dont ils ont fait l'objet, les autres voies de recours extraordinaires ne peuvent être intentées qu'après autorisation préalable du juge des recours qui jugera de la pertinence du recours que la partie entend exercer. Toute chose qui fermera la porte aux abus et au dilatoire tout en garantissant une justice de qualité dans un délai acceptable.

---

<sup>196</sup> G. COUCHEZ, *Op. Cit.* p. 734.

**CONCLUSION**

Les articles 2092 et suivants du Code civil<sup>197</sup> n'auraient aucun sens et les décisions de justice resteraient de vaines promesses si le législateur n'avait conceptualisé et mis en place les voies d'exécution considérées par l'article 2 du Traité OHADA comme une branche du droit des affaires. « *Les voies d'exécutions sont considérées comme des procédures légales qui permettent à un créancier impayé de saisir et, dans certains cas, de vendre les biens de son débiteur afin de se payer sur le prix de vente* »<sup>198</sup>. Ce sont des procédures ayant pour objet d'imposer l'exécution soit d'un jugement, soit d'un engagement<sup>199</sup>. Lorsque le bien du débiteur sur lequel porte la mesure d'exécution est un bien immeuble, ladite mesure prend l'épithète de saisie immobilière. L'immeuble étant considéré comme le plus important des biens du patrimoine d'un individu. Ainsi, le législateur a décidé de prévoir, pour ce type de saisie, un formalisme strict susceptible à lui seul de préserver les intérêts en jeu. Les nombreuses formalités qui jalonnent le cours de la procédure font de la saisie immobilière, une procédure longue et complexe, même en l'absence d'incidents. Or, la saisie immobilière donne très souvent l'occasion de rencontrer des contestations et des demandes incidentes. Afin d'éviter une aggravation de la durée et du coût de la procédure, le législateur OHADA a soumis les incidents à un régime strict, dérogatoire au droit commun. Il élève la procédure au rang de procédure sommaire et d'urgence. Dans cette même logique, il décide de réglementer de manière sélective, les voies de recours susceptibles d'être exercées contre les décisions tranchant ces incidents. Ainsi, exclut-il des voies de recours, l'opposition tout en admettant restrictivement l'exercice de la voie d'appel. Au sujet des autres voies de recours dites extraordinaires, il reste muet à leur égard. Du coup, de nombreuses difficultés se sont révélées, montrant ainsi les limites de la législation. Il s'agit des limites tenant soit à la loi elle-même ou soit à la pratique dont elle est l'objet. Au sujet de la loi, il est à noter, de la part du législateur, une absence de mesure dans la réglementation. L'excès de célérité a conduit le législateur à se méprendre sur la précaution et la rigueur nécessaires à une législation de qualité. À cela s'ajoute l'incertitude qui caractérise la réglementation avec le recours à des expressions au sens flou qui suscitent polémique. De plus, le mutisme de la loi au sujet des voies de recours extraordinaires n'est guère de nature à arranger les choses. On pourrait dire que les voies de recours en matière d'incidents de la saisie font l'objet d'une organisation qui les place entre hésitation et incertitude.

---

<sup>197</sup> Ces dispositions traitent de l'obligation pour un débiteur à remplir son engagement sur l'ensemble de son patrimoine.

<sup>198</sup> A.-M. ASSI ESSO, *Commentaire de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de Recouvrement des créances et des voies d'exécution*, in *Traite et actes uniformes commentés et annotés*, Juriscope, 1999, p. 724.

<sup>199</sup> J. VINCENT et J. PREVAULT, *Voies d'exécution et procédures de distribution*, Dalloz, 15<sup>ème</sup> éd., 1984, p. 1, n°1. Cité par J. DJOGBENOU, *L'exécution forcée droit OHADA*, *Op. Cit.*, p. 15.

Ne pouvant pas rester de marbre face à une telle imperfection, il est apparu nécessaire pour la présente réflexion d'explorer les pistes de solutions pouvant permettre de bonifier l'effort d'harmonisation du droit en cours dans l'espace OHADA. Il faut donc aller à des réformes. Lesquelles réformes doivent viser dans un premier temps la loi elle-même et dans un deuxième temps les Institutions chargées de son application. Par rapport à la loi, l'on ne dirait pas comme d'aucuns<sup>200</sup>, qu'elle est le fruit de la surdétermination législative qui serait à la base de l'inflation normative en Afrique ; mais plutôt le fruit d'une démarche scientifique aboutissant à des normes, certes imparfaites, qui peuvent toutefois être rectifiées avec le temps au moyen des réflexions critiques. Cela doit commencer par l'orientation de la vision du législateur qui doit voir, au-delà de la célérité qu'exigent la procédure, la nécessité de sauvegarder les Droits Humains les plus caractéristiques en renforçant d'avantage le souci d'une justice de qualité. Il doit ensuite opter pour une législation sans équivoque en recourant en des termes plus explicites et plus accessibles à tout le moins, aux juristes. Tout ceci participera à l'atteinte de la sécurité juridique recherchée. Il faut en outre que la réforme législative proposée soit accompagnée par celle institutionnelle afin que l'effort du législateur ne soit pas annihilé par la pratique peu orthodoxe que les juges font des règles qu'ils appliquent. Ils doivent participer au respect des délais d'exercice des voies de recours en rendant disponibles et à temps leurs décisions pour permettre l'exercice des recours. Pour ce faire, les magistrats doivent être disponibles aussi bien en quantité qu'en qualité. Il faut enfin créer au sein des Institutions judiciaires, un organe des recours qui veillera sur les intérêts en présence et qui aura pour rôle fondamental de juger de la pertinence et de l'opportunité d'exercice d'un recours afin de permettre aux parties de pouvoir en jouir. Dans l'espoir que ces différentes solutions aideront à l'atteinte des objectifs fixés par l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique de Droit des Affaires, la présente étude formule les vœux de pérennité et de développement économique réel du continent africain au moyen de cet outil d'harmonisation des règles de droit.

---

<sup>200</sup> A. OUATTARA, *Op. Cit.*, p. 258.

## **BIBLIOGRAPHIE**

### **I- OUVRAGES GÉNÉRAUX**

- AMRANI MEKKI (S.), *Le temps et le procès civil*, Dalloz, 2002, spéc., 246 pages;
- ANOUKAHA (F), TJOUEEN (A), *Les procédures simplifiées de recouvrement et les voies d'exécution en OHADA*, PUA., coll. Droit uniforme, Yaoundé, 1999, 193 pages ;
- BERGEL (J.-L.), *Théorie générale du droit*, Paris, Dalloz, 5<sup>ème</sup> édition, 2012, 408 pages ;
- BRENNER (C.), *Voies d'exécution*, Dalloz, 5<sup>ème</sup> édition, 272 pages ;
- CADIET (L), JEULAND (E), *Droit judiciaire privé*, Paris, LITEC, 8<sup>ème</sup> édition 2013, 883 pages ;
- CADIET (L.), NORMAND (J.), MEKKI (S.-A.), *Théorie générale du procès*, Paris, PUF, Thémis droit, 1<sup>re</sup> édition, 2010, 993 pages ;
- CADIET (L.), NORMAND (J.), MEKKI (S.-A.), *Théorie générale du procès*, Paris, PUF, Thémis droit, 2<sup>ème</sup> édition mise à jour, 2013, 997 pages ;
- COUCHEZ (G.), *Voies d'exécution*, Paris, Sirey, Coll. Sirey université, 9<sup>ème</sup> édition, 2007, 258 pages ;
- DIOUF (N.), ASSI-ESSO (A.-M.), *OHADA : recouvrement des créances*, Bruxelles, Bruylant, 2002, 254 pages ;
- DJOGBENOU (J.) (dir.), *Code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes commenté et annoté*, Cotonou, Les éditions du CREDIJ, 2014, 709 pages ;
- DONNIER (M.), *Voies d'exécution et procédure de distribution*, 5<sup>ème</sup> édition, LITEC, 1999 ;
- GALLET (J.-L.), *La procédure civile devant la cour d'appel*, Paris, LITEC, 2<sup>ème</sup> édition, 2010, 266 pages ;
- GUINCHARD (S.), FERRAND (F.), *Procédure civile droit interne et droit communautaire*, Dalloz, 28<sup>ème</sup> édition, 2006, 1449 pages ;
- GUINCHARD (S.), MOUSSA (T.) (dir.), *Droit et pratique des voies d'exécution*, DALLOZ action, 2007/2008, 1593 pages ;
- HOONAKKER (P.), *Procédure civile d'exécution*, Paradigme, 2010-2011, 407 pages ;
- JEULAND (E.), *Droit processuel*, LGDJ, 2007, 614 pages ;

- JEULAND (E.), *Droit processuel général*, Domat droit privé, 2<sup>ème</sup> édition, 2012 lextenso éditions, 648 pages ;
- JULIEN (P.), TAORMINA (G), *Voies d'exécution et procédures de distribution*, L.G.D.J., 2000, 554 pages ;
- PERROT (R.), *Institutions judiciaires*, droit privé DOMAT, 9<sup>ème</sup> édition, 751 pages ;
- POUGOUE (P.-G.), KALIEU ELONGO (Y.-R.), *Introduction critique à l'OHADA*, Yaoundé, PUA, 2008, 225 pages ;
- SOSSA (D.C.) et DJOGBENOU (J.), *Introduction à l'étude du droit, perspectives africaines*, Les éditions du CREDIJ, 2012, 397 pages ;
- TCHANTCHOU (H.), *La supranationalité judiciaire dans le cadre de l'OHADA, Étude à la lumière du système des communautés européennes*, L'Harmattan, 2012, 367 pages ;
- TIGER (Ph.), *Le droit des affaires en Afrique-OHADA*, PUF, coll. « Que sais-je ? », 1999, 37 pages ;
- VINCENT (J.), PREVAULT (J.), *Voies d'exécution et procédure de distribution*, Paris, Dalloz, 5<sup>ème</sup> édition, 1984.

## II- OUVRAGES SPÉCIALISÉS

- ASSI ESSO (A.-M.), *Commentaire de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de Recouvrement des créances et des voies d'exécution*, in *Traite et actes uniformes commentés et annotés*, Juriscope, 2002 ;
- DIOUF (N.), *Commentaire de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement des créances et des voies d'exécution*, in *Traité et actes uniformes commentés et annotés*, Juriscope, 2012, pp. 747- 864 ;
- DJOGBENOU (J.) (dir.), *La gouvernance par l'exemple, contribution programmatique sur l'État de droit et la justice*, tome 1, 2014, 222 pages ;
- DJOGBENOU (J.), *L'exécution forcée, droit OHADA*, CREDIJ, 2<sup>ème</sup> édition, 2011, 338 pages ;
- KUATE TAMEGHE (S.S.), *La protection du débiteur dans les procédures individuelles d'exécution*, L'harmattan, 2008, 458 pages ;
- MUIR WATT (H.), *La concurrence des systèmes juridiques*, PUF, 2006, 84 pages;

- POUGOUE (P-G) et TEPPI KOLLOKO (F), *La saisie immobilière dans l'espace OHADA*, Yaoundé, PUA, 2010, 237 pages ;
- TAORMINA (G.), « Les incidents de la saisie immobilière », Fasc. 545, in *droit de l'exécution forcée*, éditions Lamy-Le J.N.A., 2000, pp. 26-54 ;
- VIATTE, *Les voies de recours en matière d'incidents de la saisie immobilière*, G.P., 1980.1.104, 126 pages.

### III- ARTICLES

- AKOUETE AKUE (M.), « Plaidoyer pour un espace OHADA plus attractif pour les investisseurs étrangers », in *Revue Lamy Droit Civil*, n°67, janvier 2010, pp. 85-86 ;
- CADIET (L.), « Leçons béninoises de théorie générale du procès », in *revue béninoise des sciences juridiques et administratives*, CHRISTON éditions, 2014, 201 pages ;
- DIAKHATE (M.), « les procédures simplifiées et les voies d'exécution : la difficile gestation d'une législation communautaire », in *Revue sénégalaise de droit des affaires*, n°2-3-4, 2003-2004, pp. 15-56 ;
- DJOGBENOU (J.), « Le régime des nullités en matière des voies d'exécution », in *Revue Droit et Loi*, n°5, Cotonou, 2005 ;
- KAYSER (P.), « Essai de contribution aux notions de droit, de justice et d'équité », in *Revue de la recherche juridique. Droit prospectif*. Presses universitaires d'Aix-Marseille, 2001-1, pp. 45-73 ;
- KERE KERE (G.), « La saisie immobilière d'après le droit OHADA », in *Revue Africaine des Sciences Juridiques*, Vol.6, n°1 2009, pp. 141-164 ;
- LAM (C.T.), « Regard sur quelques jugements rendus à l'audience éventuelle », in *Revue sénégalaise de droit des affaires*, n°2-3-4, 2003-2004, pp. 87-115 ;
- OUATTARA (A.), « Prolégomènes pour une épistémologie du droit en Afrique », in *Droit Sénégalais n°11-2013, Dire le droit en Afrique Francophone*, presses de l'université Toulouse 1 capitole, pp. 354-402 ;
- PRISO-ESSAWE (S.-J.), « Les 'espaces juridiques' de sécurisation des investissements en Afrique : entre droits communautaires et droit uniforme », in *Revue Lamy Droit Civil*, n°67, janvier 2010, pp. 59-65 ;

#### IV- THÈSES ET MÉMOIRES

- ADJAGBA (G. S.), *Contribution à l'identification des principes généraux du procès civil en droit positif béninois*, Université d'Abomey-Calavi / Bénin, Master II Droit et Institutions judiciaires (DIJ), 2014, 87 pages ;
- ADJAKA (M.), *La juridiction de l'article 49 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution*, Université d'Abomey-Calavi/Bénin, DEA droit privé fondamental, 2008-2009, 71 pages ;
- DAHODEKOU (C. P. L.), *Le tiers dans le contentieux des voies d'exécution issues de l'OHADA*, université d'Abomey-Calavi / Bénin, 2009, 76 pages ;
- DOGUE (C. C.), *Le droit à l'exécution des décisions de justice au Bénin*, thèse de doctorat unique en droit, université d'Abomey-Calavi, République du Bénin, 2014, 452 pages ;
- FOTSO KOUAM (A.-B.), *Les voies d'exécution OHADA et le droit à un procès équitable*, Université de Dschang / Cameroun, DEA ; 2009, 94 pages.

#### V- VOCABULAIRES, LEXIQUES ET DICTIONNAIRES

- CABRILLAC (R.) (dir.), *Dictionnaire du Vocabulaire Juridique*, LexisNexis, 2<sup>ème</sup> édition, 2004, 401 pages ;
- CORNU (G.) (dir.), *Vocabulaire Juridique*, association Henry CAPITANT, Paris, PUF, 2009, 986 pages ;
- GUINCHARD (S.) et DEBARD (T.) (dir.), *Lexique des Termes Juridiques*, Dalloz, 19<sup>ème</sup> édition, 2011, 918 pages ;
- Le Nouveau Littré, édition augmentée et mise à jour, Paris, Éditions Garnier, 2007, 2034 pages ;
- ROBERT (P.), *Le nouveau Petit Robert de la langue française*, 2009, 2837 pages.

#### VI- CODES ET LOIS

- Acte uniforme du 10 avril 1998 portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution ;
- Code civil français ;

- Code de procédure civile Camerounais tel que modifié par le décret N°68/DF/441 du 8 novembre 1968 ;
- Loi française N° 91.650 du 9 Juillet 1991 ;
- Loi N°92/ 008 du 14 Août 1992 modifiée portant exécution de certaines décisions de justice au Cameroun ;
- Loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant Code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes en République du Bénin ;
- Loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant Code foncier et domanial en République du Bénin.

## **VII- JURISPRUDENCE**

### **o COUR DE CASSATION FRANCAISE**

- Civ.2 août 1849, D.P. 1849. 1. 279 ;
- Cass.2<sup>e</sup> civ, 21 déc.1966, bull.civ. 22, n°962-cass ;
- Cass. 2<sup>e</sup> civ., 16 mai 1973, bull. civ. 2, no 165 ; D. 1973, IR ;
- 16 juil.1987, R.T.D. Civ. 1988, p.402, obs. R. PERROT ;
- Cass. Civ., 23 juin 1878, DP 1878, 1, 34 ;
- Cass. 2<sup>e</sup> Civ., 20 janv. 1983, bull. civ. II, n°15 ;
- Civ., 1<sup>ère</sup>, 16 octobre 1990, Bull. civ. 1, n° 215 ;
- Cass. 2<sup>e</sup>civ., 23 jan. 1991, D. 1992 ;
- Soc., 18 mars 1992, Bull. civ. 5, n° 200 ;
- Cass. Civ 2, 16 juillet 1993, 4 ;
- Civ. 2e, 10 mars 2004, Bull. civ. 2, n° 106 ;
- Civ.2<sup>e</sup>, 23 oct. 2008. N°08-13-404, D. 2008-3120.

o CCJA & CEDH

- CCJA, Arrêt n°002/ 2001 du 11 octobre 2001, Épouse KARNIB c/ Sté Générale des Banques de Côte d'Ivoire ;
- CEDH, *Affaire Tsironis c/ Grèce*, 6 décembre 2001, req. 44584/98, Droit et procédure, mars 2002, p.92, obs. N. Fricero ;
- CCJA, Arrêt n°003/ 2002 du 10 janvier 2002, Société Ivoirienne d'emballage (SIEM) C/ Sté ATOU et Banque ivoirienne pour le commerce et l'industrie de côte d'ivoire (BICICI) ;
- CCJA, arrêt n°013/2002 du 18 avr. 2002, *Banque Internationale pour le Commerce et l'Industrie de Côte d'Ivoire (BICICI) c/ Dioum et boucherie moderne de Côte d'Ivoire dite boucherie dioummbandy et fils*. Ref. CCJA n° spécial, janvier 2003, p.58, juriscope.org, ohada.com/ ohadata j-02-06, obs. Issa-Sayegh ;
- CCJA, arrêt n°21/ 2003 du 06 nov. 2003, *société civile immobilière « COD » c/ la compagnie bancaire de l'Afrique Occidentale dite CBAO SA*, Rec. N°2, juil-déc. 2003, p.10, OHADA. Com/ OHADATA J-04-121 ;
- CCJA, arrêt n°013 du 18 mars 2004, *fotohfonjungo c/ Société Générale des Banques au Cameroun dite SGBC*, Rec. N°3, janv.- juin 2004, p. 101, juriscope.org, Ohada.com /Ohadata J- 04-298 ;
- CCJA, arrêt n°016/2009 du 16 avril 2009, *Salam Majed Daouda c/ société gabonaise de crédit automobile dite SOGACA*, Rec. CCJA n°13, janv- juin 2009, p. 60, OHADA. COM/ OHADATA j-10-65 ;
- CCJA, arrêt N°011/2010 du 18 février 2010, in Recueil de jurisprudence de la CCJA, n°15 (janv.-juin 2010), p. 5 & s. ;
- CCJA, 1<sup>er</sup> ch., arrêt n°03 /2010 du 29 avril 2010, *Thales security systèmes, SAS c/ maître olivier kattier*, le juris OHADA n°03, juil-août-sept. 2010 ;
- CCJA, arrêt n°033/2011 du 08 décembre 2011, *AFF. Monsieur Albert NDJAVE NDJOY c/ IDEES 2000 sarl et GABON TECHNIQUE SERVICE dite G.T.S. sarl*, JURIDATA No J033-12/2011 ;
- CCJA, arrêt n°027/2012 du 15 mars 2012, *AFF. COULIBALY Laciné contre OMAÏS Ahmed*, JURIDATA N°J027- 03/2012 ;

- CCJA, Arrêt n°059/2012 du 07 juin 2012, AFF. *Société civile immobilière Milade et Josephine dite SCIM et j contre maître KOUAME Bi Iritié § société nationale de recouvrement de côte d'Ivoire dite SONARECI* ;
- CCJA, arrêt n°077/2012 du 29 novembre 2012, aff. *AFRILAND FIRST BANK (ex CCEI-BANK) contre LELL Emmanuel*, JURIDATA N°J077-11/2012.

o **Cours Suprêmes Nationales**

- Dakar, Ch.Civ. et com., arrêt n°374 du 28 juillet 2000, *Cheikh Ahmed Tidiane Mboup c/ compagnie Bancaire de l'Afrique Occidentale (CBAO)*, Rep. Credila, p.162, OHADA.com/ ohadata J-03-162 ;
- Abidjan, chambre judiciaire, arrêt n°116 du 06 mars 2003 ;
- Dakar, arrêt n°340 du 15 juin 2003 ;
- Cour suprême du Bénin, arrêt n°042/CJ-CM du 13 mai 2005, *Société SANEP C/ Banque internationale du Bénin, Société WALE ORGANISATION et autres*.

o **Cours d'Appel**

- CA Paris, 10 juill, 1989, D. 1990, p. 158, note Prévault ;
- CA de Dakar, Arrêt n°281 du 18.06.99, *Sotusci c/ Ibrahma KONTE* ;
- CA de Dakar, Arrêt n°356 du 16.07.99, *SMR c/ H. Yessine* ;
- CA de Cotonou, arrêt n°163-2001 du 21 juin 2001 ;
- CA d'Aix-en-Provence, arrêt du 29 juin 2001 ;
- CA de Cotonou, arrêt n°62 du 12 septembre 2002, *Janvier ADJAGBENON C/ Raoul HOUNTONDJI* ;
- CA d'Abidjan, Ch. CIV et Com., arrêt n°205 du 06 février 2004 ;
- CA de Yaoundé, arrêt N°51/ADD/CIV du 19 janvier 2005, *ABADA EBOLO C/ BICEC*, inédits ;
- CA de Douala, arrêt n°118/C du 02 juillet 2007, *HOSSIE Francis C/ COFINEST*, inédit ;
- CA de Yaoundé, arrêt n°470/CIV du 1<sup>er</sup> Août 2007, *Georges KOKKOTAS et autres C/ SRC*, inédit ;
- CA de Yaoundé, arrêt N°106 /CIV du 5 mars 2008 ;

- CA de Douala, arrêt N°019/C du 18 avril 2008, *Sté NGUESSI, Avenue Hôtel c/ BICEC*.

o **Tribunaux de Première et de Grande Instance**

- TGI Douala, jugement n°301 du 1<sup>er</sup> avril 1999, *NZEULIE Gabriel c/ POUNGOM Évariste* ;
- Tribunal hors classe de Dakar : jugements des 11 avril 2000, 13 juin 2000, 13 juillet 1999, 08 février 2000, 09 mars 1999, 11 janvier 2000 ;
- Tribunal hors classe de Dakar, jugement du 29 août 2000, *Sénégal Construction International c/ Amady Ba*, ohada.com/ Ohadata, J-04-476 ;
- TGI Douala, jugement n°S 283 du 1<sup>er</sup> février 2001 ;
- TGI NKONGSAMBA, jugement n°S 32/ Civ du 17 janvier 2002 ;
- TGI de OUAGADOUGOU, jugement n°2 du 8 janvier 2003, *Tiendrebeogo c/ Tiemtore Moumouni et Tiemtore Mamadou* ;
- TPI Cotonou, jugement n°05/09-CH CRIEES du 10 juillet 2009, *Aff. DIAMOND BANK BENIN C/ Sté BRAMAF* ;
- TPI Cotonou, jugement N°08/09 CH CRIEES du 07 Août 2009, *Aff. Bank Of Africa Bénin C/Sté BRAMAF* ;

**VIII- WEBOGRAPHIE**

- ALGADI (A.S.), « La concentration des moyens en droit processuel : De la bonne administration de la justice à l'administration de l'injustice », in *Les annonces de la Seine* n°35 du jeudi 28 août 2014. Article disponible sur <http://www.annoncesdelaseine.fr/actualites/article/la-concentration-des-moyens-en-droit-processuel/id-2698>. Page consultée le 13 septembre 2015 à 9h12 min ;
- Civ. 2e, 10 mars 2004, Bull. civ. 2, n° 106, p. 89. V. aussi : civ. 1ère, 16 octobre 1990, Bull. civ. 1, n° 215 p. 154 ; Soc., 18 mars 1992, Bull. civ. 5, n° 200, p. 124. Toutes ces décisions sont consultables en ligne à l'adresse : <http://www.juricaf.org/arret/FRANCE-COURDECASSATION-20040310-0018976>. Page consultée le 24 juillet 2015 à 13h29 min ;
- ERMENEUX-CHAMPLY (V.A.), « Voies de recours ». Article disponible sur [www.aappe.fr](http://www.aappe.fr). Site consulté le 09 septembre 2015 à 14h48 min ;
- FOTSO KOUAM (A.-B.), *Les voies d'exécution OHADA et le droit à un procès équitable*, Université de Dschang, Cameroun, DEA ; 2009. Disponible sur [http://www.memoireonline.com/12/09/3012/m\\_Lesvoies-dexecution-OHADAEt-le-droit-un-proces-equitable.html](http://www.memoireonline.com/12/09/3012/m_Lesvoies-dexecution-OHADAEt-le-droit-un-proces-equitable.html). Page consultée le 16 juin 2015 à 16h52 min ;

- LATAPIE (L.), « Saisie immobilière et voies de recours ». Disponible sur <http://www.juritravail.com/Actualite/credit-immobilier/ld/14530>. Page consultée le 12 juin 2015 à 18h56 min ;
- MAGENDIE, « Célérité et qualité de la justice, la gestion du temps dans le procès », *Rapport au garde des sceaux, ministre de la justice/15/06/2004*. Disponible sur [www.Presse.gouv.Fr/art/rapport-magendie.Pdf](http://www.Presse.gouv.Fr/art/rapport-magendie.Pdf). Page consulté le 14 juin 2015 à 12h54 min ;
- Note du Professeur ISSA SAYEGH sous l'arrêt n°13 du 18/04/02 de la CCJA publié sur le site [www.ohada.com](http://www.ohada.com). Site consultée le 18 juin 2015 à 10h34 min ;

**ANNEXE**

- Acte uniforme OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution (**spécialement le Titre 8 traitant de la saisie immobilière**).

## OHADA

### Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution

Acte adopté le 10 avril 1998 et paru au JO OHADA n°6 du 1<sup>er</sup> juillet 1998

#### Titre 8 - La saisie immobilière

**Art.246.-** Le créancier ne peut faire vendre les immeubles appartenant à son débiteur qu'en respectant les formalités prescrites par les dispositions qui suivent.

Toute convention contraire est nulle.

#### Chapitre 1 - Conditions de la saisie immobilière

**Art.247.-** 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.

**Art.248.-** La juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouvent les immeubles.

Cependant, la vente forcée des immeubles dépendant d'une même exploitation et situés dans le ressort de plusieurs juridictions se poursuit devant l'une quelconque de celles-ci.

#### Section 1 - Conditions relatives à la nature des biens

**Art.249.-** 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 indivisaire.

**Art.250.-** La vente forcée des immeubles communs est poursuivie contre les deux époux.

**Art.251.-** 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.

**Art.252.-** La vente forcée des immeubles situés dans les ressorts de juridictions différentes ne peut être poursuivie que successivement.

Toutefois, et sans préjudice des dispositions de l'article 251 ci-dessus, elle peut être poursuivie simultanément :

1° lorsque les immeubles font partie d'une seule et même exploitation ;

2° 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.

#### Section 2 - L'immatriculation préalable

**Art.253.-** Si les immeubles devant faire l'objet de la poursuite ne sont pas immatriculés et si la législation nationale prévoit une telle immatriculation, le créancier est tenu de requérir l'immatriculation à la conservation

foncière après y avoir été autorisé par décision du président de la juridiction compétente de la situation des biens, rendue sur requête et non susceptible de recours.

À peine de nullité, le commandement visé à l'article 254 ci-après ne peut être signifié qu'après le dépôt de la réquisition d'immatriculation et la vente ne peut avoir lieu qu'après la délivrance du titre foncier.

## **Chapitre 2 - La mise de l'immeuble sous main de justice**

### **Section 1 - Le commandement**

**Art.254.-** A 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 ;

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

5° le numéro du titre foncier et l'indication de la situation précise 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.

**Art.255.-** A peine de nullité, le commandement est signifié le cas échéant au tiers détenteur avec sommation, soit de payer l'intégralité de la dette en principal et intérêts, soit de délaisser l'immeuble hypothéqué, soit enfin de subir la procédure d'expropriation.

Le délaissement se fait au greffe de la juridiction compétente de la situation des biens ; il en est donné acte par celle-ci.

**Art.256.-** 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.

**Art.257.-** Lorsque la saisie porte sur plusieurs immeubles simultanément, un seul commandement peut être établi pour tous les immeubles.

**Art.258.-** Si les immeubles sont constitués d'impenses réalisées par le débiteur sur un terrain dont il n'est pas propriétaire mais qui lui a été affecté par décision d'une autorité administrative, le commandement prévu à l'article 254 ci-dessus est également notifié à cette autorité et visé par elle.

## **Section 2 - La publication du commandement**

**Art.259.-** L'huissier ou l'agent d'exécution fait viser l'original du commandement par le conservateur de la propriété foncière à qui copie est remise pour la publication.

Lorsque la poursuite s'exerce sur les 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, les formalités prévues à l'alinéa précédent sont accomplies par ladite autorité.

Si un commandement n'a pas été déposé au bureau de la conservation foncière ou à l'autorité administrative concernée dans les trois mois de sa signification, puis effectivement publié, le créancier ne peut reprendre les poursuites qu'en les réitérant.

**Art.260.-** Si le conservateur ou l'autorité administrative concernée 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.

S'il y a un commandement précédemment transcrit, le conservateur ou l'autorité administrative 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.

Il constate également, en marge et à la suite du commandement présenté, son refus de transcription et il 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.

La radiation de la saisie ne peut être opérée sans le consentement des créanciers saisissants postérieurs, ainsi révélés.

**Art.261.-** En cas de paiement dans le délai fixé par l'article 254-3 ci-dessus, l'inscription du commandement est radiée par le conservateur ou l'autorité administrative sur mainlevée donnée par le créancier poursuivant.

À défaut, le débiteur ou tout intéressé peut provoquer la radiation en justifiant du paiement ; à cet effet, il saisit la juridiction compétente statuant en matière d'urgence.

La décision autorisant ou refusant la radiation doit être rendue dans les huit jours qui suivent la saisine de la juridiction compétente. Elle est susceptible de recours selon les voies ordinaires.

## **Section 3 - Les effets du commandement**

**Art.262.-** En cas de non paiement, le commandement vaut saisie à compter de son inscription.

L'immeuble et ses revenus sont immobilisés dans les conditions prévues aux articles ci-dessous. Le débiteur ne peut aliéner l'immeuble, ni le grever d'un droit réel ou charge.

Le conservateur ou l'autorité administrative refusera d'opérer toute nouvelle inscription.

Néanmoins, l'aliénation ou les constitutions de droits réels sont valables si, avant le jour fixé pour l'adjudication, l'acquéreur ou le créancier consigne une somme suffisante pour acquitter, en principal, intérêts et frais, ce qui est dû aux créanciers inscrits ainsi qu'au saisissant et s'il leur signifie l'acte de consignation. La somme ainsi consignée est affectée spécialement aux créanciers inscrits et au saisissant.

À défaut de consignation avant l'adjudication, il ne peut être accordé, sous aucun prétexte, de délai pour l'effectuer.

**Art.263.-** Les fruits naturels ou industriels, les loyers et fermages recueillis postérieurement au dépôt du commandement ou le prix qui en provient sont, sauf l'effet d'une saisie antérieure, immobilisés pour être

distribués avec le prix de l'immeuble. Ils sont déposés, soit à la caisse des dépôts et consignations, soit entre les mains d'un séquestre désigné par le président de la juridiction compétente.

Si les immeubles ne sont pas affermés ou loués, le saisi reste en possession jusqu'à la vente comme séquestre judiciaire à moins que, sur la demande d'un ou plusieurs créanciers, il n'en soit autrement ordonné par le président de la juridiction compétente.

Le saisi ne peut faire aucune coupe de bois ou dégradation à peine de dommages intérêts.

En cas de difficultés, il en est référé au président de la juridiction compétente de la situation de l'immeuble qui statue par décision non susceptible d'appel.

**Art.264.-** 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.

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.

**Art.265.-** 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.

La poursuite peut être reprise s'il survient quelque opposition ou obstacle au paiement.

### **Chapitre 3 - La préparation de la vente**

#### **Section 1 - La rédaction et le dépôt du cahier des charges**

**Art.266.-** Le cahier des charges est le document, rédigé et signé par l'avocat du créancier poursuivant, qui précise les conditions et modalités de la vente de l'immeuble saisi.

Il est déposé 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 commandement, à peine de déchéance.

**Art.267.-** Le cahier des charges contient, à peine de nullité :

1° l'intitulé de l'acte ;

2° l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées contre le débiteur et du commandement avec la mention de sa publication ainsi que des autres actes et décisions judiciaires intervenus postérieurement au commandement et qui ont été notifiés au créancier poursuivant ;

3° l'indication de la juridiction ou du notaire convenu entre le poursuivant et le saisi devant qui l'adjudication est poursuivie ;

4° l'indication du lieu où se tiendra l'audience éventuelle prévue par l'article 270 ci-après ;

5° les nom, prénoms, profession, nationalité, date de naissance et domicile du créancier poursuivant ;

6° les nom, qualité et adresse de l'avocat poursuivant ;

7° la désignation de l'immeuble saisi contenue dans le commandement ou le procès-verbal de description dressé par l'huissier ou l'agent d'exécution ;

8° les conditions de la vente et, notamment, les droits et obligations des vendeurs et adjudicataires, le rappel des frais de poursuite et toute condition particulière ;

9° le lotissement s'il y a lieu ;

10° la mise à prix fixée par le poursuivant, laquelle ne peut être inférieure au quart de la valeur vénale de l'immeuble. La valeur de l'immeuble doit être appréciée, soit au regard de l'évaluation faite par les parties lors de la conclusion de l'hypothèque conventionnelle, soit, à défaut, par comparaison avec les transactions portant sur des immeubles de nature et de situation semblables.

Au cahier des charges, est annexé l'état des droits réels inscrits sur l'immeuble concerné délivré par la conservation foncière à la date du commandement.

**Art.268.-** La date de la vente est fixée dans l'acte de dépôt quarante-cinq jours au plus tôt après celui-ci. Elle ne peut l'être plus de quatre-vingt-dix jours après le dépôt.

### **Section 2 - La sommation de prendre communication du cahier des charges**

**Art.269.-** Dans les huit jours, au plus tard, après le dépôt du cahier des charges, le créancier saisissant fait sommation au saisi et aux créanciers inscrits de prendre communication, au greffe, du cahier des charges et d'y faire insérer leurs dires.

À peine de nullité, cette sommation est signifiée au saisi, à personne ou à domicile, et aux créanciers inscrits à domicile élu.

**Art.270.-** Cette sommation indique, à peine de nullité :

1° les jour et heure d'une audience dite éventuelle au cours de laquelle il sera statué sur les dires et observations qui auraient été formulés, cette audience ne pouvant avoir lieu moins de trente jours après la dernière sommation;

2° les jour et heure prévus pour l'adjudication qui doit avoir lieu entre le trentième et le soixantième jour après l'audience éventuelle ;

3° que les dires et observations seront reçus, à peine de déchéance jusqu'au cinquième jour précédant l'audience éventuelle et qu'à défaut de former et de faire mentionner à la suite du cahier des charges, dans ce même délai, la demande en résolution d'une vente antérieure ou la poursuite de folle enchère d'une réalisation forcée antérieure, ils seront déçus à l'égard de l'adjudicataire de leur droit d'exercer ces actions.

**Art.271.-** S'il a été formé régulièrement une telle demande en résolution ou une telle poursuite de folle enchère, il est sursis aux poursuites en ce qui concerne les immeubles frappés de l'action résolutoire ou de la folle enchère.

La demande en résolution est, dans tous les cas, portée devant la juridiction où est poursuivie la vente sur saisie.

Elle est assujettie aux formes, délais et voies de recours applicables en matière de demande en distraction.

### **Section 3 - L'audience éventuelle**

**Art.272.-** Les dires et observations sont jugés après échange de conclusions motivées des parties, qui doit être effectué dans le respect du principe du contradictoire.

Lorsque le montant de la mise à prix est contesté, il appartient à celui qui formule cette contestation de rapporter la preuve du bien fondé de celle-ci. Il peut demander au président de la juridiction compétente la désignation d'un expert à ses frais avancés.

**Art.273.-** Une remise de l'audience éventuelle ne peut avoir lieu que pour des causes graves et dûment justifiées, ou bien lorsque la juridiction compétente exerce d'office son contrôle sur le cahier des charges ainsi qu'il est dit à l'article 275 ci-après.

**Art.274.-** La décision judiciaire rendue à l'occasion de l'audience éventuelle est transcrite sur le cahier des charges par le greffier ; elle est levée et signifiée à la demande de la partie la plus diligente.

La juridiction compétente fixe une nouvelle date d'adjudication si celle antérieurement fixée ne peut être maintenue.

**Art.275.-** La juridiction compétente peut, d'office, à l'audience éventuelle, et si nécessaire, après consultation par écrit d'un expert, recueillie sans délai :

1° ordonner la distraction de certains biens saisis toutes les fois que leur valeur globale apparaît disproportionnée par rapport au montant des créances à récupérer ;

2° modifier le montant de la mise à prix si celle-ci n'a pas été fixée conformément aux dispositions de l'article 267-10 ci-dessus.

Dans ce cas, la juridiction compétente informe les parties de son intention de modifier le cahier des charges et les invite à présenter leurs observations dans un délai maximum de cinq jours ; elle leur indique, si besoin est, les jour et heure de l'audience si l'affaire n'a pu être jugée à la date initialement prévue.

#### **Section 4 - La publicité en vue de la vente**

**Art.276.-** Trente jours au plus tôt et quinze jours au plus tard avant l'adjudication, un extrait du cahier des charges est publié, sous la signature de l'avocat poursuivant par insertion dans un journal d'annonces légales et par 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.

**Art.277.-** L'extrait contient, à peine de nullité :

1° les noms, prénoms, professions, domiciles ou demeures des parties et de leurs avocats ;

2° la désignation des immeubles saisis telle qu'elle est insérée dans le cahier des charges ;

3° la mise à prix ;

4° l'indication des jour, lieu et heure de l'adjudication, de la juridiction compétente ou du notaire convenu devant qui elle se fera.

**Art.278.-** Il est justifié de l'insertion par un exemplaire du journal, signé de l'imprimeur, et de l'affichage par un procès-verbal de l'huissier ou de l'agent d'exécution, rédigé sur un exemplaire du placard.

**Art.279.-** Le président de la juridiction compétente peut, par décision non susceptible de recours, rendue sur requête, restreindre ou accroître la publicité légale, suivant la nature et la valeur des biens saisis.

#### **Chapitre 4 - La vente**

##### **Section 1 - Date et lieu d'adjudication**

**Art.280.-** Au jour indiqué pour l'adjudication, il est procédé à la vente sur la réquisition, même verbale, de l'avocat du poursuivant ou de tout créancier inscrit. Celui-ci indique publiquement le montant des frais de poursuite préalablement taxés par le président de la juridiction compétente.

**Art.281.-** Néanmoins, l'adjudication peut être remise pour causes graves et légitimes par décision judiciaire motivée rendue sur requête déposée cinq jours au moins avant le jour fixé pour la vente.

En cas de remise, la décision judiciaire fixe, de nouveau, le jour de l'adjudication qui ne peut être éloigné de plus de soixante jours. Le créancier poursuivant doit procéder à une nouvelle publicité.

La décision judiciaire n'est susceptible d'aucun recours sauf si la juridiction compétente a méconnu le délai prévu par l'alinéa précédent. Dans ce cas, l'appel est recevable dans les conditions prévues par l'article 301 ci-après.

**Art.282.-** La vente de l'immeuble a lieu aux enchères publiques à la barre de la juridiction compétente ou en l'étude du notaire convenu.

Les enchères sont les offres successives et de plus en plus élevées présentées par des personnes qui désirent acquérir l'immeuble. Celui qui fait l'offre la plus importante est déclaré adjudicataire.

Les offres sont portées par ministère d'avocat ou par les enchérisseurs eux-mêmes ; le même avocat peut représenter plusieurs enchérisseurs lorsque ceux-ci désirent se porter co-adjudicataires.

**Art.283.-** Avant l'ouverture des enchères, il est préparé des bougies de manière que chacune d'elles ait une durée d'environ une minute.

Aussitôt les enchères ouvertes, il est allumé une bougie et le montant de la mise à prix est annoncé.

Si, pendant la durée d'une bougie, il survient une enchère, cette enchère ne devient définitive et n'entraîne l'adjudication que s'il n'en survient pas une nouvelle avant l'extinction de deux bougies.

L'enchérisseur cesse d'être obligé si son enchère est couverte par une autre, alors même que l'enchère nouvelle serait déclarée nulle.

S'il ne survient pas d'enchère après que l'on a allumé successivement trois bougies, le poursuivant est déclaré adjudicataire pour la mise à prix à moins qu'il ne demande la remise de l'adjudication à une autre audience sur une nouvelle mise à prix conforme aux dispositions de l'article 267-10 ci-dessus. La remise de l'adjudication est de droit ; les formalités de publicité doivent être réitérées.

En cas de remise, si aucune enchère n'est portée lors de la nouvelle adjudication le poursuivant est déclaré adjudicataire pour la première mise à prix.

**Art.284.-** Les avocats ne peuvent enchérir pour les membres de la juridiction compétente ou de l'étude du notaire devant lesquelles se poursuit la vente, à peine de nullité de l'adjudication ou de la surenchère et de dommages-intérêts.

Ils ne peuvent, sous les mêmes peines, enchérir pour le saisi ni pour les personnes notoirement insolvables. L'avocat poursuivant ne peut se rendre personnellement adjudicataire ni surenchérisseur à peine de nullité de l'adjudication ou de la surenchère et de dommages-intérêts envers toutes les parties.

**Art.285.-** L'adjudication est prononcée par décision judiciaire ou procès-verbal du notaire au profit, soit de l'avocat qui a enchéri le dernier, soit au profit du poursuivant pour le montant de la mise à prix s'il n'y a pas eu d'enchère.

**Art.286.-** L'avocat, dernier enchérisseur, est tenu dans les trois jours de l'adjudication, de déclarer l'adjudicataire et de fournir son acceptation ou de représenter son pouvoir, lequel demeure annexé à la minute de la déclaration judiciaire ou notariée, sinon il est réputé adjudicataire en son nom.

Tout adjudicataire a la faculté, dans les vingt-quatre heures, de faire connaître par une déclaration dite « de commande » que ce n'est pas pour son compte qu'il s'est rendu acquéreur, mais pour une autre personne dont il révèle alors le nom.

## **Section 2 - La surenchère**

**Art.287.-** Toute personne peut, dans les dix jours qui suivent l'adjudication, faire une surenchère pourvu qu'elle soit du dixième au moins du prix principal de la vente. Le délai de surenchère emporte forclusion.

Cette surenchère ne peut être rétractée.

**Art.288.-** La surenchère est faite au greffe de la juridiction qui a ordonné la vente ou devant le notaire convenu, par le surenchérisseur lui-même ou par ministère d'avocat, qui se constitue pour le surenchérisseur. Elle est mentionnée, sans délai, au cahier des charges.

Le surenchérisseur ou son avocat est tenu de la dénoncer dans les cinq jours à l'adjudicataire, au poursuivant et à la partie saisie.

Mention de la dénonciation sur le cahier des charges est faite dans un délai de cinq jours.

Faute de dénonciation ou de mention de cette dénonciation dans lesdits délais par le surenchérisseur, le poursuivant, le saisi ou tout créancier inscrit ou sommé peuvent faire la dénonciation et sa mention dans les cinq jours qui suivent ; les frais seront supportés par le surenchérisseur négligent.

La dénonciation est faite, sans qu'il y ait à prendre expédition de la déclaration de surenchère, par acte extrajudiciaire.

Elle indique la date de l'audience éventuelle au cours de laquelle seront jugées les contestations de la validité de la surenchère.

Cette audience ne peut être fixée avant l'expiration d'un délai de vingt jours à compter de la dénonciation.

Elle fixe également la date de la nouvelle adjudication, laquelle ne peut avoir lieu plus de trente jours après celle de l'audience éventuelle.

**Art.289.-** La validité de la surenchère est contestée par conclusions déposées et communiquées cinq jours au moins avant le jour de l'audience éventuelle. Ces conclusions sont mentionnées à la suite de la mention de la dénonciation.

Si la surenchère n'est pas contestée ou si elle est validée, la nouvelle adjudication doit être précédée de l'apposition de placards, huit jours au moins avant la vente, conformément aux dispositions des articles 276 à 279 ci-dessus.

Au jour fixé, il est ouvert de nouvelles enchères ; si la surenchère, n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.

## **Section 3 - L'adjudication**

**Art.290.-** La décision judiciaire ou le procès-verbal d'adjudication du notaire est porté en minute à la suite du cahier des charges.

Une expédition en est délivrée, selon le cas, par le greffier ou le notaire, à l'adjudicataire après paiement des frais de poursuite et du prix d'adjudication et après l'accomplissement des conditions du cahier des charges qui doivent être exécutées dans les vingt jours de l'adjudication.

Toutefois, si l'adjudicataire est seul créancier inscrit ou privilégié du saisi, il n'est tenu de payer, outre les frais, que le montant du prix d'adjudication excédant sa créance.

La quittance et les pièces justificatives sont annexées à la minute de la décision judiciaire ou du procès-verbal d'adjudication établi par le notaire et reproduites à la suite de l'expédition.

L'adjudicataire qui n'apporte pas ces justifications dans les vingt jours de l'adjudication peut être poursuivi par la voie de la folle enchère sans préjudice des autres voies de droit.

**Art.291.-** Si l'adjudication comprend plusieurs lots, expédition de la décision judiciaire ou du procès-verbal d'adjudication établi par le notaire en la forme exécutoire est délivrée à chacun des adjudicataires.

**Art.292.-** Les frais ordinaires de poursuite sont toujours payés par privilège en sus du prix. Toute stipulation contraire est nulle. Il en est de même des frais extraordinaires, à moins qu'il n'ait été ordonné qu'ils seraient prélevés sur le prix, sauf recours contre la partie condamnée aux dépens.

**Art.293.-** La décision judiciaire ou le procès-verbal d'adjudication établi par le notaire ne peut faire l'objet d'aucune voie de recours, sans préjudice des dispositions de l'article 313 ci-dessous.

**Art.294.-** Lorsque l'adjudication est devenue définitive, une expédition de la décision judiciaire ou du procès-verbal d'adjudication établi par le notaire est déposée à la conservation foncière aux fins d'inscription.

L'adjudicataire est tenu d'effectuer cette formalité dans les deux mois sous peine de revente sur folle enchère.

Le conservateur procède à la mention de cette publication en marge de la copie du commandement publié. Il procède également à la radiation de tous les privilèges et hypothèques inscrits qui se trouvent purgés par la vente, même de ceux inscrits postérieurement à la délivrance des états d'inscription. Les créanciers n'ont, alors, plus d'actions que sur le prix.

**Art.295.-** Lorsque la saisie immobilière porte sur des 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 et que l'adjudication est devenue définitive, une expédition de la décision judiciaire ou du procès-verbal notarié d'adjudication est déposée auprès de cette autorité administrative aux fins de mention en marge de la décision d'affectation.

L'autorité administrative procède à la radiation de toutes les mentions opérées en marge de la décision d'affectation initiale et transfère l'affectation au profit de l'adjudicataire. Les créanciers n'ont plus d'actions que sur le prix.

**Art.296.-** L'adjudication, même publiée au bureau de la conservation foncière, ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits réels que ceux appartenant au saisi.

**Art.297.-** 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 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.

La nullité prononcée faute de désignation suffisante de l'un ou plusieurs des immeubles compris dans la saisie n'entraîne pas nécessairement la nullité de la poursuite en ce qui concerne les autres immeubles.

## **Chapitre 5 - Les incidents de la saisie immobilière**

**Art.298.-** 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.

Les affaires sont instruites et jugées d'urgence.

**Art.299.-** Les contestations ou demandes incidentes doivent, à peine de déchéance, être soulevées avant l'audience éventuelle.

Toutefois, les demandes fondées sur un fait ou un acte survenu ou révélé postérieurement à cette audience et celles tendant à faire prononcer la distraction de tout ou partie des biens saisis, la nullité de tout ou partie de la procédure suivie à l'audience éventuelle ou la radiation de la saisie, peuvent encore être présentées après l'audience éventuelle, mais seulement, à peine de déchéance, jusqu'au huitième jour avant l'adjudication.

**Art.300.-** Les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière ne sont pas susceptibles d'opposition.

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.

Les décisions de la juridiction d'appel ne sont pas susceptibles d'opposition.

Les voies de recours sont exercées dans les conditions de droit commun.

**Art.301.-** L'appel est notifié à toutes les parties en cause à leur domicile réel ou élu.

L'acte est également notifié, dans le délai d'appel, au greffier de la juridiction compétente, visé et mentionné par lui au cahier des charges.

L'acte d'appel contient l'exposé des moyens de l'appelant à peine de nullité.

La juridiction d'appel statue dans la quinzaine de l'acte d'appel.

### **Section 1 - Les incidents nés de la pluralité de saisies**

**Art.302.-** Si 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 juridiction, les poursuites sont réunies à la requête de la partie la plus diligente et continuées par le premier saisissant.

Si les commandements ont été publiés le même jour, la poursuite appartient au créancier dont le commandement est le premier en date et, si les commandements sont de même jour, au créancier le plus ancien.

**Art.303.-** Si un second commandement présenté à la conservation foncière comprend plus d'immeubles que le premier, il est publié pour les biens non compris dans le premier. Le second poursuivant dénonce le commandement publié au premier saisissant qui est tenu de diriger les poursuites pour les deux saisissants si elles sont au même état.

Si elles ne sont pas au même état, le premier saisissant sursoit à la première poursuite et suit la deuxième jusqu'à ce qu'elle soit au même degré. Elles sont, alors, portées devant la juridiction de la première saisie.

**Art.304.-** Faute pour le premier saisissant d'avoir poursuivi sur la seconde saisie à lui dénoncée, le second saisissant peut, par un acte écrit adressé au conservateur de la propriété foncière, demander la subrogation.

**Art.305.-** La subrogation peut être également demandée s'il y a collusion, fraude, négligence ou autre cause de retard imputable au saisissant, sans préjudice de dommages-intérêts envers qui il appartiendra.

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.

Un créancier ne peut demander la subrogation que huit jours après une sommation restée infructueuse de continuer les poursuites, faite par acte d'avocat à avocat, aux créanciers dont les commandements ont été antérieurement mentionnés au bureau de la conservation foncière.

Le saisi n'est pas mis en cause.

**Art.306.-** La partie qui succombe sur la contestation relative à la subrogation est condamnée personnellement aux dépens.

Le poursuivant contre lequel la subrogation a été prononcée est tenu de remettre, contre récépissé, les pièces de la poursuite au subrogé qui poursuit la procédure à ses risques et périls. Par la seule remise des pièces, le poursuivant subrogé se trouve déchargé de toutes ses obligations ; il n'est payé de ses frais de poursuite qu'après l'adjudication, soit sur le prix, soit par l'adjudicataire.

**Art.307.-** Le demandeur à la subrogation a la faculté de modifier la mise à prix fixée par le poursuivant. Toutefois, la mise à prix ne peut être modifiée après la publicité faite ou commencée qu'à la condition que de nouvelles affiches et annonces de l'adjudication soient faites dans les délais fixés par l'article 276 ci-dessus avec l'indication de la nouvelle mise à prix.

## **Section 2 - Les demandes en distraction**

**Art.308.-** Le tiers qui se prétend propriétaire d'un immeuble saisi et qui n'est tenu ni personnellement de la dette, ni réellement sur l'immeuble, peut, pour le soustraire à la saisie, former une demande en distraction avant l'adjudication dans le délai prévu par l'article 299 alinéa 2 ci-dessus.

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.

**Art.309.-** La demande en distraction de tout ou partie des biens saisis est formée tant contre le saisissant que contre la partie saisie.

**Art.310.-** Lorsque la demande en distraction porte sur la totalité des biens, il est sursis à la continuation des poursuites. Si la distraction demandée n'est que d'une partie des biens saisis, il peut être procédé à l'adjudication du surplus. Les juridictions compétentes peuvent aussi, à la demande des parties intéressées, ordonner le sursis pour le tout.

En cas de distraction partielle, le poursuivant est admis à changer la mise à prix portée au cahier des charges.

## **Section 3 - Les demandes en annulation**

**Art.311.-** Les moyens de nullité, tant en la forme qu'au fond, à l'exception de ceux visés par l'article 299 alinéa 2 ci-dessus, contre la procédure qui précède l'audience éventuelle doivent être soulevés, à peine de déchéance, par un dire annexé au cahier des charges cinq jours, au plus tard, avant la date fixée pour cette audience ; s'ils sont admis, la poursuite peut être reprise à partir du dernier acte valable et les délais pour accomplir les actes suivants, courent à la date de la signification de la décision judiciaire qui a prononcé la nullité.

S'ils sont rejetés, la procédure est continuée sur ses derniers errements.

**Art.312.-** La poursuite ne peut être annulée sous prétexte que le créancier l'avait commencée pour une somme plus importante que celle qui lui est due.

**Art.313.-** 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 que 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.

#### **Section 4 - La folle enchère**

**Art.314.-** La folle enchère tend à mettre à néant l'adjudication en raison de manquement de l'adjudicataire à ses obligations et à provoquer une nouvelle vente aux enchères de l'immeuble.

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.

**Art.315.-** La folle enchère peut être intentée par le saisi, le créancier poursuivant et les créanciers inscrits et chirographaires. Elle est formée contre l'adjudicataire et éventuellement, ses ayants cause. Elle n'est soumise à aucun délai. Toutefois, elle ne peut plus être intentée ni poursuivie lorsque les causes d'ouverture de cette action ont disparu sous réserve des dispositions de l'article 320 ci-après.

**Art.316.-** Si le titre d'adjudication n'a pas été délivré, celui qui poursuit la folle enchère, se fait délivrer par le greffier ou par le notaire un certificat attestant que l'adjudicataire n'a pas justifié de l'exécution des clauses et conditions du cahier des charges.

S'il y a opposition de la part de l'adjudicataire à la délivrance de ce certificat, il sera statué, à la requête de la partie la plus diligente, par le président de la juridiction compétente et sans recours.

**Art.317.-** Le certificat prévu à l'article précédent est signifié à l'adjudicataire. Dans les cinq jours de cette signification il est procédé à la publicité en vue de la nouvelle adjudication.

Les affiches et insertions indiquent les nom, prénoms, domicile ou demeure du fol enchérisseur, le montant de l'adjudication, une mise à prix fixée par le poursuivant, et le jour auquel aura lieu, sur l'ancien cahier des charges, la nouvelle adjudication. Le délai entre la nouvelle publicité et la vente est de quinze jours au moins et de trente jours au plus.

**Art.318.-** Quinze jours au moins avant l'adjudication, signification est faite à l'adjudicataire, au saisi, au saisissant et aux créanciers, des jours, heure et lieu de l'adjudication. Cette signification est faite par acte d'avocat à avocat et, à défaut d'avocat, par exploit d'huissier ou d'agent d'exécution.

**Art.319.-** Si le titre d'adjudication a été délivré, le poursuivant à la folle enchère signifie à l'adjudicataire, avec commandement, une copie de la décision judiciaire ou un procès-verbal notarié d'adjudication.

Cinq jours après cette signification, il peut procéder à la publicité de la nouvelle vente comme prévu à l'article 317 ci-dessus.

**Art.320.-** Jusqu'au jour de la revente, si le fol enchérisseur justifie qu'il a exécuté les conditions de l'adjudication et consigné une somme suffisante, fixée par le président de la juridiction compétente, pour faire face aux frais de la procédure de folle enchère, il n'y a pas de nouvelle adjudication.

**Art.321.-** Les formalités et délais prévus par les articles 316 à 319 ci-dessus sont observés à peine de nullité.

Les moyens de nullité doivent être formulés cinq jours avant l'adjudication prévue à l'article 317 ci-dessus.

**Art.322.-** S'il n'est pas porté d'enchère, la mise à prix peut être diminuée, dans la limite fixée par l'article 267-10 ci-dessus, par décision du président de la juridiction compétente.

Si malgré cette diminution de la mise à prix, aucune enchère n'est portée, le poursuivant est déclaré adjudicataire pour la première mise à prix.

Le fol enchérisseur ne peut enchérir sur la nouvelle adjudication.

**Art.323.-** Le fol enchérisseur est tenu des intérêts de son prix jusqu'au jour de la seconde vente et de la différence de son prix et de celui de la deuxième adjudication lorsque celui-ci est plus faible.

Si le deuxième prix est plus élevé que le premier, la différence en plus ne lui profite pas. Il ne peut obtenir le remboursement des frais de procédure et de greffe ni les droits d'enregistrement qu'il a payés.

## **TABLES DES MATIÈRES**

AVERTISSEMENT .....	II
DÉDICACE .....	III
REMERCIEMENTS .....	IV
SIGLES ET ABRÉVIATIONS .....	V
SOMMAIRE .....	VIII
INTRODUCTION .....	1
<b>PREMIÈRE PARTIE : DES VOIES DE RECOURS ORGANISÉES .....</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE I : DES VOIES DE RECOURS ORDINAIRES EXPLICITES .....</b>	<b>13</b>
<b>Section 1 : L'exclusion totale de l'opposition .....</b>	<b>13</b>
<b>Paragraphe 1 : Le domaine de l'exclusion .....</b>	<b>13</b>
A- Les jugements .....	14
B- Les arrêts par défaut.....	15
<b>Paragraphe 2 : Le fondement de l'exclusion .....</b>	<b>16</b>
A- Les fondements théoriques .....	17
B- Les effets pratiques .....	18
<b>Section 2 : L'admission partielle de l'appel .....</b>	<b>20</b>
<b>Paragraphe 1 : Les conditions restrictives d'exercice de l'appel .....</b>	<b>20</b>
A- Les conditions relatives à l'objet de la décision .....	20
B- Les conditions relatives au délai d'appel .....	21
<b>Paragraphe 2 : Les effets subséquents de l'appel .....</b>	<b>23</b>
A- L'effet dévolutif limité .....	23
B- L'effet suspensif discuté .....	24
<b>CHAPITRE II : DES VOIES DE RECOURS EXTRAORDINAIRES IMPLICITES ..</b>	<b>27</b>
<b>Section 1 : L'absence significative de dispositions expresses .....</b>	<b>27</b>
<b>Paragraphe 1 : L'admission implicite de certaines voies de recours         extraordinaires.....</b>	<b>27</b>
A- Des recours assimilés à des incidents de saisie immobilière .....	28

B- L'admission par principe du pourvoi en cassation .....	29
Paragraphe 2 : L'exclusion implicite de certaines voies de recours extraordinaires .....	31
A- Les recours exclus .....	31
B- Les exclusions contestées .....	33
Section 2 : Les conséquences du défaut de dispositions expresses .....	34
Paragraphe 1 : Un défaut source de controverses .....	34
A- La thèse de l'admission .....	35
B- La thèse de l'exclusion partielle .....	36
Paragraphe 2 : Un défaut source de difficultés pratiques .....	37
A- Les difficultés à l'égard du juge .....	37
B- Les difficultés à l'égard des parties .....	39
<b>SECONDE PARTIE : DES VOIES DE RECOURS LIMITÉES .....</b>	<b>40</b>
<b>CHAPITRE I : LES LIMITES DEBUSQUÉES.....</b>	<b>42</b>
Section 1 : Les limites légales .....	42
Paragraphe 1 : Un manque de mesure dans la réglementation .....	42
A- Une célérité excessivement recherchée .....	42
B- Une précaution maladroitement négligée .....	44
Paragraphe 2 : L'incompréhension remarquable des textes .....	46
A- Les textes communautaires incertains .....	46
B- Les textes nationaux incompatibles .....	48
Section 2 : Les limites factuelles .....	49
Paragraphe 1 : Des incohérences pratiques relevées .....	49
A- La transgression judiciaire observée .....	50
B- Les autres incohérences pratiques retenues .....	52
Paragraphe 2 : Des incohérences aux conséquences néfastes .....	54
A- Les conséquences par rapport aux parties .....	54
B- Les conséquences par rapport aux objectifs poursuivis .....	56
<b>CHAPITRE II : LES SOLUTIONS PROJETÉES .....</b>	<b>59</b>
Section 1 : La nécessaire réforme législative .....	59

<b>Paragraphe 1 : Le guide des options du législateur .....</b>	<b>59</b>
<b>A- L'accord de priorité aux finalités essentielles du droit .....</b>	<b>59</b>
<b>B- La recherche de la sauvegarde des droits humains .....</b>	<b>61</b>
<b>Paragraphe 2 : Le renforcement de la qualité textuelle .....</b>	<b>63</b>
<b>A- Une législation non équivoque .....</b>	<b>63</b>
<b>B- L'atteinte de la sécurité juridique recherchée .....</b>	<b>65</b>
<b>Section 2 : La nécessaire réforme institutionnelle .....</b>	<b>66</b>
<b>Paragraphe 1 : La prévention de certaines difficultés d'ordre institutionnel ...</b>	<b>66</b>
<b>A- L'engorgement des institutions judiciaires .....</b>	<b>67</b>
<b>B- Les autres difficultés institutionnelles à prévenir .....</b>	<b>68</b>
<b>Paragraphe 2 : La création d'une nouvelle institution .....</b>	<b>69</b>
<b>A- L'institution d'un organe de recours .....</b>	<b>69</b>
<b>B- Une mesure aux avantages multiples .....</b>	<b>71</b>
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>74</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>77</b>
<b>ANNEXE .....</b>	<b>86</b>
<b>TABLE DES MATIÈRES .....</b>	<b>100</b>