



Programme d'Appui à l'OHADA  
(Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires)  
Programme Régional de Formation  
Ecole Régionale Supérieure de la Magistrature  
( E.R.SU.MA)



SESSION DE FORMATION DES FORMATEURS  
MAGISTRATS

MODULE 3

Du 18 au 30 mai 2001

*L'ACTE UNIFORME PORTANT  
ORGANISATION DES PROCEDURES  
SIMPLIFIEES  
DE RECOUVREMENT  
ET DES VOIES D'EXECUTION*

**Communication de  
Monsieur Amady BA,  
Magistrat  
Directeur du Centre de Formation Judiciaire  
Dakar - Sénégal**

## INTRODUCTION

La présente communication porte sur «l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution» adopté à Libreville le 10 avril 1998 (in JO de l'Ohada n° 6 du 1<sup>er</sup> juillet 1998 pages 1 à 34).

Cet Acte Uniforme institue dans notre ordonnancement juridique un véritable **droit nouveau** et cela plusieurs raisons le justifient, notamment la substitution de règles nouvelles aux anciennes, l'adoption de nouveaux vocables, le contenu des règles matérielles nouvelles.

### ❖ Substitution de nouvelles règles aux anciennes

L'Acte Uniforme prévoit, expressément dans ses dispositions finales en son article 336, qu'il «abroge toutes les dispositions relatives aux matières qu'il concerne dans les Etats parties .»

Il s'agit là d'une formule nouvelle différente de celles adoptées dans d'autres actes uniformes ou par l'article 10 du Traité de OHADA .

Sa signification ne saurait cependant faire l'objet de controverse en ce que l'abrogation que ce texte institue est assez rigide dès lors qu'il remplace tous les textes régissant la même matière c'est à dire les procédures simplifiées de recouvrement et les voies d'exécution dans les Etats parties au Traité. La notion de « matière » ne souffre pas non plus de contestation en ce qu'il s'agit de toutes les règles matérielles relatives à cette question, à savoir celles permettant à tout créancier de « contraindre son débiteur défaillant à s'exécuter à son égard ou pratiquer une mesure conservatoire pour assurer la sauvegarde de ses droits » (cf article 2 al. 1<sup>er</sup> dudit Acte Uniforme).

En conséquence, aucune règle d'origine nationale relative aux voies d'exécution ne devrait continuer à s'appliquer. Il n'est pas nécessaire de

s'attarder sur le sens qu'il faut donner à la notion de voie d'exécution sauf à préciser qu'il n'est plus contesté que ce vocable englobe aujourd'hui « les procédures d'ordre et de distribution » (Cf Donnier « Voies d'exécution et procédures de distribution », 3<sup>e</sup> édition 1993. Litec p. 167s disant que « les voies d'exécution sont constituées par l'ensemble des règles juridiques permettant aux créanciers non payés amiablement par un débiteur, de contraindre celui-ci à s'exécuter, au besoin avec l'aide de la force publique, et de répartir entre eux les sommes ainsi obtenues.))

La signification précédemment donnée à l'article 336 emporte des effets assez rigides. En effet, elle est source de beaucoup de dangers du fait de l'insécurité juridique qu'elle institue dans les Etats membres avec la disparition de tout l'ancien droit national sur les voies d'exécution alors que le nouvel Acte Uniforme n'est pas pour autant exhaustif.

Toutefois, l'Acte Uniforme contient quelques rares dispositions matérielles permissives prévoyant expressément la survie des règles de droit national. Ainsi, à propos des biens insaisissables, ce texte renvoie t-il à la loi nationale de chaque Etat partie (cf article 50 al. 1<sup>er</sup> et article 51).

#### ❖ Le changement de vocables

Il y a de substantiels changements de ce point de vue. En effet, tantôt c'est le concept qui disparaît emportant l'institution qu'il englobait (la saisie-gagerie, la saisie-brandon, cf articles 471s et 454s du décret n°64-572 du 30 juillet 1964 portant CPC du Sénégal aujourd'hui abrogés), tantôt le concept change mais l'institution demeure avec quelques aménagements alors enfin, que dans certains cas le concept est lui même maintenu avec quelques modifications (la saisie-

revendication des articles 478s du CPC a été remaniée dans le nouveau texte en ses articles 227 à 235).

### ❖ Le contenu des règles matérielles

Avant d'aborder en détail le contenu des règles matérielles dans les développements ci-dessous, il est utile de relever qu'il y a, par rapport aux anciennes législations internes, une véritable révolution. En effet, les innovations sont de taille. L'apparition du concept de saisie-appréhension dans l'ordonnement juridique est une grande nouveauté en ce qu'il est désormais permis de faire exécuter une obligation de faire (livrer ou restituer) en plus de l'obligation de payer ; avec des conséquences juridiques très rassurantes pour le créancier. Il en est de même de la saisie des valeurs mobilières et des droits d'associés, de la saisie et cession des rémunérations qui sont toutes condensées dans l'Acte Uniforme.

C'est sous réserve de ces quelques observations que nous allons aborder l'étude de l'Acte Uniforme en respectant le découpage des organisateurs de cette session.

Nous examinerons dans une première partie les Procédures simplifiées de recouvrement, dans une deuxième partie, les voies d'exécution, la procédure de distribution ayant été traitées dans ma première communication sur les « sûretés », notamment sur le sous thème sur le classement des sûretés .

## 1<sup>ERE</sup> PARTIE : LES PROCEDURES SIMPLIFIEES DE RECOUVREMENT

### CHAPITRE I : L'INJONCTION DE PAYER

La procédure d'injonction de payer est née de la nécessité d'organiser une procédure rapide et peu coûteuse, pour le recouvrement de certaines créances.

Car même allégée d'un certain formalisme, la procédure civile ou commerciale pouvait encore paraître trop lourde et trop coûteuse, lorsqu'il s'agissait de recouvrer des sommes modiques, les frais de l'instance pouvant décourager les plaideurs et favoriser les débiteurs de mauvaise foi.

Pour éviter ces inconvénients, on a eu, en France, l'idée de recourir à une procédure particulière d'un type nouveau et dont on rencontrait un modèle dans le droit judiciaire Allemand : la **procédure dite d'injonction**. Elle fut instituée d'abord pour les petites créances commerciales ; ensuite étendue aux créances civiles, l'avantage pour les plaideurs consistant à obtenir rapidement et d'une manière unilatérale, un titre exécutoire leur permettant d'engager des procédures d'exécution.

En France, les statistiques montrent que cette procédure arrive largement en tête des saisines en forme simplifiée du tribunal d'instance, puisqu'elles représentaient en 1991 72% des modes de saisine. Il faut signaler que les conditions de mise en œuvre de la procédure sont les mêmes, que la créance soit civile ou commerciale.

Cette procédure au Sénégal était réglementée par les dispositions des articles 776 et 786 inclusivement du CPC aujourd'hui abrogées et remplacées par celles des articles 1<sup>er</sup> à 27 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution.

L'article 1<sup>er</sup> de l'Acte Uniforme, exige une créance certaine, liquide et exigible.

## **I/ LES CREANCES POUVANT DONNER LIEU A UNE INJONCTION DE PAYER**

Avec le droit harmonisé (article 1<sup>er</sup> de l'Acte Uniforme ), la procédure d'injonction de payer peut être utilisée : lorsque :

1°) La créance a une cause contractuelle .

2°) L'engagement résulte de l'émission ou de l'acceptation de tout effet de commerce ou d'un chèque dont la provision s'est révélée inexistante ou insuffisante.

Sont dès lors exclues les créances nées d'une source délictuelle, quasi-délictuelle ou légale ; s'agissant des effets de commerce, les endossataires ou les donneurs d'aval sont aussi concernés.

## **II/ LA PROCEDURE**

### **A / LA REQUETE**

Le demande est introduite par requête déposée au greffe de la juridiction compétente du domicile ou du lieu où demeure effectivement

le débiteur ou l'un d'entre eux en cas de pluralité de débiteurs (article 3 Acte Uniforme).

La requête peut être aussi adressée au président de la juridiction compétente. Par la volonté des parties, ces règles de compétence peuvent être écartées. Il leur suffit pour cela de faire élection de domicile dans le contrat (créances ayant une cause contractuelle). Ainsi la juridiction compétente sera celle du domicile élu des parties ; cette élection de domicile est équivalente à une clause contractuelle attributive de juridiction.

L'incompétence territoriale ne peut être soulevée que par la juridiction saisie de la requête ou par le débiteur en cas d'opposition. A peine d'irrecevabilité la requête doit contenir :

1. Pour les personnes physiques, les noms, prénoms, professions et domiciles des parties, pour les personnes morales leur forme, dénomination et siège social ;
2. l'indication précise du montant de la somme réclamée avec le décompte des différents éléments de la créance ainsi que le fondement de celle-ci.

Elle est accompagnée des documents justificatifs en originaux ou en copies certifiées conformes. Si la partie demanderesse n'est pas domiciliée dans l'état de la juridiction compétente saisie, la requête est déclarée irrecevable si elle ne contient pas élection de domicile dans le ressort de cette juridiction.

En France, le demandeur peut solliciter dans sa requête, qu'en cas d'opposition, l'affaire soit immédiatement renvoyée devant la juridiction compétente.

## **B/ LA DECISION D'INJONCTION DE PAYER**

Si, au vu des documents produits, la demande paraît fondée en tout ou partie, le président de la juridiction compétente rend une décision (ordonnance) portant injonction de payer pour la somme qu'il fixe. Si la requête est rejetée en tout ou en partie, la décision de rejet est sans recours pour le créancier, sauf à celui-ci de procéder selon les voies de droit commun ; par exemple assigner le débiteur en paiement.

La requête et la décision portant injonction de payer sont conservées à titre de minutes entre les mains du greffier qui en délivre une expédition au demandeur.

Les documents originaux produits à l'appui de la requête sont restitués au demandeur mais les copies certifiées conformes de ces documents sont conservés au greffe. Si la requête est rejetée, celle-ci et les documents produits sont restitués au requérant.

## **C / LA NOTIFICATION DE L'INJONCTION DE PAYER : FORMES ET EFFETS**

Le créancier doit signifier à chacun des débiteurs, par acte extra-judiciaire, une copie certifiée conforme de l'expédition de la requête et de la décision d'injonction de payer délivrée par le greffier conformément à l'article 6 de l'Acte Uniforme. Si la décision d'injonction de payer n'est pas signifiée dans les trois mois de sa date, elle est non avenue.

A peine de nullité, la signification de la décision portant injonction de payer contient sommation d'avoir :

- Soit, à payer au créancier le montant de la somme fixée par la décision ainsi que les intérêts et les frais de greffe dont le montant est précisé,



- Soit, si le débiteur entend faire valoir des moyens de défense, à former opposition, celle-ci ayant pour objet de saisir la juridiction de la demande initiale du créancier et de l'ensemble du litige.

La signification doit aussi, à peine de nullité :

- Indiquer le délai dans lequel l'opposition doit être formée, la juridiction devant laquelle elle doit être portée et les formes selon lesquelles elle doit être faite.
- Avertir le débiteur qu'il peut prendre connaissance des documents produits par le créancier au greffe de la juridiction compétente dont le président a rendu la décision et, qu'à défaut d'opposition dans le délai indiqué, il ne pourra plus exercer aucun recours et pourra être contraint par toutes voies de droit à payer les sommes réclamées. Cet article 8 de l'Acte Uniforme est la copie fidèle de l'article 1413 in fine NCPCF.

## **D / L'OPPOSITION**

C'est le recours ordinaire contre la décision d'injonction de payer. Elle est portée devant la juridiction compétente dont le président a rendu la décision d'injonction de payer. Elle est formée par acte extra-judiciaire.

Le délai est de 15 jours à compter de la signification de la décision d'injonction de payer ; il peut être augmenté des délais de distance. Si la signification n'est pas faite à la personne du débiteur, l'opposition est recevable jusqu'à l'expiration du délai de 15 jours suivant la première mesure d'exécution ayant pour effet de rendre indisponibles, en tout ou en partie, les biens du débiteur. Cet article 10 est la copie fidèle de

l'article 1416 alinéa NCPCF sauf en ce qui concerne le délai qui est d'un 1 mois en France.

En ce qui la procédure d'opposition

l'opposant doit à peine de déchéance et dans le même acte :

- signifier son recours à toutes les parties et au greffe de la juridiction ayant rendu la décision d'injonction de payer,
- servir assignation à comparaître devant la juridiction compétente à une date fixe qui ne saurait excéder le délai de trente jours à compter de l'opposition.

L'article 12 de l'Acte Uniforme prescrit, avant le jugement de l'opposition, une tentative de conciliation. En cas de conciliation, il est dressé un procès-verbal de conciliation signé par les parties dont une expédition est revêtue de la formule exécutoire.

Si la tentative de conciliation échoue, la juridiction saisie statue immédiatement sur la demande en recouvrement, même en l'absence du débiteur qui a formé opposition par une décision qui aura les effets d'une décision contradictoire. Au cours de l'instance sur opposition, le défendeur à cette instance a la charge de la preuve de la réalité de sa créance.

L'article 13 de l'Acte Uniforme, en mettant à la charge de celui qui a demandé l'injonction de payer la preuve de sa créance, fragilise la procédure d'injonction de payer en lui enlevant ses caractères de simplicité et de rapidité. Cela est d'autant plus vrai que l'opposition ne pourra être examinée qu'après l'échec d'une tentative de conciliation rendue obligatoire.

En cas de jugement de l'opposition au fond, la décision rendue se **substitue** à la décision d'injonction de payer.

Cette décision est susceptible d'appel, dans les conditions du droit national de chaque Etat partie. Mais l'article 15 in fine dispose que le délai d'appel est de 30 jours à compter de la date de la décision rendue sur opposition.

### III / LES EFFETS DE LA DECISION D'INJONCTION DE PAYER

Si dans les 15 jours, il n'y pas d'opposition ou si après avoir formé opposition, le débiteur se désiste, le créancier peut demander l'apposition de la formule exécutoire sur la décision d'injonction de payer. L'apposition de la formule exécutoire confère à la décision des effets d'une décision contradictoire qui n'est pas susceptible d'appel.

Le demandeur de la formule exécutoire introduit sa demande au greffe par simple déclaration écrite ou verbale. Mais si deux mois après l'expiration du délai d'opposition ou après le désistement du débiteur, la demande du créancier n'a pas été présentée, la décision d'injonction de payer sera non avenue.

Les copies certifiées conformes des documents produits par le créancier et conservés provisoirement au greffe lui seront restitués sur sa demande dès l'opposition ou au moment où la décision est revêtue de la formule exécutoire.

Au greffe de chaque juridiction, il doit exister un registre côté et paraphé par le président de la juridiction. Sur ce registre, il est inscrit les noms, prénoms, professions et domiciles des créanciers et débiteurs, la date de l'injonction de payer ou celle des refus, le montant de la dette, la cause de celle-ci, la date de la délivrance de l'expédition ou de la date de l'opposition ou, si elle est formée, celle de la convocation des parties et de la décision rendue sur l'opposition.

On peut se demander si la décision d'injonction de payer revêtue de la formule exécutoire qui a les effets d'une décision contradictoire non susceptible d'appel, est susceptible de pourvoi. Aucun texte ne le prévoit ; or le pourvoi qui est une voie de recours extraordinaire n'existe en principe que si un texte le prévoit. Cependant par une décision n°7 du 18/01/1987, l'ancienne Cour Suprême a admis le pourvoi en cassation lorsque ce recours ne remet pas en cause les faits susceptibles de contredit. La Cour de Cassation française a déjà admis le pourvoi en cassation au motif que l'apposition de la formule exécutoire fait de l'ordonnance d'injonction de payer une décision judiciaire rendue en dernier ressort, mais le pourvoi ne peut que contester la régularité formelle de l'ordonnance civ-2<sup>e</sup> 23/03/1991 Rev. Trim. Droit civil 1991-411 Obs Perrot.

Ou selon une formule moins imprécise « les conditions d'apposition de la formule exécutoire ou la régularité de l'ordonnance au regard de certaines prescriptions légales .»

On considère cependant que, dans le cas où l'ordonnance n'aurait pas été signifiée à personne, le pourvoi devrait être déclaré irrecevable puisque l'opposition ou contredit restait ouvert, or tant qu'un recours ordinaire est possible, le pourvoi en cassation est irrecevable.

La Cour de Cassation française a admis aussi la recevabilité de la tierce opposition formée par une caution solidaire civ. 1<sup>ère</sup> -10/12/1991 Rev. Trim 1992 - 449 Obs Perrot.

## CHAPITRE II : L'INJONCTION DE DELIVRER OU DE RESTITUER UN BIEN MEUBLE DETERMINE

La procédure d'injonction de délivrer ou de restituer est une innovation introduite par l'Acte Uniforme. Le CPC sénégalais ignorait l'injonction de délivrer ou de restituer ou encore « injonction de faire ».

- Celui qui se prétend créancier d'une obligation de délivrance ou de restitution d'un bien meuble corporel déterminé, peut demander au président de la juridiction compétente d'ordonner cette délivrance ou cette restitution, nous dit l'article 19 de l'acte uniforme.

La demande d'injonction de délivrance ou de restitution est faite par requête qui obéit aux mêmes conditions que la requête ordinaire d'injonction de payer. Les articles 20, 21 et 22 sont identiques aux articles 3 et 4 qui concernent la requête d'injonction de payer.

On examinera en conséquence la décision (I) et ses effets (II).

### I / LA DECISION D'INJONCTION DE DELIVRER OU DE RESTITUER

Si la demande paraît fondée, le président rend au pied de la requête, une décision portant injonction de délivrer ou de restituer le bien litigieux.

La décision et la requête sont conservées au greffe à titre de minute entre les mains du greffier qui en délivre une expédition au demandeur.

Les articles 5, 6, 7 et 8 concernant l'injonction de payer sont identiques aux articles 23, 24 et 25 et concernant la décision d'injonction de délivrance ou de restitution.

Mais en matière de délivrance ou de restitution, le débiteur est averti au moment de la signification de la décision, qu'il a un délai de 15 jours pour transporter à ses frais le bien désigné en un lieu et, dans les conditions indiquées.

Le débiteur de l'obligation est averti aussi qu'il peut faire opposition au greffe de la juridiction qui a rendu la décision par déclaration écrite ou verbale contre récépissé ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout moyen laissant trace écrite, faute de quoi la décision sera rendue exécutoire. La décision doit être signifiée dans les trois mois de sa date sinon elle est non avenue.

## **II / EFFETS DE LA DECISION**

Selon l'article 26, l'opposition est soumise aux dispositions des articles 9 à 15 déjà indiquées. En l'absence d'opposition dans le délai prescrit par l'article 16, le requérant peut demander l'apposition de la formule exécutoire. Les conditions de la demande sont celles prévues par les dispositions des articles 17 et 18 déjà décrites.

L'injonction de payer et l'injonction de délivrer ou de restituer ne diffèrent que par l'objet de l'obligation à exécuter par le débiteur.

## 2<sup>ème</sup> PARTIE : LES VOIES D'EXECUTION

Nous examinerons les saisies mobilières avant d'étudier la saisie immobilière.

Cependant, l'Acte Uniforme a prévu un certain nombre de dispositions dites générales relatives à toutes les voies d'exécution (cf art. 28 à 53).

### CHAPITRE II : LES SAISIES MOBILIERS

Il ressort de ces dispositions que l'exécution des décisions de justice en cette matière obéit à des principes fondamentaux tenant aux conditions minimales donnant lieu à l'exécution forcée (Quant ? Qui ? Où ? Quels biens ? ...), au concours nécessaire dû par l'Etat, à l'intervention de l'huissier de justice, aux obligations des personnes concernées par l'exécution forcée, aux difficultés éventuelles d'exécution.

Autant de questions qu'il s'agira d'aborder successivement.

#### I / CONDITIONS MINIMALES PERMETTANT L'EXECUTION FORCEE

L'exécution forcée est envisagée à défaut d'exécution volontaire (cf art. 28 al. 1<sup>er</sup>). Il s'agira alors de savoir qui peut exécuter ? Sur quels biens exécuter ? Contre qui peut-on exécuter ?

## A / QUI PEUT EXECUTER ?

L'exécution forcée peut être diligentée par toute personne munie d'une créance liquide exigible et certaine détentrice de l'un des titres exécutoires selon l'article 33 et qui sont :

- les décisions juridictionnelles revêtues de la formule exécutoire et celles qui sont exécutoires sur minute ;
- les actes et décisions juridictionnelles étrangers ainsi que les sentences arbitrales déclarés exécutoires, non susceptibles de recours suspensif d'exécution ;
- les procès-verbaux de conciliation signés par le juge et les parties ;
- les actes notariés revêtus de la formule exécutoire ;
- les décisions auxquelles la loi attache les effets d'une décision judiciaire.

## B / SUR QUELS BIENS EXECUTER ?

Il s'agit en priorité des biens meubles ; c'est seulement si ceux-ci sont insuffisants qu'il faudra envisager d'exécuter SUR les biens immeubles. Ces biens doivent appartenir au débiteur car il est inconcevable que la saisie porte sur des biens appartenant à autrui. Cependant, il existe des biens insaisissables (cf article 50 al. 1<sup>er</sup> in fine) qui vont échapper à la procédure (cf articles 381s et 420 et 571s du CPC du Sénégal).

## C / CONTRE QUEL DEBITEUR PEUT-ON EXECUTER ?

Toute personne peut subir une procédure de saisie dès lors qu'elle est débitrice.

Mais certaines personnes bénéficient d'une immunité d'exécution (cf article 30).

Il s'agit au Sénégal des personnes morales de droit public, des entreprises publiques, des sociétés nationales (article 194 du COCC).



Mais l'Acte Uniforme contient une disposition particulière à leur sujet en effet l'article 30 al. 2 institue une compensation entre les dettes de ces personnes avec celles de toute autre.

## II / INTERVENTION DE L'HUISSIER ET DE L'ETAT

L'Etat doit prêter son concours pour permettre l'exécution forcée des titres exécutoires ; sa défaillance engage sa responsabilité (art. 29 AU.).

L'huissier est l'agent d'exécution, il ne peut intervenir qu' entre huit (8) heures et dix huit (18) heures et jamais les dimanches et jours fériés. Il pourra alors pénétrer, procéder à l'ouverture des portes et des meubles, , requérir le concours des forces de l'ordre, (...) Et en cas de difficultés, l'huissier pourra saisir la juridiction compétente (48AU).

## III / OBLIGATIONS DES PERSONNES CONCERNEES

Des obligations pèsent aussi bien sur le créancier saisissant que sur le débiteur saisi.

### A / SUR LE CREANCIER :

- il ne peut assister aux opérations de saisie sauf nécessité constatée par la juridiction compétente,
- la juridiction peut décider, sauf en matière d'aliments ou en matière cambiaire, de reporter ou échelonner le paiement des sommes dues mais dans la limite d'une année (39);
- le créancier est tenu d'informer les autres créanciers du même débiteur de tous actes ou informations dont il a connaissance (cf. art. 36 al. 5 A.U.)

**B / SUR LE DEBITEUR OU LE TIERS SAISI :**

- Il est réputé gardien des biens saisis ( 36) ;
- Il a cependant, l'obligation de respecter l'indisponibilité des dits - biens  
( 36)
- Il a le devoir de tenir informé tout autre créancier de la procédure initiée contre lui, ...( 36)

## CHAPITRE II : LES SAISIES MOBILIERES

### I. LES SAISIES CONSERVATOIRES

L'Acte Uniforme distingue 3 types de saisies conservatoires : celles portant sur les biens **meubles corporels**, celles portant sur les **créances** et celles portant sur les **droits d'associés et valeurs mobilières**.

Si le texte a institué des règles spécifiques à chacune de ces procédures, il a également prévu des dispositions communes à toutes ces formes de saisies conservatoires.

#### A. REGLES COMMUNES A TOUTES LES SAISIES CONSERVATOIRES

- Toute personne dont la créance paraît fondée en son principe peut, par requête, solliciter de la juridiction compétente du domicile du débiteur l'autorisation de pratiquer une saisie conservatoire sur les biens corporels ou incorporels de son débiteur si elle justifie de circonstances de nature à en menacer le recouvrement et cela sans commandement préalable (Cf. art. 54 A.U.).

Cependant, l'autorisation du juge n'est pas nécessaire si le créancier :

- est muni d'un titre exécutoire ;
- ou s'il dispose d'une lettre de change acceptée, d'un billet à ordre, d'un chèque ou s'il s'agit d'un loyer impayé après commandement dès lors que celui-ci est dû en vertu d'un contrat de bail d'immeuble écrit.

- La décision autorisant la saisie doit préciser le montant dû à peine de nullité ainsi que la nature des biens sur lesquels elle porte.

L'autorisation judiciaire de saisie est caduque si, dans un délai de trois mois la saisie conservatoire n'a pas été pratiquée. Et si elle a été pratiquée, le créancier doit, dans le mois qui suit, introduire une procédure pour obtenir un titre exécutoire à peine de caducité (à moins qu'il n'en dispose déjà).

## **B/ REGLES PROPRES A CHAQUE TYPE DE SAISIE CONSERVATOIRE (64 A 76)**

L'Acte Uniforme a réglementé trois types de saisie conservatoire à savoir la saisie de meubles corporels (cf art. 64 à 76), la saisie de créances (art. 77 à 84) et celle des droits d'associés et des valeurs mobilières (art. 86 à 90). Nous allons les présenter successivement.

### **a) La saisie conservatoire des meubles corporels**

Les opérations de saisie sont exécutées par les soins d'un huissier suivant une certaine procédure suivie s'il y a lieu de la conversion en saisie vente.

#### **1. Description des opérations de saisie**

Le juge compétent pour donner l'autorisation si elle est nécessaire est celui du lieu du domicile du débiteur. Mais si celui-ci n'a pas de domicile fixe ou si son domicile se situe à l'étranger, le juge compétent est celui du domicile du créancier ; il s'agira dans ce cas d'une saisie foraine (art. 73).

- La saisie porte sur les biens du débiteur. S'il en existe qui faisaient déjà l'objet d'une saisie antérieure, il est tenu d'en aviser l'huissier qui le mentionnera dans son procès verbal. Le procès verbal ainsi dressé devra contenir à peine de nullité une dizaine de mentions (Cf. art. 64 al. 1<sup>er</sup> A.U.).
  - L'huissier pourra également prendre des photos des objets saisis.
- Il s'agira alors de distinguer plusieurs cas de figure selon que la saisie est faite entre les mains de débiteur, entre les mains d'un tiers ou selon qu'il y ait plusieurs saisies.

#### ⇒ Saisies faites sur le débiteur

Si le débiteur est présent, l'huissier devra rappeler que les biens saisis sont indisponibles, qu'il en est constitué gardien (sauf en matière de saisie foraine pour laquelle c'est le créancier qui sera gardien (Cf. art. 73) et qu'il pourra en demander la main levée. Une copie du procès-verbal lui est alors remise.

Si le débiteur est absent, le procès-verbal lui est signifié et dans les 8 jours il devra indiquer s'il existe une saisie antérieure.

#### ⇒ Saisies pratiquées entre les mains d'un tiers

Le tiers est alors invité à déclarer les biens qu'il détient et à préciser s'il en existe qui faisaient l'objet d'une saisie antérieure. Si ce tiers refuse de donner les informations requises il engage sa responsabilité. S'il nie détenir un bien du débiteur, acte en sera dressé. S'il reconnaît détenir de tels biens, un inventaire en sera fait dans un acte contenant, à peine de nullité, les douze mentions prévues par l'article 109. Une copie du procès-verbal est remise au tiers s'il est présent, sinon ce procès-verbal lui est signifié et dans ce cas un délai de 8 jours lui est imparti pour qu'il porte à la connaissance de l'huissier l'existence d'une éventuelle saisie antérieure sur les mêmes biens et qu'il lui en communique le procès-verbal. Il pourra, cependant, refuser d'en être le

gardien. Dans ce cas, l'huissier pourra faire nommer un gardien et procédera à l'enlèvement des biens.

Si le tiers se prévaut d'un droit de rétention, il en informera l'huissier par lettre recommandée avec avis de réception. Le créancier saisissant pourra alors, dans un mois, contester ce droit de rétention devant le juge du domicile de ce tiers.

### ⇒ Pluralité de saisies (74 à 76)

En cas de pluralité de saisies, l'huissier signifiera le procès-verbal aux créanciers saisissants antérieurs et il en fera de même en cas de conversion de la saisie conservatoire en saisie-vente.

Si le débiteur fait offre de vente amiable, le créancier saisissant qui accepte en communique la teneur aux autres par lettre recommandée avec avis de réception. Dans les 15 jours de la réception de la lettre recommandée, chaque créancier doit prendre parti sur les propositions de vente amiable et faire connaître au créancier saisissant la nature et le montant de sa créance, sinon il est réputé avoir accepté (art. 75 dernier alinéa).

## 2/ La conversion de la saisie conservatoire en saisie-vente

Muni d'un titre exécutoire constatant l'existence de sa créance, le créancier signifie au débiteur ou au tiers détenteur s'il y a lieu un acte de conversion contenant à peine de nullité les cinq mentions prévues par l'article 69. Huit jours après, l'huissier vérifie les biens et dresse procès-verbal des biens manquants ou dégradés, procédure dans lequel il est indiqué au débiteur qu'il a un mois pour vendre les biens à l'amiable conformément à la procédure de saisie-vente (Cf. art. 115 à 199).

Si les biens ne sont plus à l'endroit où ils avaient été saisis, le débiteur devra, dans les 8 jours, informer l'huissier du lieu où ils se trouvent sinon le créancier pourra saisir la juridiction compétente le débiteur

pourrait engager sa responsabilité sous le chef de détournement d'objets saisis.

A défaut de vente à l'amiable, il va falloir procéder à la vente forcée. Le deuxième type de saisie conservatoire concerne les créances.

### **b. La saisie conservatoire de créances**

C'est une saisie opérée par un créancier sur le débiteur de son débiteur au moyen d'acte d'huissier contenant à peine de nullité six mentions (art. 77).

#### **1/ Description des opérations de saisie**

A défaut d'accord amiable, tout intéressé peut demander à ce que les sommes soient confiées à un séquestre désigné par le juge. Dans les 8 jours, à peine de caducité, la saisie est signifiée au débiteur par acte d'huissier contenant à peine de nullité 5 mentions (art. 79 al. 2).

Le tiers saisi devra communiquer à l'huissier sa situation exacte vis à vis du débiteur notamment l'étendue et les modalités de ses obligations (art. 156).

A défaut d'y satisfaire, (rétention d'informations, mensonge) le tiers pourra engager sa responsabilité).

#### **2/La conversion de la saisie en saisie-attribution**

Muni d'un titre exécutoire constatant l'existence de sa créance, le créancier signifie au tiers saisi un acte de conversion contenant à peine de nullité les cinq mentions légales (art. 82). Cet acte opère une attribution immédiate de la créance saisie au profit du créancier. Copie dudit acte de conversion est signifiée au débiteur lequel dispose de 15 jours pour le contester devant la juridiction de son domicile.

A défaut de contestation, (celle-ci est prouvée par un certificat du greffe) le tiers effectue paiement au créancier ou à son mandataire.

c/ La saisie conservatoire des droits d'associés et de valeurs mobilières (art. 85 à 90)

Les valeurs mobilières consistent dans les actions et les obligations des sociétés commerciales et autres tandis que les droits d'associés sont beaucoup plus variés et visent notamment les montants qu'un associé peut percevoir de la société (jeton de présence, tantième, bénéfices).

1/ Description des opérations de saisie

L'acte de saisie est signifié à la société ou à la personne morale concernée (art. 236) et il doit contenir 5 des 6 mentions de l'article 237 ; la 3<sup>ème</sup> mention étant remplacée par l'autorisation de la juridiction compétente de pratiquer la saisie conservatoire. La saisie sera signifiée dans les 8 jours à peine de caducité par acte contenant à peine de nullité les 6 mentions prévues à l'article 86.

L'acte de saisie rend indisponibles les droits du débiteur (art. 87 renvoie à l'article 239) à moins d'une main levée avec consignation d'une somme suffisante pour désintéresser le créancier saisissant.

2/ Conversion de la saisie en vente-saisie

Muni d'un titre exécutoire constatant l'existence de sa créance, le créancier signifie au débiteur un acte de conversion en saisie vente avec les 7 mentions prévues par l'article 88.

Une copie de l'acte de conversion doit être signifiée au tiers. La vente devra être effectuée conformément à la procédure prévue (art. 240s).



## II - LA SAISIE - VENTE

X Tout créancier muni d'un titre exécutoire constant une créance liquide,  
 X exigible et certaine peut après une signification d'un commandement,  
 faire procéder à la saisie et à la vente des biens meubles corporels  
 appartenant à son débiteur qu'ils soient ou non détenus par ce dernier,  
 afin de se faire payer sur le prix (art. 91 al. 1<sup>er</sup>).

X La saisie exige donc du créancier qu'il soit muni d'un titre exécutoire  
 (voir supra) et qu'il y ait un commandement préalable. C'est seulement  
 X après que les opérations de saisie peuvent être envisagées et la mise en  
 vente des biens par la suite.

### A. LE COMMANDEMENT PREALABLE

C'est un acte signifié au débiteur au moins 8 jours avant la saisie et  
 contenant à peine de nullité :

- la mention du titre exécutoire avec des précisions sur le décompte  
des sommes dues en principal, intérêts, frais, ...
- commandement d'avoir à payer la dette dans les 8 jours sous peine de  
vente forcée ;
- élection de domicile.

Ce commandement est signifié à personne ou à domicile.

### B. LES OPERATIONS DE SAISIE

Lorsqu'une opération de saisie est diligentée par un créancier, tout  
 autre créancier remplissant les conditions peut s'y joindre par voie  
 d'opposition (art. 91 al. 2).

Deux situations peuvent se présenter selon que la saisie est effectuée  
 entre les mains du débiteur ou entre les mains d'un tiers.

## 1 - La saisie entre les mains du débiteur

Si le débiteur est présent, l'huissier réitère au débiteur la demande verbale de paiement des sommes dues et lui rappelle qu'il doit connaître les biens ayant fait l'objet de saisie antérieure.

Si le débiteur n'a pas assisté aux opérations, le procès-verbal de saisie lui sera signifié et il lui est imparti un délai de 8 jours pour communiquer l'existence d'une saisie antérieure à l'huissier.

Un inventaire des biens est effectué et l'acte de saisie doit contenir à peine de nullité les 11 mentions prévues à l'article 100.

Le débiteur est constitué gardien des biens frappés d'indisponibilité (juridique). Mais il est possible que le juge compétent mette certains de ses biens sous séquestre ou qu'il ordonne l'immobilisation des véhicules terrestres à moteur s'il en existe.

Si, parmi les biens, il existe des sommes d'argent, celles-ci sont attribuées au créancier à concurrence de sa créance. Le débiteur dispose de 15 jours pour contester la saisie des espèces.

## 2 - La saisie entre les mains d'un tiers

Dans cette hypothèse, l'autorisation de saisie doit être donnée par le juge du lieu de situation des biens. Le commandement préalable et l'autorisation sont alors présentés à ce tiers lequel peut être le créancier lui-même et dans ce cas il s'agira d'une saisie arrêt sur soi-même.

Si le tiers déclare détenir des biens appartenant au débiteur, il en sera fait l'inventaire avec, à peine de nullité, les 12 mentions prévues par l'article 109.

Dans ce dernier cas le tiers est constitué gardien s'il a assisté aux opérations même si les biens sont réputés indisponibles. Mais si le tiers n'était pas présent l'acte lui sera signifié et il dispose alors d'un délai de 8 jours pour informer l'huissier de l'existence de saisies antérieures. Le débiteur recevra également signification du procès-verbal de saisie dans les 8 jours avec, pour lui, la faculté de procéder à la vente amiable des biens selon les dispositions des articles 155 etc.

Il est entendu que le tiers peut refuser la garde des biens, dans ce cas l'huissier pourra y pourvoir et procéder à l'enlèvement des dits biens. Le juge pourra mettre certains biens sous séquestre et faire immobiliser les véhicules terrestres à moteur s'il y a lieu.

Cependant, si le tiers revendique un droit de rétention sur le ou les biens saisis, l'huissier doit être tenu informé et dans ce cas le créancier dispose d'un mois pour contester. A défaut, le droit de rétention sera réputé fondé. Les biens ne peuvent être vendus pendant ce délai d'un mois.

### 3 - La mise en vente des biens

Elle peut se faire suivant deux procédures : celle de vente à l'amiable et celle de vente forcée.

#### a) La vente amiable

Le débiteur peut vendre lui - même, à l'amiable, les biens saisis. Il dispose alors d'un délai d'un mois après notification du procès-verbal de saisie. Ces biens sont indisponibles et ne peuvent être déplacés avant consignation du prix de vente (art. 118).

La vente pourra être ordonnée après le délai d'un mois ajouté de 15 jours, s'il y a lieu, pour obtenir la réponse des créanciers (art. 117 al. 5).

Le prix de vente sera consigné entre les mains de l'huissier ou au greffe au choix du créancier. A défaut de consignation, la vente forcée pourra également être ordonnée.

#### **b) La vente forcée**

Elle est effectuée par les soins d'un commissaire priseur agréé : c'est une vente à l'encan tenue soit au lieu de situation des biens soit dans un endroit approprié pour faire jouer la concurrence.

La procédure de vente est classique et caractérisée par la publicité effectuée en vue de respecter le jeu des règles et délais à respecter (Art. 117 et 121s).

L'auxiliaire chargé de la vente devra procéder à l'inventaire pour vérifier la consistance et la nature des biens. Il en dresse procès-verbal en y mentionnant les manquants et les dégradés.

L'adjudication est faite au plus offrant après trois criées et le prix est payable au comptant. Mais encore faudrait-il que le prix obtenu puisse éponger tout le montant dû sinon la vente ne sera pas arrêtée (Art. 126).

Un procès-verbal en sera dressée indiquant le montant du prix des adjudications.

#### **4 - Les incidents de saisie**

Différents types d'incidents peuvent intervenir lors des opérations ; ils seront soumis au juge du lieu de la saisie (Art. 129 à 146). Il s'agira de **l'opposition des créanciers, des contestations relatives à la propriété des biens et à la saisissabilité des biens** et enfin aux contestations concernant la validité de la saisie.

## 1- L'opposition des créanciers

L'opposition consiste en général pour un créancier non initialement saisissant à se joindre à la procédure (Art. 91 al. 2 au besoin en pratiquant une saisie complémentaire avant toute vérification des biens. L'acte d'opposition signifié au créancier 1<sup>er</sup> saisissant et au débiteur doit contenir à peine de nullité certaines mentions prévues à l'article 131 al. 1<sup>er</sup>.

La vente sera poursuivie par le seul créancier 1<sup>er</sup> poursuivant. Les procès-verbaux de saisie complémentaire pourront être dressés et signifiés aux autres créanciers et au débiteur (cela dans les formes de l'acte de saisie initiale).

Dans ce cas, la vente forcée ne pourra intervenir qu'après expiration de tous les délais impartis pour la vente amiable sauf autorisation du juge ou accord du débiteur dans les conditions de l'article 134 al. 2.

Si le créancier 1<sup>er</sup> saisissant ne procède pas à la vente forcée dans les délais et formes prévus, tout autre créancier opposant pourra le faire après sommation infructueuse.

La main levée de la saisie vente pourra être obtenue sur décision de la juridiction compétente ou l'accord des créanciers saisissants opposants. La 1<sup>ère</sup> saisie et les oppositions étant indépendantes, la nullité de l'une ne saurait entraîner la caducité des autres.

Le prix de vente sera distribué entre les créanciers qui se seront manifestés avant la vérification des biens et ceux qui auront procédé à une mesure conservatoire sur les mêmes biens.

## 2 - Les contestations relatives aux biens saisis

Ces contestations suspendent la procédure de vente pour les biens qui en font l'objet. Cette contestation sera relative soit à la propriété des biens soit à la saisissabilité.

- **Concernant la propriété des biens**

Il est constant que la saisie ne doit concerner que les biens appartenant au débiteur à l'exclusion de tout autre. En conséquence, il est recevable à demander la nullité de toute saisie portant sur des biens dont il ne serait pas propriétaire. Le tiers propriétaire peut en demander la distraction au juge compétent. Une telle demande devra contenir à peine de nullité les éléments justificatifs et elle doit être signifiée aux personnes intéressées (créancier saisissant, débiteur, gardien), .... Cette action en distraction n'est recevable qu'avant la vente car après celle-ci il faudra plutôt diligenter une action en revendication de propriété.

- **Concernant la saisissabilité (art 143)**

Il s'agit des difficultés d'exécution portées devant le juge compétent par le débiteur ou l'huissier. Le débiteur est alors soumis au délai suivant la signification de l'acte de saisie.

**c - Les contestations relatives à la validité de la saisie (art 144 à 146)**

Jusqu'à la vente, il est possible de poursuivre la nullité de la saisie pour vice de forme ou de fond autre que l'insaisissabilité ; action dirigée contre le créancier saisissant. Si l'action aboutit elle produit l'effet rigoureux consistant dans la restitution des biens au débiteur sous réserve de la responsabilité du créancier poursuivant dans les termes du droit commun. Mais si le bien a déjà été vendu, le débiteur demandera restitution du prix de vente.

## 5 - Cas particulier de la saisie des récoltes sur pieds (art 147 à 152)

Il s'agit de ce qui était anciennement dénommée saisie-brandon c'est à dire saisie de récoltes sur pieds proches de la maturité. Le demandeur doit nécessairement être le créancier de celui qui a droit aux fruits et la saisie ne peut intervenir à peine de nullité, plus de 6 semaines avant l'époque habituelle de maturité.

Les formalités de la saisie vente seront observées.

## III . LA SAISIE ATTRIBUTION DES CREANCES (art 153 à 172)

Tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut saisir entre les mains d'un tiers (ou entre les siennes) les créances de son débiteur portant sur des sommes d'argent (Art. 153).

L'acte de saisie rend indisponibles les sommes saisies entre les mains du tiers détenteur saisi et dans la limite de son obligation (art. 154 al. 2).

### A / L'ACTE DE SAISIE

#### 1 - Conditions

1) Le créancier procède à la saisie par un acte signifié au tiers saisi par l'huissier. cet acte contient, à peine de nullité, les mentions prévues par l'article 157.

Lorsque le tiers saisi est un receveur, dépositaire ou administrateur de caisse ou de deniers publics, des règles particulières de signification sont prévues (art. 159).

- 1) - Dans un délai de huit jours, à peine de caducité la saisie est dénoncée au débiteur par acte d'huissier contenant, à peine de nullité, les mentions prévues par l'article 160.
- 2) - Lorsque la saisie est pratiquée sur un compte joint, elle est dénoncée à chacun des titulaires du compte (art. 163).

## 2 - Effets

- 1) - Le tiers saisi est tenu de déclarer au créancier saisissant l'étendue de ses créances, délégations et saisies antérieures, avec communication des copies des pièces justificatives.

Cette déclaration doit être faite sur-le-champ si l'acte est signifié à personne ou dans les cinq jours s'il n'est pas signifié à personne. Toute déclaration inexacte, incomplète ou tardive expose le tiers saisi à payer les causes de la saisie et, éventuellement des dommages intérêts (art. 156).

- 2) - Lorsque la saisie est faite entre les mains d'un banquier ou d'un établissement financier assimilé, le tiers saisi est tenu de déclarer la nature du ou des comptes du débiteur ainsi que leur solde au jour de la saisie (art. 161).

Toutefois, pour tenir compte des impératifs particuliers de la tenue à jour des comptes bancaires, il est précisé que dans le délai de quinze jours ouvrables suivant la saisie le solde disponible du ou des comptes saisis peut être affecté, à l'avantage ou au préjudice du saisissant, par des opérations de crédit et de débit précisées par l'article 161 a) et b) à condition de prouver que ces opérations sont antérieures à la saisie (pour les effets de commerce remis à l'escompte, il est prévu qu'ils peuvent être contre-passés dans le délai d'un mois suivant la saisie).



En cas de diminution des sommes rendues indisponibles, le banquier ou l'établissement financier assimilé doit fournir un relevé de toutes les opérations qui ont affecté les comptes depuis le jour de la saisie inclusivement.

- 3) - L'acte de saisie rend indisponibles les sommes saisies entre les mains du tiers saisi qui devient personnellement débiteur envers le créancier saisissant des causes de la saisie et dans la limite de son obligation (art. 154 alinéa. 2 et 3).
- 4) - L'acte de saisie comporte à concurrence des sommes pour lesquelles elle est pratiquée, attribution immédiate au profit du saisissant de la créance saisie disponible entre les mains du tiers (art. 154 al. 1<sup>er</sup>).
- 5) Les actes de saisie signifiés au cours de la même journée entre les mains du même tiers sont réputés faits simultanément. Si les sommes disponibles ne suffisent pas à désintéresser tous les créanciers saisissants, ils viennent en concours (art. 155, al. 1<sup>er</sup>).

La signification ultérieure d'autres saisies ou de toute autre mesure de prélèvement, même si elle émane de créanciers privilégiés, ne remettant pas en cause l'attribution des sommes saisies au premier créancier saisissant, ces créanciers viennent en concours (art. 155 al. 1<sup>er</sup>).

Bien entendu, si une saisie de créance se trouve privée d'effet, les saisies et prélèvements ultérieurs prennent effet à leur date (art. 155 a.3).

## **B / LES CONTESTATIONS**

Le débiteur dispose d'un délai d'un mois suivant la dénonciation de la saisie pour contester celle-ci (art. 164 et 170) par voie d'assignation délaissée contre les créanciers, le tiers-saisi étant appelé à l'instance.

Le débiteur saisi qui n'a pas contesté la saisie dans ce délai peut agir en répétition de l'indu.

La juridiction compétente peut recevoir la contestation au fond. Mais elle peut aussi donner effet à la saisie (art. 171) :

- soit pour la fraction non contestée de la dette, auquel cas sa décision est exécutoire sur minute ;
- soit, si la créance du saisissant et la dette du tiers-saisi ne sont pas sérieusement contestables, en ordonnant l'exécution provisoire d'une somme déterminée en prescrivant, le cas échéant, des garanties.

La décision tranchant la contestation est susceptible d'appel dans les quinze jours de sa notification. Le délai d'appel et la déclaration d'appel sont suspensifs d'exécution sauf décision contraire spécialement motivée du juge compétent. (art. 172).

## **C / LE PAIEMENT PAR LE TIERS SAISI**

1) Le tiers-saisi doit payer le créancier saisissant dans les cas suivants :

- le débiteur -saisi a autorisé, par écrit, le créancier à se faire remettre, sans délai les sommes ou partie des sommes qui lui sont dues (art. 160).
- le débiteur saisi, avant l'expiration du délai de contestation, a déclaré, par écrit, ne pas contester la saisie (art. 164 al.2).

- sur présentation d'un certificat du greffe attestant qu'aucune contestation n'a été formée durant le délai de contestation.
- sur présentation d'une décision exécutoire de la juridiction rejetant la contestation (art. 164).

2) Le paiement est fait entre les mains du créancier saisissant ou son mandataire (art. 165)

En cas de contestation, toute partie peut demander la désignation d'un séquestre à qui le tiers remettra les sommes saisies (art. 166).

3) Le paiement régulièrement fait éteint l'obligation du débiteur et du tiers saisi dans la limite des échéances (art. 167).

4) Si la saisie porte sur des créances à exécution successive, le tiers saisi se libère au fur et à mesure des échéances (art. 167).

5) La saisie ne produit plus effet lorsque le tiers saisi cesse d'être tenu envers le débiteur. Le tiers saisi en informe le créancier saisissant (art. 167 al. 3).

De même, le tiers saisi est informé, par le créancier, de l'extinction de sa dette lorsque les sommes ont été versées à un séquestre (art. 167 al. 2).

**NB** : si le créancier saisissant refuse de décharger le tiers saisi, celui-ci peut saisir le juge compétent pour ce faire.

6) En cas de refus de paiement par le tiers-saisi des sommes qu'il a reconnu devoir ou dont il a été jugé débiteur, la contestation est portée devant la juridiction compétente qui peut délivrer un titre exécutoire contre ce tiers-saisi (art. 168).

- 7) Lorsque le tiers saisi est un banquier et que le débiteur saisi est titulaire de différents comptes chez lui, le paiement est effectué en prélevant, en priorité, les fonds disponibles à vue sauf si le débiteur prescrit une autre manière de payer (art. 162)

#### IV SAISIE ET CESSION DES REMUNERATIONS (ARTICLE 173 A 271)

Dans ce titre et selon l'appellation, deux procédures sont prévues : la saisie des rémunérations, dont la procédure simplifiée pour les créances d'aliments fait partie et la cession des salaires.

Ces procédures sont cependant soumises à des **dispositions communes**.

##### A/ LES DISPOSITIONS COMMUNES

1. il est tenu au greffe de chaque juridiction un registre spécial sur le quel sont mentionnés, tous les actes de nature quelconques, décisions et formalités auxquels donnent lieu les saisies et cessions sur les rémunérations du travail (art. 176)
2. les rémunérations ne peuvent être cédées ou saisies que dans les proportions déterminées par la loi nationale de chaque Etat partie. L'assiette servant au calcul de la partie cessible ou saisissable de la rémunération est constituée par le traitement (fonctionnaires) ou salaire (travailleurs) brut, global, avec tous les accessoires, déduction faite  
(art. 177). :
  - des taxes et prélèvements légaux obligatoires retenus à la source,

- des indemnités représentatives de frais,
- des prestations, majorations et suppléments pour charge de famille
- des indemnités déclarées insaisissables par les lois et règlements de chaque Etat partie.

Le total des sommes cédées ou saisies ne peut, en aucun cas, fût-ce pour des dettes alimentaires, excéder la quotité cessible ou saisissable. Lorsqu'un débiteur reçoit des traitements ou des salaires de plusieurs employeurs, la fraction cessible ou saisissable est calculée sur l'ensemble des sommes.

## **B/ LA SAISIE DES REMUNERATIONS**

En aucun cas, les rémunérations ne peuvent faire l'objet d'une saisie conservatoire (art. 175). Seul le créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut faire procéder à la saisie des rémunérations dues par un employeur à son débiteur (art. 173).

Des dispositions spéciales de procédure sont prévues par les articles 202 à 204 en cas de changement de domicile du débiteur ou de changement d'employeur.

### **1 - La tentative de conciliation**

La saisie des rémunérations ne peut être pratiquée qu'après une tentative de conciliation devant la juridiction compétente du domicile du débiteur (art. 174).

La demande de tentative de conciliation est faite par le créancier au moyen d'une requête contenant les mentions de l'article 179.

Le lieu et la date de cette tentative sont notifiés au créancier (article 180) et au débiteur (article 181) par le greffe, la convocation devant contenir les mentions de l'article 181.

Procès-verbal de la comparution des parties ou de l'une d'elles est dressée. En cas de conciliation, le procès-verbal mentionne les conditions de l'arrangement intervenu. En cas de non-conciliation, le président du tribunal ordonne, s'il y a lieu et après vérification de la créance et son montant, la saisie en tranchant les contestations soulevées par le débiteur (article 182).

## **2 - Les opérations de saisie**

Dans les 8 jours de l'audience de non-conciliation ou de l'expiration des délais de recours si une décision a été rendue, le greffier notifie à l'employeur un acte de saisie contenant les mentions prévues à l'article 184 (art. 183).

L'employeur doit faire au greffe la déclaration de tiers saisi dans les 15 jours, faute de quoi il peut être déclaré débiteur des retenus à opérer, des frais et, éventuellement de dommages intérêts.

L'employeur est tenu d'informer le greffe et le saisissant de toute modification de ses relations juridiques avec le saisi de nature à influencer sur la procédure en cours, tels que la rupture de contrat, sa suspension, la modification du salaire, ..., (art. 186).

## **3 - Les effets de la saisie**

La notification de l'acte de saisie frappe d'indisponibilité la quotité saisissable du salaire (art. 187).

Tous les mois, l'employeur adresse au greffe le montant des sommes retenues. Il joint, à chaque versement, une note indiquant les noms des

parties, le montant de la somme versée, la date et les références de l'acte de saisie (art. 188).

Le tiers saisi est valablement libéré sur la seule quittance du greffier ou par l'avis de réception du mandat poste (art. 188, al. 2).

Si l'employeur omet d'effectuer les versements, la juridiction compétente peut le déclarer personnellement débiteur des sommes dues par décision qui lui est notifiée, ainsi qu'au débiteur et au créancier. Le tiers saisi peut faire opposition à cette décision dans les 15 jours, faute de quoi celle-ci devient définitive (art. 189).

#### 4 - La pluralité de saisies

Tout créancier muni d'un titre exécutoire peut, sans tentative de conciliation préalable, intervenir à une procédure de saisie des rémunérations en cours pour participer à la répartition des sommes saisies. Cette intervention se fait par requête contenant les énonciations de l'article 179 (art. 190) qui est notifiée au débiteur et autres créanciers déjà intervenus dans la procédure (art. 191).

Une telle intervention peut être contestée et cette contestation est jointe à la procédure en cours (art. 192).

#### 5 - La remise des fonds saisis

Tout mouvement de fonds est mentionné au registre spécial tenu au greffe (art. 194).

S'il n'existe qu'un créancier saisissant, le greffier lui verse le montant des retenues effectuées par l'employeur au fur et à mesure et dès qu'il les reçoit de ce dernier (art. 196).

En cas de pluralité de saisies, les créanciers viennent en concours sous réserve des causes légitimes de préférence (art. 196). Dans ce cas, il est procédé ainsi (art. 197 et 198) :

- le greffier dépose obligatoirement les versements faits par le tiers saisi dans un compte bancaire ou postal ou au Trésor Public spécialement ouvert à cet effet.
- le greffier opère des retraits pour les besoins des répartitions autorisées par le président de la juridiction compétente.
- Les répartitions sont autorisées par le président chaque trimestre (février, mai, août et novembre) avec indication des frais à prélever, du montant des créances privilégiées et des sommes à attribuer aux autres créanciers ; les sommes réparties sont quittancées sur le registre.

Le greffier notifie l'état de la répartition à chaque créancier qui peut le contester dans les 15 jours (art. 198, et 200) :

- de l'accord du ou des créanciers saisissants ou intervenants.
- de la constatation par le président, de l'extinction de la dette

La main levée est notifiée à l'employeur sous huitaine.

NB : si l'intervention d'un créancier est contestée, les sommes revenant à ce dernier sont consignées. Si la contestation est rejetée, ces sommes lui sont remises ; dans le cas contraire, elles sont distribuées aux créanciers ou restituées au débiteur selon le cas (art. 199).

## 6 - La procédure simplifiée pour les créances d'aliments

Les créanciers d'aliments munis d'un titre exécutoire peuvent également saisir les rémunérations de leur débiteur, au moyen d'une procédure simplifiée (art. 213). Ces créanciers sont préférés à toutes autres, quel que soit le privilège dont ces dernières peuvent être assorties.

La demande de saisie est notifiée directement au tiers par lettre recommandée avec accusé de réception par l'huissier qui en avise le débiteur par simple lettre (art. 214).

Le tiers saisi, dans les 8 jours, doit accuser réception de cette demande et indiquer s'il est ou non en mesure d'y donner suite : de



même, il doit informer le créancier de la cessation ou de la suspension de la rémunération (art. 214).

Le tiers saisi verse directement au saisissant le montant de sa créance alimentaire (art. 215).

Les contestations relatives à cette procédure sont faites par simple déclaration au greffe ; elles ne sont pas suspensives d'exécution.

Toute décision changeant le montant de la pension alimentaire, la supprimant ou en modifiant ses modalités modifie de plein droit la demande de paiement direct à compter de la notification de cette décision au tiers saisi.

### **C/ LA CESSION DES REMUNERATIONS**

Un telle procédure ne nécessite pas de titre exécutoire. Aucune cession des rémunérations ne peut être consentie sans que cette procédure soit respectée, quel que soit le montant de cette cession (art. 205).

Elle débute par une déclaration de cession par le cédant en personne au greffe de la juridiction de son domicile ou au lieu où il demeure. Cette déclaration doit indiquer :

- le montant de la dette,
- la cause de la dette,
- le montant de la retenue à opérer à chaque paiement de la rémunération (art. 205).

La juridiction compétente vérifie que la cession reste dans les limites de la quotité cessible. Le greffe mentionne la déclaration sur le registre spécial et la notifie à l'employeur (en respectant les mentions exigées par l'article 206). Ensuite, la déclaration est remise ou notifiée au cessionnaire.

L'employeur doit verser directement au cessionnaire le montant des retenues sur production d'une copie de la déclaration de cession, faute de quoi il peut y être contraint comme tout tiers-saisi (art. 207).

En cas de survenance d'une saisie, le cessionnaire est, de droit, réputé saisissant pour les sommes qui lui restent encore dues à ce moment et entre en concours avec les autres créanciers saisissants (art. 208). A partir de ce moment, l'employeur est informé qu'il doit faire les versements de toutes sommes cédées et saisies au greffe (article 209). Le cessionnaire ne recouvre la plénitude de droits conférés par la cession qu'à la fin de la ou des saisies intervenues (art. 210); notamment, l'employeur devra recommencer à lui verser les sommes retenues.

Si la cession est faite en fraude, des droits des créanciers saisissants, elle peut être contestée et les sommes cédées sont consignées en attendant l'issue de cette contestation (art. 211).

Le greffier radie la cession dans les cas suivants (art. 212) :

- annulation judiciaire de la cession,
- résiliation amiable de la cession par déclaration du cessionnaire au greffe (cf. art. 205),
- paiement de la dernière échéance prévue pour parfaire l'exécution de la cession.

## **V - SAISIE-APPREHENSION ET SAISIE-REVEN- DICATION DES BIENS MEUBLES CORPORELS (ARTICLE 218 A 235)**

**Définition :** Les biens meubles corporels qui doivent être délivrés ou restitués peuvent être appréhendés ou revendiqués.

Ils ne peuvent être appréhendés qu'en vertu d'un titre exécutoire, lequel peut être constitué par une injonction de délivrer ou de restituer exécutoire (art. 218 al. 2).

Toutefois, avant toute appréhension et pour rendre de tels biens indisponibles, le créancier peut avoir recours à la saisie-revendication (art. 218 al. 2).

## A. LA SAISIE-APPREHENSION

La saisie-appréhension suppose toujours l'existence d'un titre exécutoire désignant la personne tenue de délivrer ou de restituer le bien. Cette appréhension peut se faire entre les mains de cette personne ou d'un tiers.

### 1 - Appréhension entre les mains de la personne tenue de la remise

La procédure débute par un commandement de délivrer ou de restituer adressé à cette personne et contenant, à peine de nullité, les mentions prévues par l'article 219.

La seule présentation du titre exécutoire (sans commandement préalable) suffit si la personne tenue de la remise est présente sur les lieux où doit s'opérer la saisie (art. 220).

Il est dressé acte de la remise volontaire ou de l'appréhension du bien décrivant l'état détaillé de ce bien qui peut être aussi photographié (art. 221).

Si le bien est remis à son propriétaire, l'acte précité est remis ou notifié à la personne tenue de la remise (art. 222).

Si le bien est remis au créancier gagiste, l'acte de remise volontaire ou d'appréhension vaut saisie et il est procédé à la saisie-vente. En outre, un acte contenant obligatoirement les mentions prévues à l'article 223 est remis ou signifié au débiteur.

### 2- Appréhension entre les mains d'un tiers débiteur

Dans ce cas, sommation est faite au tiers de remettre le bien. Cette sommation doit contenir, à peine de nullité, les mentions prévues à l'article 224 et être notifiée au débiteur de la remise.

A défaut de remise volontaire dans le délai imparti, le requérant ou le tiers peut saisir la juridiction pour statuer sur la remise dans le mois de la sommation, sous peine de caducité de celle-ci (art. 225).

Si la décision de justice prescrit la remise du bien,, il est procédé à l'appréhension de ce bien et un acte est dressé et notifié au tiers et au débiteur de la remise dans les mêmes conditions que si l'appréhension avait été faite entre les mains du débiteur de la remise (art. 226).

## **B. LA SAISIE-RENDICATION**

Toute personne apparemment fondée à requérir la délivrance ou la restitution d'un bien meuble corporel peut, en attendant sa remise, la rendre indisponible au moyen d'une saisie revendication (art. 227 al. 1<sup>er</sup>). Si elle dispose d'un titre exécutoire, il est procédé comme en matière de saisie appréhension (art. 235).

Si elle ne dispose pas de titre exécutoire et dans l'attente de celui-ci, elle doit obtenir de la juridiction compétente, une autorisation de saisie (art. 227) demandée par requête soumise aux mêmes conditions que la saisie conservatoire sous peine de mainlevée (art. 228).

L'huissier procède à la saisie revendication en dressant un acte de saisie contenant, à peine de nullité, les mentions prévues par l'article 231. L'acte de saisie est remis ou notifié au tiers détenteur au tiers ou au débiteur de la remise avec obligation de remettre le bien ou d'informer de toute saisie antérieure (art. 231 et 232).

Le juge compétent peut ordonner la mise sous séquestre du bien. Si le détenteur se prévaut d'un droit propre sur le bien faisant obstacle à la

saisie, il en informe l'huissier et le saisissant dispose du délai d'un mois pour porter contestation devant le juge compétent, le bien demeurant indisponible pendant cette instance. A défaut de contestation dans le délai d'un mois, l'indisponibilité cesse (art. 234).

## **VI - LA SAISIE DES DROITS D'ASSOCIES ET DES VALEURS MOBILIERES (ARTICLES 236 A 244)**

Cette saisie est soumise aux règles du droit commun de la saisie-vente sous réserve de dispositions particulières relatives, d'une part, à la saisie et, d'autre part, à la vente.

Elle nécessite toujours un titre exécutoire. Cette condition n'est pas prescrite expressément par l'Acte Uniforme mais se déduit du fait que cette procédure s'inscrit dans les procédures d'exécution et que la saisie conservatoire de ces biens est déjà réglée par ailleurs (art. 85 à 90).

### **A. LA SAISIE**

La saisie est effectuée (art 236) :

- soit auprès de la société ou de la personne morale émettrice ;
- soit auprès du mandataire chargé de conserver ou de gérer les titres.

Elle débute par un commandement de payer suivi d'un acte de saisie contenant, à peine de nullité, les mentions prévues à l'article 238.

La saisie rend indisponibles les droits pécuniaires du débiteur. Celui-ci peut obtenir la main levée de saisie en consignation d'une somme suffisante pour désintéresser le créancier.

Cette somme est spécialement affectée au profit du créancier saisissant (art. 239).

## B. LA VENTE

A défaut de vente amiable dans les conditions décrites par les articles 115 à 119, il est procédé à la vente forcée sous forme d'adjudication (art. 240).

Pour tenir compte de la nature particulière des biens saisis, il est établi, en vue de la vente, un cahier des charges contenant les statuts de la société et tout document nécessaire à l'appréciation de la consistance et de la valeur des biens mis en vente. Les clauses instituant un agrément ou un droit de préférence au profit des associés ne s'imposent à l'adjudicataire que si elles figurent dans le cahier des charges (art. 241).

Une copie du cahier des charges est notifiée à la société qui en informe les associés. Le même jour, sommation est faite aux autres créanciers opposants de prendre connaissance du cahier des charges chez l'auxiliaire de justice chargé de la vente (art. 242).

Tout intéressé peut, dans un délai de deux mois (sous peine d'irrecevabilité) faire des observations sur le cahier des charges auprès de cet auxiliaire (art. 242).

La publicité de la vente indique les jour, heure et lieu de celle-ci est faite par voie de presse et, si nécessaire par voie d'affiches, un mois au plus et quinze jours au moins avant la date fixée pour cette opération (art. 243).

Les éventuelles procédures d'agrément, de préemption ou de substitution sont mises en œuvre conformément aux dispositions propres à chacune d'elles (art. 244) sous réserve d'avoir été publiées dans le cahier des charges pour être opposables (voir supra art. 241).

### C. LA PLURALITE DES SAISIES

En cas de pluralité de saisies le produit de la vente est réparti entre les créanciers ayant procédé à une saisie avant la vente.

Toutefois, le créancier ayant pratiqué une saisie-conservatoire avant la saisie qui a conduit à la vente verra les sommes qui lui reviennent consignés jusqu'à ce qu'il ait obtenu un titre exécutoire (art. 245).

### Chapitre III : LA SAISIE IMMOBILIERE

La saisie immobilière est la procédure par laquelle un créancier poursuit la vente par expropriation forcée des immeubles appartenant à son débiteur défaillant ou de ceux affectés à sa créance.

En raison de la nature particulière du bien sur lequel porte cette voie d'exécution, il était nécessaire de prévoir un formalisme strict, seul susceptible de protéger les intérêts en jeu.

Ces intérêts sont d'abord ceux de débiteur dont l'immeuble constitue le plus souvent l'unique élément de la fortune.

Ce sont ensuite ceux des tiers qui ont sur l'immeuble des droits qu'il convient de sauvegarder.

Ce sont enfin ceux des acquéreurs qui ont besoin d'un droit inattaquable.

La nécessité de préserver ces divers intérêts explique l'existence des nombreuses formalités qui s'imposent au créancier saisissant et qui font de la saisie immobilière une procédure longue et complexe, même en l'absence d'incidents.

Ces formalités sont aujourd'hui décrites par l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution adopté à Libreville le 10 Avril 1998. Avec cet Acte Uniforme, le législateur régional a réalisé un grand pas dans l'œuvre d'uniformisation des législations des pays signataires du traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique, puisque « toutes les dispositions relatives aux matières concernées par ce texte dans les Etats parties sont abrogés. »

Ce long parcours procédural est un passage obligé compte tenu du caractère d'ordre public des règles applicables à la saisie immobilière.



L'intervention de la notion d'ordre public se traduit par l'interdiction des conventions ayant pour objet ou pour effet d'affranchir le créancier du respect des formes prescrites ou d'imposer au débiteur de renoncer à la protection qui lui est assurée.

Cette interdiction résulte clairement des termes de l'article 246 de l'Acte Uniforme qui, après avoir rappelé l'obligation pour le créancier de suivre les formalités prescrites par les dispositions des articles 247 et suivants, déclare nulle toute convention contraire.

En prohibant les conventions qui ont pour objet de déroger en règles prévues, l'Acte Uniforme condamne la **clause de voie parée** qui est l'acte par lequel le débiteur consent à l'avance au créancier, le droit de vendre à l'amiable l'immeuble hypothéqué à son profit en le dispensant de respecter la procédure légale de vente aux enchères publiques à la barre du tribunal.

Malgré les termes utilisés par l'Acte Uniforme, on serait tenté de nuancer la portée de cette interdiction. C'est le lieu d'observer que la règle formulée par l'article 742 de l'ancien code français de procédure civile ; or la jurisprudence qui s'est dégagée à propos de cet texte s'est attachée à en restreindre le domaine.

Partant de l'idée que le débiteur n'a besoin de protection qu'au moment où il s'oblige, parce qu'en ce moment il ne jouit pas d'une indépendance complète et n'est pas suffisamment libre de discuter les termes de son obligation, la Cour de Cassation française valide les conventions intervenues postérieurement à la naissance de la dette ou les promesses de vente sous condition suspensive de non paiement à l'échéance.

Sous le bénéfice de cette observation, on peut constater que les formalités prescrites par l'Acte Uniforme sont telles que l'exercice de cette voie d'exécution que constitue la saisie immobilière apparaît comme un véritable parcours du combattant. Il suffit pour s'en

convaincre d'examiner les règles applicables aux conditions de la saisie au déroulement de la procédure et au règlement des incidents.

## I : LES CONDITIONS DE LA SAISIE IMMOBILIERE

Elles sont très diverses. Cependant malgré cette diversité, on peut tenter de les classer en mettant en relief les intérêts que les rédacteurs de l'Acte Uniforme ont voulu protéger. On se rend compte alors qu'il y a deux séries de conditions :

- d'une part, celles qui sont destinées à éviter une procédure initiée par une personne qui ne justifie pas d'un droit ou dirigée contre une personne qui n'a aucun lien avec le créancier : ce sont **les conditions liées aux personnes impliquées dans la procédure.**
- d'autre part, les conditions destinées à éviter l'utilisation de cette procédure pour saisir et faire vendre des biens qui échappent au droit de poursuite des créanciers : ce sont **les conditions relatives aux biens sur lesquels porte la saisie .**

### A/ LES CONDITIONS LIEES A LA QUALITE DES PERSONNES IMPLIQUEES

Dans la procédure de saisie immobilière : deux personnes apparaissent au premier plan : le saisissant et le saisi.

#### a / le saisissant

Il faut examiner successivement la personne du saisissant et la créance sur le fondement de laquelle on pratique la saisie.

## 1 - La personne du saisissant

Il convient d'observer d'emblée que tous les créanciers peuvent déclencher une procédure de saisie immobilière. Le caractère chirographaire d'une créance n'enlève pas à son titulaire le droit de poursuivre l'expropriation forcée d'un immeuble de son débiteur. Cela s'explique aisément: les causes de préférence entre créanciers n'interviennent que dans la distribution des deniers; elles n'intéressent pas le droit de saisir

Le droit des créanciers chirographaires est cependant limité par la disposition de l'article 28 alinéa 2 de l'Acte Uniforme; il résulte de ce texte que ces créanciers ne peuvent poursuivre l'expropriation forcée des immeubles qu'après la réalisation des meubles et si les deniers sont insuffisants.

En tout état de cause, le droit de saisir est rarement mis en œuvre par les créanciers chirographaires pour deux raisons: d'une part ils viennent en dernier rang et, de ce fait, ils courent le risque de diligenter une procédure au seul bénéfice des créanciers mieux placés; d'autre part, ne disposant pas de droit de suite, ils ne peuvent saisir l'immeuble du débiteur qui a été aliéné.

Il ne suffit pas d'être créancier pour pouvoir pratiquer une saisie immobilière; il faut aussi avoir la capacité d'ester en justice. En effet, la saisie immobilière implique presque toujours l'intervention d'un tribunal; en effet, même lorsque la vente est faite devant le notaire, c'est le tribunal qui règle les incidents qui peuvent être soulevés. C'est ce qui explique que, même si l'Acte Uniforme ne l'a pas prévu expressément, le créancier saisissant doit avoir la capacité d'ester en justice.

## 2 - La créance du saisissant

Selon l'article 247 alinéa 1<sup>er</sup> de l'Acte Uniforme, « la vente forcée d'un immeuble ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible. »

La lecture de l'article 246 laisse apparaître que la certitude de la créance n'est pas exigée. Cela s'explique sans doute par le fait que la caractère certain de la créance résulte nécessairement du titre exécutoire.

L'alinéa 2 de l'article 247 apporte cependant une certaine souplesse en ce qui concerne la liquidité de la créancier et le titre exécutoire. Il résulte de ce texte que le saisissant peut déclencher la poursuite pour une créance en espèces non liquidée ou sur la base d'un titre exécutoire par provision. Cependant l'adjudication ne pourra intervenir qu'après la liquidation et si le titre est devenu définitif.

### b/ La saisie

Le défendeur à la procédure est, dans la plupart des cas, le débiteur propriétaire de l'immeuble ou titulaire du droit réel immobilier. Cette hypothèse ne soulève pas de difficulté particulière. Il y a juste lieu de rappeler les règles contenues dans les articles 249 et 250 de l'Acte Uniforme.

Le premier texte prévoit que lorsque le débiteur est dans une indivision, ses créanciers ne peuvent mettre en vente sa part avant le partage ou la liquidation qu'ils peuvent cependant provoquer.

Le second texte vise la vente des biens communs, il prévoit qu'elle est poursuivie contre les deux époux.

A la différence des saisies mobilières, la saisie immobilière peut être dirigée contre une personne autre que le débiteur. Il peut s'agir de l'acquéreur d'un immeuble hypothéqué ; en effet, en raison du droit de suite attaché aux sûretés réelles immobilières, la saisie immobilière peut être pratiquée contre l'acquéreur.

Il peut s'agir aussi de la caution qui garantit son engagement en consentant une sûreté réelle sur son immeuble (article 12 de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés).

## **B/ LES CONDITIONS LIEES A LA NATURE DES BIENS**

Même si l'Acte Uniforme comporte une section intitulée « conditions relatives à la nature des biens », il n'y a aucune disposition dressant la liste des immeubles pouvant faire l'objet d'une saisie.

On considère cependant de manière générale, que tous les biens susceptibles d'être hypothéqués peuvent faire l'objet de la procédure de saisie immobilière.

C'est l'article 119 de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés qui énumère les biens qui peuvent être hypothéqués. Ce texte vise les fonds bâtis et leurs améliorations, à l'exclusion des meubles qui en constituent l'accessoire ; il vise également les droits réels immobiliers régulièrement inscrits selon les règles du régime foncier.

Pour être saisi, l'immeuble doit être immatriculé ; à défaut d'immatriculation, si la législation nationale la prévoit, le créancier est tenu de la requérir après y avoir été autorisé par décision du président de la juridiction compétente.

Même lorsque l'immeuble est saisissable, les droits du créancier peuvent être restreints.

- Ainsi selon l'article 251 de l'Acte Uniforme, le créancier ne peut poursuivre la vente des immeubles qui ne lui sont pas hypothéqués que dans le cas d'insuffisance des immeubles qui sont hypothéqués. Cette règle n'est écartée qu'à la double condition que l'ensemble des biens constitue une seule et même exploitation et que le débiteur le requiert.
- Une seconde restriction résulte de l'article 252 de l'Acte Uniforme aux termes duquel « la vente forcée des immeubles situés dans les ressorts de juridictions différentes ne peut être poursuivie que successivement. » Ce texte admet cependant l'exercice de poursuites simultanées dans deux cas :
  - lorsque les immeubles font partie d'une seule et même exploitation ;
  - lorsqu'il y a autorisation du président du tribunal compétent dans l'hypothèse où la valeur des biens situés dans un même ressort est inférieure au total des sommes dues tant au créancier saisissant qu'aux créanciers inscrits.
- Une troisième restriction résulte de l'article 264 qui donne au débiteur saisi lorsque la valeur des immeubles saisis dépasse notablement le montant de la créance, la possibilité d'obtenir de la juridiction compétente qu'il soit sursis aux poursuites sur ou plusieurs immeubles désignés dans le commandement .
- Il y a lieu de signaler enfin l'article 265, d'une certaine manière, restreint les droits du créancier. Ce texte permet au débiteur d'obtenir , du juge , la suspension des poursuites, s'il « 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 ».

L'examen des textes consacrés aux conditions de la saisie immobilière montre que l'Acte Uniforme a introduit beaucoup d'innovations par rapport à la législation jusque là applicable dans certains pays ; ces innovations sont encore plus importantes en ce qui concerne le déroulement de la procédure d'expropriation.



## II / LE DEROULEMENT DE LA SAISIE IMMOBILIERE

Plusieurs actes interviennent dans la procédure de saisie immobilière, même lorsque celle-ci est dépouillée de tout incident. Certains actes sont destinés à faire placer l'immeuble sous main de justice ; d'autres ont pour objet l'exécution proprement dite, c'est à dire la réalisation de l'immeuble.

### A - LE PLACEMENT DE L'IMMEUBLE SOUS MAIN DE JUSTICE

Dans sa première phase la procédure de saisie immobilière se déroule pratiquement en dehors du tribunal. Le commandement est l'élément fondamental, tout est lié, dans cette phase, à ce commandement.

#### a) La rédaction du commandement

Le commandement est un exploit d'huissier destiné, à la fois, à mettre en demeure le débiteur de régler sa dette et de placer l'immeuble sous main de justice. En tant qu'exploit, il doit contenir toutes les indications exigées pour la validité des exploits.

Il doit en outre contenir les mentions propres prévues par l'article 254 de l'Acte Uniforme. Ce texte vise :

1. La reproduction ou la copie du titre exécutoire et le montant de la dette ainsi que les noms, prénoms et adresse des personnes impliquées ;

2. La copie du pouvoir spécial de saisie donnée à l'huissier ;
3. L'avertissement que, faute de payer dans les **20 jours**, le commandement pourra être transcrit et vaudra saisie à partir de publication ;
4. L'indication de la juridiction où l'expropriation sera poursuivie ;
5. Le numéro du titre foncier et l'indication de la situation des immeubles
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.

Les énonciations figurant dans l'article 254 sont exigées à peine de nullité du commandement.

#### **b) La signification du commandement au débiteur**

Selon l'article 254 le commandement est signifié au débiteur. L'Acte Uniforme a d'une certaine manière simplifié le régime de la signification. Par exemple au Sénégal, l'article 485 du CPC précisait que la signification était faite au débiteur en personne ou à domicile élu. L'interprétation rigoureuse de ce texte qui était adoptée par la haute juridiction sénégalaise<sup>1</sup> exposait le créancier au risque de ne jamais pouvoir saisir les biens du débiteur ; en effet, la signification était quasiment impossible, lorsqu'en l'absence de domicile élu, le débiteur était introuvable.

### c/ La publication du commandement

Selon l'article 259 al. 1<sup>er</sup> de l'Acte Uniforme, c'est l'huissier qui fait viser l'original du commandement par le conservateur de la propriété foncière, ou par l'autorité administrative dans le cas d'une saisie immobilière pratiquée sur des impenses réalisées par le débiteur.

L'Acte Uniforme impose le respect d'un délai pour le dépôt du commandement. Il résulte de l'article 259 al. 3 que le commandement doit être déposé à la conservation foncière ou à l'autorité administrative dans les **3 mois** à compter de la signification ; passé ce délai, le créancier ne peut plus publier le commandement ; il ne peut reprendre les poursuites qu'en les réitérant.

A partir de l'inscription, la suite de la procédure dépend de l'attitude du débiteur.

S'il paye dans les 20 jours, l'inscription du commandement est radiée par le conservateur ou l'autorité compétente sur mainlevée donnée par le créancier poursuivant.

A défaut de radiation, le débiteur ou tout intéressé peut provoquer la radiation en saisissant la juridiction compétente statuant en matière d'urgence.

Contrairement à certaines législations qui parlaient de décision définitive et exécutoire (par exemple article 487 in fine du Code de procédure civile du Sénégal), l'Acte Uniforme prévoit la possibilité de faire recours, selon les voies ordinaires, contre la décision autorisant ou rejetant la radiation (article 261 dernier alinéa). Le délai dans lequel la décision doit être rendue est de 8 jours à compter de la saisine de la juridiction.

- Si le débiteur ne paie pas, le commandement vaut saisie à compter de son inscription. L'immeuble est frappé d'indisponibilité ; des effets

considérables s'attachent à cette indisponibilité. On peut les regrouper autour de trois idées.

- D'abord le débiteur ne pourra plus aliéner l'immeuble, ni le grever d'un droit réel ou charge. L'article 262 ne prévoit pas cependant expressément la sanction de l'accomplissement de tels actes. (Au Sénégal, l'article 488 alinéa 2 in fine du CPC qui prévoyait que « tous actes inscrits ou mentionnés postérieurement à la date où le commandement a été inscrit le titre foncier par le conservateur ou mentionné sur la décision d'affectation par l'autorité administrative ... sont de plein droit sans effet à l'égard des tiers. »).

On peut déduire cependant la sanction de la règle prévue par l'article 262 alinéa 4. Après avoir posé le principe de l'interdiction des aliénations et constitutions de droit réel ainsi que l'obligation pour le conservateur ou l'autorité administrative de refuser toute nouvelle inscription, l'Acte Uniforme a prévu une exception dans l'article 262 alinéa 4. Ce texte énonce que les aliénations et constitutions de droits réels sont valables si l'acquéreur ou le créancier consigne, avant le jour de l'adjudication, une somme suffisante pour acquitter en principal, intérêts et frais, ce qui est dû aux créanciers inscrits ainsi qu'au saisissant. On peut déduire de ce texte qu'en l'absence de consignation, les actes d'aliénation ou constitutifs de droit réel ne sont pas valables.

- Ensuite (et c'est le 2<sup>ème</sup> effet), les actes d'administration et de jouissance sont limités. Certes le débiteur reste, jusqu'à la vente, en possession de l'immeuble si celui-ci n'est ni loué, ni affermé mais c'est en qualité de séquestre judiciaire. D'ailleurs l'article 263 alinéa 2 in fine prévoit qu'il peut en être décidé autrement par le président de la juridiction compétente. Il n'y a cependant aucune précision sur la nature de l'ordonnance ; s'agit-il d'une ordonnance sur requête ou d'une ordonnance de référé.

- Enfin (et c'est le 3<sup>ème</sup> effet) tous les fruits sont immobilisés pour être redistribués avec le prix de l'immeuble. C'est dans le même texte que les rédacteurs de l'Acte Uniforme règlent le sort des fruits civils et le sort des fruits industriels et naturels. Les fruits recueillis ou le prix qui en provient 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 (art. 263 al. 1<sup>er</sup>).

#### d) La signification avec sommation a tiers détenteur

Lorsque la saisie porte sur un immeuble détenu par un tiers, il faut accomplir des formalités supplémentaires. Sur ce point, l'Acte Uniforme introduit d'importantes innovations.

Contrairement à certaines législations (comme par exemple le Code de procédure civile du Sénégal) qui parlaient simplement de mise en cause du tiers détenteur, sans en préciser les modalités, l'Acte Uniforme lève toute incertitude en indiquant clairement qu'à peine de nullité, le commandement est signifié 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 caractère obligatoire de la sommation préalable est pleinement justifié : le tiers détenteur n'est pas le débiteur ; il est seulement tenu en raison de la détention de l'immeuble : il faut dès lors lui permettre d'exercer l'option que la loi reconnaît avant de procéder à la réalisation de l'immeuble.

## B - LA REALISATION DE L'IMMEUBLE

L'adjudication de l'immeuble est le dénouement normal de la procédure, mais n'est pas exclu qu'il y ait des rebondissements avec les possibles surenchères dans tous les cas, il faut une phase préparatoire qui gravite autour du cahier des charges.

### a) La phase préparatoire

Il faut s'entourer d'un minimum de garanties pour sauvegarde les intérêts de tous ceux qui ont des droits sur l'immeuble ; il ne faut pas perdre de vue, en effet, que ces droits vont disparaître compte tenu de l'effet de purge que va produire l'adjudication.

C'est pourquoi le législateur régional a prévu la rédaction et le dépôt d'un cahier des charges pour permettre au débiteur, aux créanciers inscrits et aux éventuels enchérisseurs d'avoir des informations sur les conditions de la vente.

Le cahier des charges est rédigé et signé par l'avocat du créancier poursuivant. Il est déposé au greffe de la juridiction dans laquelle se trouve l'immeuble dans un délai maximum de **50 jours** à peine de déchéance à compter de la publication du commandement.

Les rédacteurs de l'Acte Uniforme ont indiqué clairement dans l'article 267 les mentions qui doivent figurer dans le cahier des charges.

Parmi les mentions figure la **mise à prix**. Dans l'Acte Uniforme, la mise à prix est fixée par le poursuivant. Quelques indications sont même données relativement aux modalités de détermination de la valeur de l'immeuble. C'est là grande différence certaines législations (comme le CPC du Sénégal) qui prévoyaient une mise à prix fixée par le président

du tribunal saisi à la requête du créancier saisissant. Lorsque le cahier des charges est déposé, certaines mesures doivent être prises pour informer ceux qui pourraient être intéressés. Ainsi **dans les 8 jours** au plus tard après le dépôt, 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. Cette sommation est signifiée, au débiteur à personne ou domicile et aux créanciers inscrits à domicile élu. L'Acte Uniforme indique également les mentions qui doivent figurer sur la sommation. L'Acte Uniforme a réellement innové en introduisant dans la procédure de saisie immobilière une nouvelle étape constituée par l'audience éventuelle. Destinée à examiner les dires et observations, l'audience éventuelle ne peut avoir lieu moins de **30 jrs après la dernière sommation** (art 270-1<sup>er</sup>). Lors de l'audience éventuelle, la juridiction compétente peut prendre d'office certaines mesures. Elle peut ainsi ordonner la distraction de certains biens saisis, s'il apparaît que la valeur globale des biens se révèle disproportionnée par rapport au montant des créances à recouvrer. Elle peut aussi modifier le montant de la mise à prix si celle-ci est fixée en violation des dispositions de l'article 267-bis.

Dans ce cas, elle informe les parties de son intention et les invite à fournir leurs observations dans un délai maximum de 5 jours.

La décision de modifier le cahier des charges constitue l'un des cas de remise de l'audience éventuelle prévue par l'article 273. Ce texte prévoit une autre de remise de cette audience. C'est l'existence de causes graves et dûment justifiées.

L'adjudication ne peut être poursuivie qu'après l'accomplissement de certaines mesures de publicité. Ainsi **30 jours au plus tôt et 15 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 ainsi que

dans les lieux officiels d'affichage de la commune où se situent les biens :

### b) L'adjudication

C'est le dénouement normal de la procédure. Elle a lieu à l'audience du tribunal et à la date indiquée. Il résulte de l'article 270-2 que l'adjudication doit avoir lieu **entre le 30<sup>ème</sup> jour et le 60<sup>ème</sup> jour après l'audience éventuelle**. L'adjudication peut cependant être remise pour causes graves et légitimes par décision judiciaire motivée rendue sur requête déposée 5 jours au moins avant le jour fixé pour la vente (art. 281).

En cas de remise, la décision fixe de nouveau le jour de l'adjudication qui ne peut être éloignée **plus de 60 jours**. Le créancier poursuivant doit alors procéder à de nouvelles mesures de publicité.

Il faut signaler par ailleurs qu'à l'occasion de l'audience éventuelle, la juridiction compétente peut fixer une nouvelle date d'adjudication si celle qui était antérieurement fixée ne peut être maintenue (art. 274 al. 2). En l'absence de remise, il est procédé, au jour indiqué à la vente sur réquisition même verbale de l'avocat du poursuivant ou de tout créancier inscrit.

La vente de l'immeuble est poursuivie aux enchères à la barre de la juridiction compétente ou en l'étude du notaire convenu. Les enchères sont portées par ministère d'avocat ou par les **enchérisseurs eux mêmes**. C'est là une innovation de l'Acte Uniforme. En effet, certaines législations (le CPC du Sénégal) n'envisageaient que les offres portées par ministère d'avocat. En France la Cour de Cassation considérait que l'absence d'avocat entraînait, non pas la nullité, mais l'inexistence<sup>2</sup>.

---



Les avocats ne peuvent enchérir pour les membres de la juridiction compétente ou de l'étude du notaire devant lesquels se poursuit la vente à peine de nullité de l'adjudication et à une condamnation à des dommages intérêts. Ils ne peuvent non plus enchérir pour le saisi, pour une personne notoirement insolvable ou pour eux mêmes. Ces interdictions d'enchérir ne sont pas nouvelles : elles étaient déjà connues dans certaines législations (voir par exemple le CPC du Sénégal). Et leur nature juridique avait suscité un débat.

Fallait-il les analyser en incapacité spéciale de jouissance ou fallait-il les considérer comme de simples mesures de police des enchères ?

En France la Cour de Cassation a opté pour la deuxième solution<sup>3</sup>. Elle a tiré de cette qualification une importante conséquence : la décision qui prononce la nullité d'une enchère pour cause d'interdiction statue un incident et n'est pas de ce fait susceptible d'appel. S'il ne survient pas d'enchère après que l'on ait allumé 3 bougies, le poursuivant est déclaré adjudicataire à moins qu'il ne demande la remise de l'adjudication à une autre audience pour une nouvelle mise en prix.

En cas de remise (laquelle est de droit), si aucune enchère n'est survenue de la nouvelle adjudication, le poursuivant est déclaré adjudicataire pour la première mise à prix. Cependant la situation la plus courante correspond à celle où plusieurs enchères sont portées. Il y a un chronométrage assuré par des bougies spéciales dont la durée est d'environ 1 minute. Si pendant la durée d'une bougie il survient une enchère celle-ci ne devient définitive et n'entraîne l'adjudication que s'il n'en survient pas une nouvelle avant l'extinction de 2 bougies. Toute enchère portée pendant cette période couvre automatiquement l'enchère précédente et libère l'enchérisseur précédent même si la nouvelle enchère est nulle.

Les biens sont adjugés à celui à qui porté l'enchère la plus élevée par décision judiciaire ou procès-verbal du notaire porté en minute à la suite du cahier des charges.

Selon l'article 273 de l'Acte Uniforme, la décision judiciaire ou le procès-verbal de l'adjudication établie ne peut faire l'objet d'aucune voie de recours sans préjudice des dispositions de l'article 313. Cette décision ne peut donc être attaquée par la voie d'une action principale en nullité portée devant la juridiction compétente. A notre avis cette exclusion des voies de recours contre la décision d'adjudication oblige le tribunal, lorsqu'il y a des incidents soulevés après l'audience éventuelle à rendre à un jugement comportant deux dispositions distinctes : l'une sur les incidents et l'autre sur l'adjudication. Lorsque l'adjudication est devenue définitive, une expédition de la décision est déposée, à l'initiative de l'adjudicataire, à la conservation de la propriété foncière (lorsqu'il s'agit d'immeuble immatriculé) ou après de l'autorité administrative (s'il s'agit d'impenses réalisées par le débiteur sur le terrain affecté par une autorité administrative). Le défaut d'accomplissement de cette formalité entraîne la revente sur folle enchère. Selon l'article 296, l'adjudication même publiée ne transmet pas l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi. Cela signifie que si les droits du saisi étaient menacés par une action nullité ou en restriction, cette menace pèsera sur l'adjudicataire. Lorsque l'adjudicataire effectue la formalité prévue par l'article 294, le conservateur procède à la radiation de tous les privilèges et hypothèques inscrits qui se trouvent purgés par la vente, mais l'inscription a lieu postérieurement à la délivrance des états d'inscription, les créanciers n'ont, dans ces conditions, que d'action sur le prix. Le transfert de propriété qui doit résulter de l'adjudication ne s'opère pas toujours. En effet, il peut toujours y avoir des rebondissements en cas de surenchère.

### c) La surenchère

C'est une procédure qui a pour but de permettre à tout intéressé d'obtenir la remise en vente de l'immeuble pour en obtenir un prix plus élevé. La surenchère doit être du 10<sup>ème</sup> au moins du prix initial de la vente. Le droit de surenchérir appartient à toute personne qui ne tombe pas sous le coup d'une interdiction. Les cas d'interdiction sont les mêmes que pour la première adjudication (article 284).

Pour permettre à l'adjudicataire d'être rapidement fixé sur son sort, l'Acte Uniforme a enfermé la surenchère dans un délai de **10 jours**.

Le surenchérisseur ou son avocat doit accomplir un certain nombre de formalités. Il s'agit notamment de la dénonciation de la surenchère de l'adjudicataire, au poursuivant et à la partie saisie. Il s'agit également de la mention de la dénonciation sur le cahier des charges dans un délai de 5 jours. La dénonciation comporte indication de deux dates : celle de l'audience éventuelle au cours de laquelle seront jugées les contestations de la validité de la surenchère et celle la nouvelle adjudication qui ne peut avoir plus de **30 jours** après celle de l'audience éventuelle. La validité de la surenchère peut être contestée par conclusion déposée **5 jours** au moins avant le jour de l'audience éventuelle. Ces conclusions doivent être mentionnées à la suite de la mention de la dénonciation. La surenchère débouche sur une nouvelle adjudication qui doit être précédée de l'apposition de placards **8 jours au moins** avant la vente. Si la surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

### III : LES INCIDENTS DE LA SAISIE IMMOBILIERE

Contrairement à certaines législations (CPC du Sénégal par exemple) qui ignorait la notion d'incidents de la saisie immobilière (incidents au sens de contestations liées à la saisie immobilière et soumises en régime spécifique). L'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution comporte un chapitre (art. 298 à 323) exclusivement consacré aux incidents. Il convient de cerner avec précision la notion d'incidents, car il existe une réglementation spécifique applicable aux seules contestations qualifiées incidents de la saisie immobilière.

#### A/ LA NOTION D'INCIDENTS

Les articles 298 et suivants de l'Acte Uniforme reprennent pratiquement les dispositions figurant dans les articles 718 et suivants à l'Ancien code français de procédure civile. Ils soulèvent donc les mêmes difficultés d'interprétation que les textes qui leur servent de modèle. La principale difficulté est liée à la définition même de la notion d'incidents de la saisie immobilière. L'Acte Uniforme utilise l'expression, même ne la définit pas.

Il sera donc nécessaire donc de choisir entre les deux conceptions envisageables. Il y a une **conception extensive** selon laquelle constitue un incident de saisie immobilière «**toute demande née au cours de la procédure de saisie et de nature à exercer sur elle une influence** ». Une telle conception englobe dans la catégorie des incidents, non

seulement les contestations de pure procédure mais aussi les contestations qui sont en relation avec le fond du droit. A côté de cette conception extensive, il y a une **conception dite restrictive** qui ne considère comme incidents de la saisie immobilière que « les seules contestations nées de la procédure de saisie ou s'y référant directement et qui sont de nature à exercer une influence immédiate et directe sur cette procédure ». A cette seconde conception que s'est ralliée la Cour de Cassation française depuis un arrêt du 21 mai 1954<sup>4</sup>.

Pour la Cour de Cassation, on parle non pas le caractère d'incident de saisie les contestations relatives à des demandes extérieures ou antérieures à la procédure de saisie. Tel est le cas notamment des contestations qui portent sur le fond du droit, c'est à dire sur l'existence même de la créance du saisissant. Le rejet par la Cour de Cassation de la conception extensive est justifiée au regard de ces inconvénients qui se manifestent notamment en matière de droit de recours. L'adoption de la conception extensive conduit à considérer certaines contestations relatives au fond du droit comme des incidents à soumettre les décisions qui les concernent au régime restrictif de l'article 731 de l'Ancien code de procédure civile qui interdit l'opposition et limite l'appel. Une définition précise de la notion d'incidents présente un intérêt certain, car il y a des règles particulières qui ne s'appliquent que lorsque la contestation est qualifiée incident de la saisie immobilière.

## **B : LE REGIME DES INCIDENTS**

Il existe deux types de règles ayant vocation à régir les incidents : les règles communes à tous les incidents et les règles propres à chaque type d'incident.

---

## a) Les règles communes

Elles se rattachent à la compétence et à la procédure d'une part, aux voies de recours d'autre part.

### 1 - La compétence et la procédure

Tout incident suppose une instance principale. On peut considérer comme telle la procédure de saisie elle-même. Dans ces conditions, le tribunal chargé de cette procédure est seul compétent pour trancher les incidents de saisie immobilière. **Cette compétence du tribunal saisi de la procédure d'expropriation exclut la compétence de toute autre juridiction<sup>5</sup>**. En ce qui concerne la procédure, elle est caractérisée par la simplicité et la rapidité. La procédure est simple car la contestation ou la demande est formée par **simple acte d'avocat** contenant les moyens et conclusions. C'est seulement lorsqu'elle est dirigée contre une partie n'ayant pas constitué avocat qu'elle est faite par « **requête avec assignation** » - (article : 298 al. 1<sup>er</sup>). La procédure est **rapide** car l'affaire est instruite et **jugée d'urgence**, mais aucun délai n'est fixé.

### 2 - Les voies de recours

#### ❖ les règles communes

Le régime des voies de recours applicable aux jugements rendus sur les incidents de la saisie immobilière est fixé par les articles 300 et 301. L'article 300 **exclut l'opposition et soumet l'appel à des règles très strictes**. Il n'admet l'appel que lorsque la décision statue sur le **principe même de la créance** ou sur des **moyens de fond tirés de l'incapacité de l'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou l'inaliénabilité des biens de saisis**. L'appel doit donc être déclaré irrecevable lorsque le jugement attaqué a statué sur des incidents concernant la régularité formelle de la procédure de saisie immobilière.

Dans les cas où l'appel est recevable, l'intéressé doit respecter les règles de droit commun. Il y a cependant quelques règles particulières qui résultent de l'article 301 lequel fait obligation à l'appelant de notifier l'acte d'appel à toutes les parties en cause à leur domicile réel ou élu et greffier de la juridiction compétente. La juridiction d'appel lorsqu'elle est régulièrement saisie, doit statuer dans la quinzaine de l'appel.

Ces règles communes à tous les incidents sont complétées par des dispositions propres à chaque type d'incidents.

#### b - Les règles propres

L'Acte Uniforme envisage 4 types d'incidents : les incidents nés de la pluralité de saisie, les demandes en distraction, les demandes en annulation et la folle enchère.

#### 1 - Les incidents nés de la pluralité de saisie

Lorsque plusieurs créanciers poursuivent le même débiteur, il y a le plus souvent jonction. Les poursuites étant menées pour le compte de tous par le premier saisissant. Mais il y a des hypothèses où un autre créancier demande à être **subrogé** dans les poursuites.

##### 1-1 La jonction des poursuites

Il faut observer tout d'abord que lorsqu'un créancier entend saisir un immeuble ayant déjà fait l'objet d'une saisie, il ne peut mener une seconde poursuite indépendante de la première. C'est une application de la règle « saisie sur saisie ne vaut ». Il résulte de la combinaison des alinéas 2 et 3 de l'article 260 que le conservateur dans une telle hypothèse, ne peut publier le second commandement, il se borne à le

mentionner en marge de la première transcription ; il doit également constater en marge et à la suite de ce second commandement, son refus de transcription.

Ce système de mentions réciproques permet à tous les créanciers de se connaître. La procédure est poursuivie par le premier saisissant, mais la radiation ne peut être opérée sans le consentement des créanciers postérieurs révélés (art 260). Il faut dire que cette situation ne constitue pas véritablement un incident ; en effet, non seulement elle n'implique pas l'intervention du tribunal, mais elle n'est pas envisagée par les dispositions consacrées aux incidents. En matière de pluralité de saisie, l'Acte Uniforme n'envisage que deux situations constitutives d'incidents.

**La première situation** correspond à celle où deux ou plusieurs créanciers ont fait publier des commandements relatifs à des immeubles différents appartenant au même débiteur et dont la saisie est poursuivie devant la même juridiction (art 302).

Dans une telle situation, les poursuites sont réunies à la requête de la partie la plus diligente et continuées par le premier saisissant. **La seconde situation** correspondant à celle où le second commandement englobe, outre l'immeuble de la première saisie, d'autres immeubles. Dans ce cas le deuxième saisissant est tenu de dénoncer son commandement au premier saisissant lequel poursuit les deux saisies si elles sont aux états.

Dans le cas contraire, il surseoit à la sienne poursuit la deuxième afin de la mettre au même niveau. **Les deux saisies seront alors réunies devant la juridiction de la première saisie.** La subrogation dans les poursuites



## 1-2 La subrogation dans les poursuites

Le premier cas de subrogation est prévu par l'article 304 qui envisage l'hypothèse où le premier saisissant à qui une seconde saisie est dénoncée s'abstient de diriger les poursuites. Dans ce cas, le second saisissant peut, par un acte écrit adressé au conservateur, demander la subrogation.

Le second cas de subrogation est prévu par l'article 305. Ce texte autorise la demande de subrogation s'il y a collusion, fraude, négligence ou autre cause de retard imputable au saisissant. Une telle demande ne peut intervenir que 8 jours après une sommation infructueuse de continuer les poursuites faites par acte d'avocat à avocat aux créanciers dont les commandements ont été antérieurement mentionnés à la conservation de la propriété foncière. La mise en cause du saisi n'est pas nécessaire. En cas de subrogation, la procédure est reprise par le subrogé ; celui-ci la continue à partir du dernier acte utile ; il ne l'a recommence pas. Pour lui permettre d'accomplir sa tâche, l'article 306 al. 2 impose au poursuivant initial de lui remettre les pièces de la procédure .

A partir de ce moment la poursuite se fait « aux risques et périls du subrogé ». Cette formule signifie que le subrogé pourra notamment être déclaré adjudicataire pour le montant de la mise à prix. C'est pourquoi l'article 307 lui permet de modifier la mise à prix fixée par le poursuivant, à la condition de recommencer la publicité de la vente avec la nouvelle mise à prix, si la publicité avait déjà été effectuée.

## 2 - Les demandes en distraction

La distraction est l'incident de la saisie immobilière par lequel un tiers qui se prétend propriétaire de l'immeuble cherche à le soustraire à la saisie.

L'incident ne peut être provoqué que par un tiers. En effet l'article 308 al. 1<sup>er</sup> réserve le droit d'introduire cette demande en distraction au tiers qui n'est tenu ni personnellement de la dette, ni réellement sur l'immeuble.

La demande en distraction fait partie des incidents qui peuvent être présenté après l'audience éventuelle, mais seulement jusqu'au 8<sup>ème</sup> jour avant l'adjudication. La demande en distraction suspend les poursuites si elle porte sur la totalité des biens.

En revanche si elle porte sur une partie des biens saisis il pourra être procédé à l'adjudication du surplus, mais le tribunal peut 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.

### 3 - Les demandes en annulation (article 311 et suivants)

Les demandes en nullité constituent les incidents les plus fréquents de la saisie immobilière, car les conditions de fonds et de formes sont très nombreuses. Il existe deux cas de nullité : d'une part les nullités pour vice de fond ; d'autre part les nullités pour vice de forme qui sanctionnent les actes irrégulièrement accomplis. IL faut combiner les articles 299 alinéa 2 et 311 alinéa 1<sup>er</sup> ,pour avoir une idée du délai dans lequel les moyens de nullité doivent être soulevés.

Lorsqu'il s'agit de demande dirigée contre la procédure qui précède l'audience éventuelle, il faut un dire annexé au cahier des charges 5 jours au plus tard avant la date fixée pour cette audience. Il n'en serait autrement que si la cause de nullité était découverte postérieurement à cet audience. Lorsqu'il s'agit de demande dirigée contre la procédure suivie à l'audience éventuelle, elle peut être présentée après l'audience éventuelle, mais seulement jusqu'au 8<sup>ème</sup> jour avant l'adjudication. Il y a

un cas particulier visé par l'article 311, mais on peut se demander s'il s'agit réellement d'un incident car il concerne une demande introduite après l'adjudication. C'est la demande en nullité de décision judiciaire ou du procès-verbal notarié d'adjudication. Une telle demande peut être faite par voie d'action principale en nullité portée devant la juridiction compétente devant le ressort de laquelle l'adjudication a été faite .

Cette demande doit être faite dans le délai de 15 jours à compter de l'adjudication. Les effets de la nullité de la procédure suivie sont déterminés par l'article 311 alinéa 1<sup>er</sup>.

Selon ce texte, si les moyens de nullité sont admis, la procédure 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'il s'agit de la nullité de la décision d'adjudication, le jugement d'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.

#### 4 - La folle enchère

On peut se demander si la folle enchère peut être considéré comme un incident de la saisie immobilière, car dirigée contre l'adjudicataire, cette procédure intervient après l'adjudication et l'expropriation forcée de l'immeuble. Il s'agit donc plus d'une suite de la saisie immobilière que d'un incident.

Il faut cependant nuancer une telle analyse, car il ne faut pas perdre de vue que la saisie n'est vraiment terminée qu'au moment où les créanciers peuvent exercer efficacement leur droit de préférence sur un prix

d'adjudication payé par un acquéreur solvable. Ceci dit, l'article 314 définit la folle enchère comme « la procédure ayant pour objet de mettre à néant l'adjudication en raison des manquements de l'adjudicataire à ses obligations et de provoquer une nouvelle vente aux enchères de l'immeuble ». Cet article 314 énonce les causes de la folle enchère ; il y en a deux :

- d'une part le défaut de justification, dans les 20 jours suivant l'adjudication, du paiement du prix et des frais et du respect des conditions du cahier des charges,
- d'autre part, le défaut de publication de la décision d'adjudication dans le délai prévu à l'article 294.

La procédure est dirigée contre l'adjudicataire. Elle n'est soumise à aucun délai, mais elle ne plus être exercée lorsque les cas d'ouverture ont disparu. Pour ce qui des formalités, il faut distinguer deux cas :

- si le titre d'adjudication n'a pas été délivré, celui qui poursuit la folle enchère se fait délivrer un certificat par le greffier ou le notaire attestant que l'adjudicataire n'a pas justifié de l'exécution des clauses et conditions du cahier des charges.
- Ce certificat est signifié à l'adjudicataire. Il est possible que l'adjudicataire fasse opposition à la délivrance du certificat ; dans ce cas il est statué sur cette opposition à la requête de la partie la plus diligente par le président la juridiction compétente. La décision rendue par le président sur cette question est sans recours.
- 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.

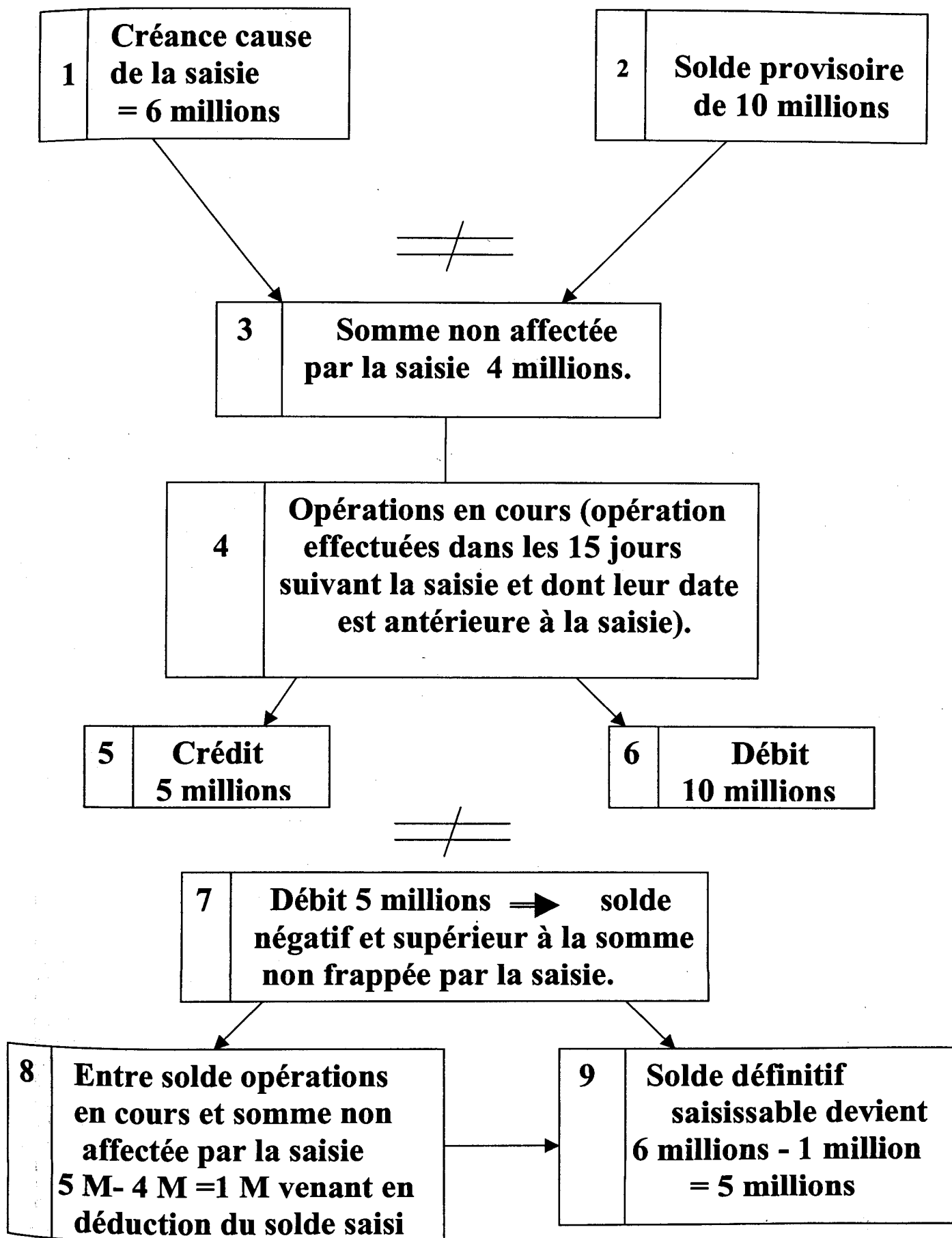
Quelque soit le moment où la folle enchère est poursuivie, il y a toujours des mesures de publicité à effectuer ; elles sont prévues par l'article 317. La procédure de folle enchère débouche sur une nouvelle adjudication , avec une mise à prix fixée par le poursuivant. S'il n'est pas porté d'enchère, la mise à prix peut être diminuée. Si malgré cette

diminution, aucune enchère n'est portée, le poursuivant est déclaré adjudicataire pour la première mise à prix. Il est interdit au fol enchérisseur de compétir à nouveau. La procédure de surenchère produit des effets considérables sur la situation du fol enchérisseur qui 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, il ne pourra pas profiter de la différence.

Porto Novo, les 25 et 26 Mai 2001  
Amady BA  
Magistrat, Directeur du CFJ

## TABLEAU EXPLICATIF DE L'ARTICLE 161 DE L'AU/PSRVE



$\neq$  = différence