

COMMUNICATION DE  
M. N'diaw DIOUF  
SUR

❖ *L'Organisation des procédures simplifiées de  
recouvrement et des voies d'exécution :*

➤ *La saisie immobilière*

LA SAISIE  
IMMOBILIERE

*NDIAW DIOUF, Agrégé des Facultés de Droit  
Chef du département de Droit Privé  
Université Cheikh Anta Diop  
DAKAR*

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 du 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 aux 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 est tenté de nuancer la portée de cette interdiction. C'est le lieu d'observer que la règle formulée par l'article 246 de l'Acte uniforme a le même objet que celle résultant de l'article 742 de l'Ancien code français de procédure civile ; or la jurisprudence qui s'est dégagée à propos de ce 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<sup>1</sup> ou les promesses de vente sous condition suspensive de non paiement à l'échéance<sup>2</sup>.

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 immobilière**

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 liées aux biens sur lesquels porte la saisie.

---

(1) Tel est le cas du mandat donné postérieurement à l'échéance de la dette par le débiteur au créancier en vue de la vente de l'immeuble sans respecter les formalités de la saisie immobilière. Sur cette question, Donnier « Voies d'exécution et procédures de distribution, LITEC, 5<sup>e</sup> édit. 1999 n°66, p.25

(2) Véron et Nicod, Voies d'exécution et procédures de distribution, Armand Colin, 2<sup>e</sup> édit. 1998, p.157

## **A. Les conditions liées à la qualité des personnes impliquées**

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

### **1. Le saisissant**

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

#### **a) 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 du 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 toujours l'intervention d'un tribunal. 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.

#### **b) 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 ».

Ce texte prévoit deux conditions relativement à la créance.

Il faut tout d'abord que la créance soit constatée par un titre exécutoire. C'est l'article 33 de l'Acte Uniforme qui dresse la liste des titres exécutoires. Sont visés :

- les décisions juridictionnelles revêtues de la formule exécutoire et celles qui sont exécutoires sur minute ;
- les actes et décisions juridictionnels étrangers ainsi que les sentences arbitrales déclarées exécutoires par une décision juridictionnelle, non susceptibles de recours suspensif d'exécution, de l'Etat dans lequel ce titre est invoqué ;
- 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 nationale de chaque Etat partie attache les effets d'une décision judiciaire.

Il faut en outre que la créance soit 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 le 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 créance 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.

## **2 – Le saisi**

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 liées à 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 peut faire l'objet d'une saisie, 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 lui 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 un ou plusieurs immeubles désignés dans le commandement.

Il y a lieu de signaler enfin l'article 265 qui, 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.

## **I - Le déroulement de la saisie immobilière**

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.

## **1 – 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 la 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 adresses 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 sa publication.

4°/ : L'indication de la juridiction où l'expropriation sera poursuivie

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

## **2 – 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

---

<sup>1</sup> Dans un arrêt rendu le 3 avril 1996 (arrêt n° 73 inédit) la Cour de Cassation admettait implicitement que l'article 826 du CPC qui subordonne l'annulation d'un acte de procédure à la preuve d'un grief était étranger à la matière de la saisie immobilière

quasiment impossible, lorsqu'en l'absence de domicile élu, le débiteur était introuvable.

### 3 – La publication du commandement

Selon l'article 259 alinéa 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 alinéa 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 des 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.

4 D'abord le débiteur ne pourra plus aliéner le 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 sur 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 aliéna 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 distribués 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 alinéa 1<sup>er</sup>).

#### **4 – La signification avec sommation à 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 sa détention de l'immeuble ; il faut dès lors lui permettre d'exercer l'option que la loi lui reconnaît avant de procéder à la réalisation de l'immeuble.

## **B – La réalisation de l'immeuble**

L'adjudication de l'immeuble est le dénouement normal de la procédure, mais il 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.

### **1 – La phase préparatoire**

Il faut s'entourer d'un minimum de garanties pour sauvegarder 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 une grande différence certaines législations (comme le code de procédure civile 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 à 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 jours après la dernière sommation (art. 270 -1°). 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 267-10. 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 prévus par l'article 273 . Ce texte prévoit un autre cas 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.

## **2 – 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 (281).

En cas de remise, la décision fixe de nouveau le jour de l'adjudication qui ne peut être éloigné 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 publiques 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 code de Procédure civile 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>(1)</sup>.

Les avocats ne peuvent enchérir pour les membres de la juridiction compétente ou de l'étude du notaire devant lesquelles se poursuit la vente à peine de nullité de l'adjudication 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 code de Procédure civile 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 2<sup>ème</sup> solution <sup>(2)</sup>. Elle a tiré de cette qualification une importante conséquence : la décision qui prononce la nullité d'une enchère pour cause d'interdiction statue sur 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 trois 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 à prix. En cas de remise (laquelle est de droit d'ailleurs), si aucune enchère n'est portée lors de la

<sup>1</sup> Civ. 2° 10 déc. 1975- B II . N° 333 – 24 février 1984 JIP 1984 – II – n° 20 000 Prevault

<sup>2</sup> Civ. 2° 10 déc. 1975- B II . N° 333 – 24 février 1984 JIP 1984 – II – n° 20 000 Prevault

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 une 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 deux 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 qui a porté l'enchère la plus élevée par décision judiciaire ou procès-verbal du notaire porté en minute à la suite du cahier des charges.

Selon l'article 293 de l'Acte uniforme, la décision judiciaire ou le procès-verbal de l'adjudication établi par le notaire 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 que 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 deux décisions : 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 auprès 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 à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi. Cela signifie que si les droits du saisi étaient menacés par une action en 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, même lorsque l'inscription a lieu

postérieurement à la délivrance des états d'inscription. Les créanciers n'ont, dans ces conditions, d'action que 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.

### **3. 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 dixième 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 à 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 de la nouvelle adjudication qui ne peut avoir lieu plus de 30 jours après celle de l'audience éventuelle.

La validité de la surenchère peut être contestée par conclusions déposées 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 immobilière**

Contrairement à certaines législations (Code de Procédure civile du Sénégal par exemple) qui ignoraient la notion d'incidents de la saisie immobilière (incidents au sens de contestations liées à la saisie immobilière et soumises à un régime spécifique) l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution comporte un chapitre (art. 289 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'incident**

Les articles 298 et suivants de l'Acte uniforme reprennent pratiquement les dispositions figurant dans les articles 718 et suivants de 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, mais ne la définit pas. Il sera donc nécessaire 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.

C'est à cette seconde conception que s'est ralliée la Cour de Cassation française depuis un arrêt du 21 mai 1954<sup>1</sup>. Pour la Cour de Cassation, n'ont pas le caractère d'incidents 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.

---

<sup>1</sup> Civ. 2<sup>e</sup> 21 mai 1954 1954 I.201 N. Beringer ; 1954 p. 590. Une abondante jurisprudence se rattachant à cette conception s'est développée postérieurement. Pour les arrêts les plus récents V. Civ 2<sup>e</sup> 3 juin 1998 D 1998 p.168 Civ. 2<sup>e</sup> 23 octobre 1996 JCP 1996, II, 22795 N. Prevault

Le rejet par la Cour de Cassation de la conception extensive est justifiée au regard de ses inconvénients qui se manifestent notamment en matière de voies de recours. L'adoption de la conception extensive conduit à considérer certaines contestations relatives au fond du droit comme des incidents et 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 régime 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'incidents.

### **1°) Les règles communes**

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

#### **a. 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>1</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 constituée avocat qu'elle est faite par « requête avec assignation » (sic) – (ARTICLE :. 298 al 1<sup>er</sup>).

---

(2) En France la Cour de Cassation a eu à juger que le juge des référés est incompétent pour accorder un sursis à la date d'adjudication V. Cass. 2<sup>e</sup> 7 nov. 1985 op. 1986. 187. oct. 1986 B. n°132

La procédure est rapide car l'affaire est instruite et jugée d'urgence, mais aucun délai n'est fixé.

### **b. Les voies de recours**

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 de l'inaliénabilité des bien 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 au 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'incident.

## **2. 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.

### **a. Les incidents nés de la pluralité de saisies**

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.

## **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 (article 260).

Il faut dire que cette situation ne constitue pas véritablement un incident ; en effet, non seulement elle ne n'implique pas l'intervention du tribunal, mais elle n'est pas envisagée par les dispositions consacrées aux incidents.

En matière de pluralité de saisies, 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 (article 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 correspond à celle où le second commandement englobe, outre l'immeuble de la première saisie, d'autres immeubles. Dans ce cas le 2<sup>e</sup> saisissant est tenu de dénoncer son commandement au premier saisissant lequel poursuit les deux saisies si elles sont au même état ; 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**

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 faite 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 la 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 condition de recommencer la publicité de la vente avec la nouvelle mise à prix, si la publicité avait déjà été effectuée.

### **a. 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 présentés après l'audience éventuelle, mais seulement jusqu'au 8<sup>e</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.

## **b. Les demandes en annulation (articles 311 et suivants)**

Les demandes en nullité constituent les incidents les plus fréquents de la saisie immobilière, car les conditions de fond et de forme sont très nombreuses.

Il existe deux cas de nullité :

d'une part les nullités pour vice de fond ;

d'autre part les nullités pour vices de forme qui sanctionnent les actes irrégulièrement accomplis. Il faut combiner les articles 299 al 2 et 311 al.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 cinq 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 cette 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>e</sup> jour avant l'adjudication.

Il y a un cas particulier visé par l'article 313, 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 la 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 dans 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 al.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'invalidier la procédure à partir de l'audience éventuelle ou postérieurement à celle-ci selon les causes de l'annulation.

### **c. La folle enchère**

On peut se demander si la folle enchère peut être considérée 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 peut plus être exercée lorsque les causes d'ouverture ont disparu.

Pour ce qui est 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 par le greffier ou le notaire un certificat 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 de 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.

Quel que 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 la deuxième adjudication lorsque celui-ci est plus faible.

Si le deuxième prix plus élevé que le premier, il ne pourra pas profiter de la différence.

