

**FORMATION TRANSVERSALE DES MAGISTRATS,
AVOCATS ET EXPERTS COMPTABLES**

Thème:

*Evaluation de l'application de l'Acte uniforme portant organisation
des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution*

**TROISIEME COMMUNICATION DE
MAITRE ALEXIS COFFI AQUEREBURU**

Sur

*Les problèmes pratiques posés par la mise en œuvre
des voies d'exécution : cas des saisies immobilières*

MARDI 9 JUILLET 2013
12h15 à 16h30

CAS DE LA SAISIE IMMOBILIERE

LES PROBLEMES PRATIQUES POSES PAR LA MISE EN ŒUVRE DES VOIES D'EXECUTION : CAS DES SAISIES IMMOBILIERES

La saisie immobilière dans nos Etats était une saisie d'exécution soumise à un formalisme très complexe et comme l'a si bien dit le Juge Birika Jean-Claude BONZI, elle « donnait l'impression qu'elle a été plutôt édictée pour protéger le débiteur que pour satisfaire le créancier ».

Le législateur Ohada, par le moyen de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de Recouvrement et des voies d'exécution a voulu donner au droit positif un texte plus clair, plus efficace et plus accessible en matière de saisie immobilière par rapport aux textes nationaux préexistants.

C'est ainsi que la matière est réglementée au TITRE III de l'Acte uniforme dans lequel les articles 246 à 338 y sont consacrés.

Malheureusement, les objectifs n'ont pas été totalement atteints.

Comme son nom l'indique, la saisie immobilière porte sur l'immeuble du débiteur. Du fait des conséquences graves pouvant résulter de cette saisie, le législateur l'a soumise à plusieurs conditions. Parmi ces conditions de mise en œuvre, figure l'immatriculation préalable de l'immeuble. Cette condition d'immatriculation de l'immeuble par exemple reste à ce jour une véritable entrave à la poursuite des saisies immobilières.

Les grandes réformes engagées par le législateur OHADA notamment sur la procédure civile et commerciale ne sont pas parvenues à débarrasser la procédure de saisie immobilière de la complexité qui lui était reconnue dans les droits nationaux de chaque Etat-Partie. A ce jour, les entraves à la mise en application de ces dispositions par les juridictions saisies des actions des plaideurs restent encore nombreuses et appellent une intervention du législateur.

Dans les développements qui vont suivre nous essayerons de relever les problèmes pratiques soulevés jusqu'ici par la mise en œuvre de la saisie immobilière.

De toute évidence, cette présentation ne saurait être exhaustive tant

les difficultés sont nombreuses, diverses et varient parfois d'un Etat membre à un autre.

I. Les difficultés liées à l'immatriculation préalable de l'immeuble

L'article 253 fait obligation au créancier en cas de poursuite du débiteur sur des biens immobiliers non immatriculés de procéder à l'immatriculation de l'immeuble avant toute procédure de saisie.

Bien que cette disposition vise à mettre le saisissant et l'acquéreur à l'abri de toute contestation de droit ultérieure en cas de vente,, il y a lieu de reconnaître que sa mise en œuvre en pratique reste difficile.

Le droit de propriété des biens immeubles étant le plus souvent acquis par voie d'héritage dans les Etats parties, les propriétaires manifestent très peu d'intérêt à procéder à leur immatriculation en raison notamment du coût de cette immatriculation.

De plus, la procédure d'immatriculation reste encore très lourde et peut durer plusieurs années.

Il s'agit là encore d'un facteur démotivant tant pour les propriétaires que pour les créanciers saisissants.

Toutefois, bien qu'elle apparaisse particulièrement complexe en pratique, l'inscription des biens par le biais de l'immatriculation, constitue un élément essentiel de la formalisation des procédures.

II. Le cas des immeubles indivis et de la copropriété de l'immeuble par deux époux

Des difficultés inhérentes aux immeubles indivis, aux immeubles copropriétés de deux époux ainsi qu'aux immeubles hypothéqués ont été relevées comme constituant également des entraves à l'efficacité de la saisie immobilière.

En ce qui concerne l'immeuble successoral indivis, le législateur communautaire a énoncé à l'article 249 de l'Acte uniforme sur le recouvrement simplifié et les voies d'exécution que **« la part indivis d'un immeuble ne peut être mise en vente avant le partage ou la liquidation que peuvent provoquer les créanciers d'un**

indivisaire ».

Il s'en suit que la saisie dans ce cas ne peut aboutir qu'après l'éclatement de l'indivision sauf pour la copropriété de l'immeuble entre deux époux.

Dans ce cas, la vente forcée de l'immeuble peut être poursuivie contre les deux époux ; point n'est besoin de distraire la part de l'époux débiteur.

S'agissant enfin des immeubles hypothéqués, il y a lieu de noter que le créancier bénéficiaire d'une hypothèque sur une partie des biens immobiliers de son débiteur ne peut poursuivre la vente des autres immeubles qui ne lui sont pas hypothéqués que si le produit de la vente des immeubles hypothéqués est insuffisant ou si l'ensemble des biens constitue une seule et même exploitation et que le débiteur ne s'oppose pas à la vente de l'ensemble de l'exploitation.

III. Sur la signification du commandement et de la sommations de prendre communication du cahier des charges

L'article 254 de l'Acte uniforme sur le recouvrement et les voies d'exécution prévoit à peine de nullité que toute poursuite en vente forcée d'immeubles doit être précédée d'un commandement aux fins de saisie.

L'article précise en son alinéa 2 que **« à peine de nullité, ce commandement doit être signifié au débiteur et le cas échéant, au tiers détenteur de l'immeuble ... »**

La mise en œuvre de cette disposition constitue une entrave sérieuse à la réalisation de la saisie immobilière.

La question est de savoir, en l'absence du débiteur qu'elle est le sort du commandement qui n'a pu lui être signifiée d'une part et d'autre part quel doit être la suite de la procédure ?

Généralement on observe un blocage à ce niveau de la procédure, le créancier se trouvant dans l'impossibilité de la poursuivre dans la mesure où, l'Acte uniforme n'offre aucune alternative au créancier en ce sens.

Ainsi tant que le commandement ne sera pas signifié au débiteur la procédure est bloquée.

La même difficulté prévaut également dans l'application de l'article 269 de l'Acte uniforme aux termes duquel « **dans les huit jours, au plus tard, après l'acte le dépôt du cahier des charges, le créancier saisissant fait sommation au saisi et aux créanciers inscrits de prendre communication au greffe, du cahier des charges et d'y faire insérer leurs dires.**

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

Quel est, dans ces conditions, le sort de la vente réalisée en l'absence du débiteur dont on ne retrouve les traces ?

D'ailleurs beaucoup de débiteurs conscients de cette faille, préfèrent disparaître, pour se soustraire de leurs engagements.

Pour résoudre graves problèmes liés à ces entraves qui annihilent totalement, les objectifs poursuivis par le législateur communautaire, des pistes de solutions doivent être explorées afin de permettre aux créanciers de recouvrer leurs créances.

IV. Sur la radiation de l'inscription du commandement

A peine de nullité, toute poursuite en vente forcée d'un immeuble doit être précédée d'un commandement aux fins de saisie.

Ledit commandement, entre autres exigences, doit faire l'objet de publication par son dépôt au bureau de la conservation foncière à qui obligation est faite de procéder à l'inscription du commandement.

L'article 261 traitant de la radiation de l'inscription du commandement en cas de paiement par le débiteur, mentionne en son dernier alinéa que « la décision autorisant ou refusant la radiation doit être rendue dans les huit jours qui suivent la saisine de la juridiction compétente. **Elle est susceptible de recours selon les voies ordinaires** ».

Nous pensons qu'il est nécessaire d'enfermer le prononcé de la

décision résultant de l'exercice des voies de recours par l'une ou l'autre des parties dans des délais comme il a été fait en référé de première instance afin d'empêcher que les procédures traînent en longueur.

V. Le régime de nullité des actes de procédure accomplis dans le cadre de la saisie immobilière

Le régime de nullité des actes de procédure accomplis dans le cadre de la saisie immobilière fait l'objet de l'article 297 de l'Acte Uniforme.

Par rapport à ce régime, le problème qui est soulevé se rapporte au fait que le législateur ait préféré le régime des nullités relatives, facultatives pour le juge pour l'inobservation des formalités prévues par les nombreuses dispositions (articles 259, 266, 267, 268, 269, 270, 276, 277, 281, 287, 288 et 289) alors que la vente d'un immeuble est un acte grave.

N'eut-il pas été souhaitable que les nullités prévues fussent d'ordre public.

D'une manière générale, face aux critiques formulées à l'encontre du nouveau régime de nullités des actes de procédure, on se pose la question de savoir si l'Acte uniforme ne devrait pas revenir plus simplement à la distinction classique de la nullité relative des actes de procédure pour vice de forme et de nullité d'ordre public pour les irrégularités de fond ?

D'autres estiment aussi que l'objectif de simplification des procédures dans le souci de sécurité de la transaction impose la nullité relative et que pour régler les questions de demandes et exceptions dilatoires de nullité il y a tout simplement lieu d'appliquer le principe « pas de nullité sans grief ».

Voilà la problématique que pose le régime de nullité. La réforme de l'Acte nous dira l'option qui sera finalement retenue.

VI. Sur le contentieux des incidents de saisies immobilières

L'article 298 de l'Acte uniforme sur les recouvrements et les voies d'exécution qui se rapporte aux incidents de saisies immobilières,

dispose que les contestations ou demandes incidentes formulées postérieurement à la signification du commandement, sont instruites et jugées d'urgence.

Il se fait que les juridictions communes réservent un traitement ordinaire à ses demandes incidentes et contestations.

Aussi, estime t- on qu'une chambre spéciale pour ce contentieux particulier devra être créée au sein de l'organisation judiciaire de chaque Etat partie.

VII. Le délai d'appel contre le jugement rendu à l'audience éventuelle

L'article 300 de l'Acte uniforme sur les procédures simplifiées de recouvrement, prévoit la possibilité d'interjeter appel contre les jugements rendus en matière saisie immobilière lorsque ces décisions statuent sur le principe même de la créance, ou sur des moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis.

Cependant, l'article ne précise ni le délai d'appel, ni le point de départ de ce délai.

La Cour commune de justice et d'arbitrage, a analysé ce silence comme un renvoi à l'article 49 qui fixe le délai d'appel contre les ordonnances par lesquelles le Président du Tribunal statue sur les mesures d'exécution et les saisies conservatoires. Elle considère donc que le délai pour faire appel contre le jugement rendu à l'audience éventuelle est de 15 jours à compter du prononcé de la décision.les voies d'exécution.

(CCJA, arrêt n° 013/2002 du 18 avril 2002, BICICI C/ Doum Mbaudy et fils, Revue CCJA, n° spécial janvier 2003, P. 58)

Le renvoi à l'article 49 a été critiqué du fait que l'article 300 régit les jugements rendus par un Tribunal alors que l'article 49 vise l'appel d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal statuant en matière d'urgence, ce qui explique d'ailleurs le bref délai qui a été prévu.

Toujours, au chapitre de l'article 300, il faut noter la formulation suivant

laquelle « les voies de recours sont exercées dans les conditions de droit commun fait polémique ».

Certaines juridictions interprètent cette formule comme un renvoi aux règles de procédure civile en matière d'appel.

La conséquence en est que ces juridictions ont considéré que l'appel contre le jugement rendu à l'audience éventuelle est suspensif et qu'ainsi le débiteur qui exerce cette voie de recours est fondé à demander le sursis à exécution de l'adjudication jusqu'à ce que la décision de la Cour d'appel soit rendue.

C'est le cas des juridictions de première instance sénégalaises qui sont demeurées constantes dans leur jurisprudence.

(Tribunal Régional hors classe Dakar, jugement n°29 août 2000, Sénégal Construction international c/ Amady Dany Ba, Ohada.com/ohadata J-04-476. ; Tribunal Régional hors classe Dakar, jugement n°31 du 13 juillet 1999, Adam Thiam c/ SNR, Ohada.com/ohadata J-04-347 ; Tribunal Régional hors classe Dakar, jugement du 9 mars 1999, EGBEP, Cheikh Tidiane Niang c/ Abdoulaye Niang, Rep. Crédita, P. 123, Ohada.com/ohadata J-03-06.

Si l'appel est suspensif cela ne voudrait-il pas dire que le délai d'exercice de l'appel est aussi suspensif ?

Si l'on s'en tient à cette jurisprudence, le sursis s'impose toutes les fois que le Tribunal rejette dans le cadre de l'audience éventuelle, des dires, dès lors que le débiteur a la possibilité d'interjeter appel, tant que son délai n'est pas expiré.

Cela reviendrait à dire à titre d'exemple qu'il y a lieu de surseoir à l'adjudication non seulement quant il y a appel mais également, lorsque le délai d'appel n'est pas expiré.

Dans ces conditions, il suffit que le débiteur saisisse le tribunal d'un quelconque dire et que celui-ci soit rejeté pour que la vente ne puisse être réalisé à la date de l'adjudication initialement prévue. Le risque consisterait à généraliser ou systématiser le sursis.

En conséquence de ce qui précède une intervention du législateur communautaire est vivement souhaitée par les uns et les autres sur ce point.

VIII. Sanction en cas de non respect du délai prévu pour statuer

Dans l'article 301 dernier alinéa, le législateur OHADA, dans le souci de remédier à la lenteur qui caractérise les recours en appel et en cassation devant la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), a cru devoir faire obligation à la juridiction d'appel de statuer sur les recours contre les décisions rendues en matière de saisie immobilière **« dans la quinzaine de l'acte d'appel »**.

Toutefois, il y a lieu de déplorer que cette prescription n'ait pas été assortie de sanction en cas de non respect au point que les juridictions d'appel nationales qui ont à connaître des recours fondés sur le non respect du délai légal se trouvent désarmées face au silence du texte. La Chambre civile et commerciale de la cour d'appel d'ABIDJAN dans son arrêt N° 653 du 26 mai 2000 appliquant les dispositions de l'article 301 alinéa 4 a pu constater le non respect du délai de quinze jours impartis par l'article à la juridiction d'appel pour statuer mais ajoute que la sanction à appliquer en cas d'inobservation de ce délai n'a pas été prévue par l'Acte Uniforme précité. Aussi, la Cour a-t-elle rejeté le moyen soulevé.

Afin de permettre un réel respect de cette disposition dans l'intérêt tant des créanciers que du crédit, nous croyons qu'il est important de compléter cette disposition.

Par ailleurs, certains experts recommandent en vue d'éviter de faire le lit au dilatoire très fréquents en la matière, de prescrire au rang des conditions d'exercice des voies de recours, des délais abrégés déjà à partir de l'article 300 sus-évoqué.

IX. Sur la demande en distraction

L'article 308 en son dernier alinéa mentionne que la demande en distraction de l'immeuble n'est recevable que si le droit foncier de l'Etat partie dans lequel est situé l'immeuble consacre l'action en revendication ou toute autre action tendant aux mêmes fins.

Il est reproché à cette disposition, le fait que le législateur OHADA consacre une fois de plus et ce de manière inexplicée la primauté des dispositions légales nationales sur un texte international.

Il s'agit d'une formulation qui porte en elle les germes d'un

émiettement contre lequel précisément les pays OHADA entendaient mener une lutte en se mettant ensemble.

Il serait intéressant que le législateur communautaire œuvrer dans le sens de l'unité et de la primauté du traité en consacrant la même règle pour tous les plaideurs.

Car en effet, il faut, à la fois louer le souhait d'un texte uniforme mais également tenir compte de l'inévitable particularité de chaque système juridique.

Par ailleurs, lorsqu'il s'agit d'un immeuble affecté au logement principal d'une famille, il faut s'interroger sur la dignité humaine qui constitue un élément important destiné à contrebalancer les droits du créancier.

La situation désastreuse dans laquelle se trouverait une famille exclue de son domicile dont elle est propriétaire, doit également être prise en considération.

Néanmoins, il ne faut pas que les créanciers soient non plus démunis.

La question de l'équilibre des droits entre les parties est donc essentielle.

Voilà brièvement exposé quelques uns des problèmes qui minent la mise en œuvre de l'Acte uniforme sur le recouvrement simplifié et les voies d'exécution quant à la saisie des immeubles.

L'attente est donc que le législateur communautaire intervienne pour aplanir ces difficultés afin de redorer le blason du crédit dans les Etats membres.