

NOTE DE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE EN DROIT OHADA

Par Me MOUNCHEROU ABDOUL AZIZ

Le recouvrement des créances commerciales vu sous l'angle contentieux appelle généralement la mise en œuvre de plusieurs procédures judiciaires. Mais ces procédures varient selon les types de créances poursuivies. Pour asseoir une bonne stratégie de recouvrement, le préalable du profilage des créances doit orienter les choix des procédures contentieuses de contraintes. Ainsi on peut profiler les créances en tenant compte des débiteurs (de bonne ou de mauvaise foi, résident ou expatrié, localisable ou non, en activité ou en difficulté etc.). il est également possible de profiler suivant la qualité des débiteurs (débiteur politiquement exposé, débiteurs émigré, débiteur expatrié, débiteurs bénéficiant d'une immunité d'exécution) on peut profiler en tenant compte également du taux d'exposition au risque d'insolvabilité du créancier (créances couvertes à 100%, couvertes partiellement ou pas du tout couvertes). Lorsqu'on s'intéresse aux créances couvertes, il faut encore déterminer la nature de la garantie qui couvre ladite créance et la procédure de réalisation de celle-ci. Le présent écrit vise une procédure particulière fortement utilisée pour les créances couvertes par une hypothèque.

Suivant les dispositions de l'article 190 de l'Acte Uniforme OHADA sur les sûretés, l'Hypothèque est « l'affectation d'un immeuble déterminé ou déterminable appartenant au constituant en garantie d'une ou plusieurs créances, présentes ou futures à condition qu'elles soient déterminées ou déterminables ». L'inscription de l'hypothèque sur les titres fonciers des immeubles déposés en garantie des créances dont ont bénéficié les débiteurs, constitue la garantie de remboursement pour le créancier.

Une question, d'ailleurs la question à se poser dans le cadre de l'octroi du crédit, c'est de savoir : en cas de non remboursement de ma créance, comment je peux forcer mon débiteur à me payer ? l'article 246 de l'Acte Uniforme OHADA sur les procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution répond simplement à cette question en indiquant la procédure de saisie immobilière pour les créances couvertes par une hypothèque. C'est donc pour dévoiler cette procédure qu'intervient la procédure ci-dessous déclinée.

- Fiche de procédure de saisie immobilière

Procédure	Délais d'exécution	Contenu de l'acte	Ressource opérationnelle	Sanction
Commandement aux fins de saisie immobilière	20 jours à compter de la signification de l'exploit au débiteur, au tiers détenteur et aux cautions hypothécaires	Voir article 254 de l'AUPSRVE	<ul style="list-style-type: none"> • Huissier de justice (pour la rédaction et la signification de l'exploit) ; • Avocat au Cabinet duquel, le créancier élit domicile 	La nullité de l'exploit
Publication du commandement (inscription)	03 mois à compter de la signification du commandement	Voir article 259 de l'AUPSRVE CA Littoral (Cameroun) n°019/C, 18 avr.2008, Aff.la Société NGUESSI AVENUE HOTEL SARL C/ BICEC SA	<ul style="list-style-type: none"> • Huissier de justice ; • Conservateur foncier 	Réitération du commandement. A défaut, irrecevabilité commandement
Rédaction et dépôt du cahier de charge	50 jours à compter de la publication du commandement	Voir article 267 de l'AUPSRVE	<ul style="list-style-type: none"> • Avocat du créancier • Greffe du Tribunal du lieu de situation de l'immeuble 	Déchéance du créancier poursuivant et annulation des poursuites
Sommaton de prendre communication	08 jours pour signifier la sommation au saisi, à personne, à domicile et aux créanciers inscrits à domicile élu ;		<ul style="list-style-type: none"> • Créancier • Huissier 	Nullité pour non-respect du délai minimum de 30 jours ;

du cahier des charges et d'y faire insérer leurs dires	05 jours au + avant l'audience éventuelle pour le dépôt des dires et observations (à indiquer dans la sommation)	Voir art. 270 de l'AUPSRVE CCJA, 1 ^{ère} ch., Arr. n°181/2018, 22 oct. 2018, Pourvoi n°183/2017/PC	<ul style="list-style-type: none"> • Greffe du TGI du lieu de situation de l'immeuble 	Déchéance du débiteur de son droit de contestation en cas de non-respect des délais de dépôt des dires et observations
Audience éventuelle	30 jours à compter de la sommation de prendre communication du cahier des charges	Voir art. 270 de l'AUPSRVE	<ul style="list-style-type: none"> • Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble • Créanciers • Saisi 	La décision rendue à l'occasion de l'audience éventuelle est transcrite dans le cahier de charge. C'est également à cette audience que le juge peut d'office ordonner la distraction proportionnelle de certains biens ou statuer sur les contestations relatives au montant de la créance poursuivie
Publicité en vue de la vente	30 jours au plus tôt et 15 jours au plus tard avant adjudication	Voir art. 277 de l'AUPSRVE	<ul style="list-style-type: none"> • Avocat poursuivant • Journal d'annonce légale ; • Notaire ; • TGI du lieu de situation de l'immeuble 	Nullité de la publicité en vue de la mise en vente
L'adjudication	Jour indiqué dans le commandement aux fins de saisie immobilière	03 jours pour l'Avocat dernier enchérisseur pour déclarer l'adjudicataire et révéler son nom	<ul style="list-style-type: none"> • Avocat du poursuivant • Les Magistrats (collégialités) en charge de la conduite 	Faute pour l'Avocat enchérisseur de déclarer dans les 03 jour, il est réputé être adjudicataire, sous réserve d'incompatibilité, en son nom propre.

		24h pour tout adjudicataire pour faire sa déclaration dite « de commande » à l'effet d'indiquer si oui ou non, il est enchérit en son nom propre ou au nom d'une tierce personne	de l'audience d'adjudication <ul style="list-style-type: none"> • Les avocats des enchérisseurs ; • Les enchérisseurs • Le Notaire • Le conservateur foncier 	Faute de déclaration dite « de commande », l'adjudicataire est réputé l'être pour son propre compte.
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------

Une fois la procédure de saisie immobilière schématisée, il reste les questions des voies de recours et la gestion des incidents susceptibles d'impacter ladite procédure et troubler son déroulement de façon substantielle ou non. Dans la dynamique pédagogique qui soutient cette nouvelle formule de vulgarisation des procédures contentieuses, il est primordial de faire l'économie des voies de recours contre la décision d'adjudication avant de schématiser les incidents de la saisie immobilière proprement dite.

- Le sort des voies de recours contre la décision d'adjudication

Disons-le tout de suite, dans le principe, « la décision judiciaire ou le procès-verbal d'adjudication établi par le notaire ne peut faire l'objet d'aucune voie de recours »¹. C'est du moins l'économie de l'article 293 de l'Acte Uniforme OHADA portant Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution. Ainsi sont irrecevables :

- La tierce-opposition formée contre le jugement d'adjudication² ;
- Le pourvoi formé contre la décision judiciaire ou le procès-verbal d'adjudication établi par le Notaire³ ;
- Le pourvoi formé contre la décision judiciaire rendue sur adjudication⁴ ;

¹ Voir. Art. 293 de l'Acte Uniforme OHADA portant Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution.

² CCJA, 1^{ère} CH., Arr. N°011/2017, 23 févr. 2017, Aff. BCS-SA C/ Boubakar Badian SANGARE.

³ CCJA, Ass. Plen, Arr. N°065/2015, 29 Avr. 2015, Aff. IBRAHIMA DIALLO C/ IBRAHIMA SORY DIALLO.

⁴ CCJA, 3^{ème} CH., Arr. N°197/2016, 29 déc. 2016, Aff. Etienne Terre TALOM C/First Trust Saving and Loan S.A.

Une fois rappeler, soumettons-nous à la fameuse règle non écrite connue de tous juristes notamment celle selon laquelle l'exception déroge à la règle en appelant à la distinction nette qui existe entre la décision judiciaire rendu sur adjudication et le jugement statuant sur l'annulation d'un jugement d'adjudication. Pour faire simple :

- La décision judiciaire rendue sur adjudication statut définitivement sur la vente de l'immeuble après aplanissement des contestations susceptibles d'entacher la procédure de saisie immobilière ;
- Le jugement statuant sur l'annulation d'un jugement d'adjudication est soutenu par les contestations substantielles liées à la propriété de l'immeuble (c'est le cas par exemple d'un recours formé par un coindivisaire qui n'a pas consenti à l'affectation de l'immeuble dont la vente est poursuivie en garantie au profit du créancier poursuivant) ainsi que des incidents à la saisie immobilière.

La distinction établie, il faut donc préciser que les jugements statuant sur l'annulation d'un jugement d'adjudication sont susceptibles de recours contrairement à la décision judiciaire rendue sur adjudication. Ainsi, sont admis :

- L'appel d'un jugement statuant sur l'annulation d'un jugement d'adjudication⁵ ;
- Le recours en annulation du jugement d'adjudication pour les coindivisaires n'ayant pas donné leur consentement à l'affectation hypothécaire ayant abouti à la décision d'adjudication⁶ ;
- Les demandes en nullité devant le juge de l'incident⁷.

Ainsi décliné, intéressons-nous aux incidents à la saisie immobilière qui doivent nécessairement intervenir avant la tenue de l'audience éventuelle.

- Incident de la saisie immobilière

NATURE DE L'INCIDENT	JURIDICTION INSTITUTION COMPETENTE FORMALISME	OU ET	SANCTIONS	RECOURS
----------------------	--------------------------------------------------------	----------	-----------	---------

⁵ CA Abidjan, Arr. N°254, 07 mars 2002, Af. Sté Comptoir Ivoirien C/SGBCI.

⁶ CCJA, Ass. Plen., Arr. N°066/2014, 25 avr. 2014, Aff. 1. BIB SA, 2. KARENTAO Maïmouna C/ SAWADOGO Minata et 07 autres tous ayants droit de feu OUEDRAGO Harouna.

⁷ Cour de Cass. BURKINA FASO, ch. Com., Arr. N°19, 13 mai 2004, Aff. SOW Boubacar C/ Banque Commerciale du Burkina Faso.

Action en distraction avant adjudication	Juge des référés	Si fondée, le retrait de l'immeuble concerné de l'assiette de la vente	
Intervention volontaire par acte extrajudiciaire	Tribunal compétent statuant sur la saisie immobilière	Irrecevabilité si la demande est formulée postérieurement à la signification du commandement par exploit d'Huissier et à défaut de preuve de consignation suffisante. Recevable si formulée par acte d'Avocat à Avocat	Formuler la demande par acte d'Avocat à Avocat
Action en répétition de l'indu après un jugement d'adjudication	Tribunal compétent statuant sur la saisie immobilière	Irrecevabilité car les contestations relatives à la valeur de l'immeuble se discutent dans le cadre des dires et observations	Soulever les contestations dans les dires et observations
Observations orales à l'audience éventuelle	Tribunal compétent statuant sur la saisie immobilière	Irrecevabilité	La saisine directe du Tribunal par acte d'Avocat à Avocat après l'audience éventuelle
Nullité de la procédure suivie à l'audience éventuelle	Tribunal compétent statuant sur la saisie immobilière	Recevable après audience éventuelle	
La radiation de la saisie	Tribunal compétent statuant sur la saisie immobilière	Recevable après audience éventuelle	
Incidents nés de la pluralité des saisies	Conservation foncière	Jonction des saisies si les immeubles, bien qu'appartenant au même	La subrogation du premier saisissant par le second soit pour

		débiteur, sont distinctement mis sous mains de justice ; Dénonciation de la seconde saisie au premier saisissant si un second commandement présenté à la conservation foncière comprend plus d'immeuble que le premier.	défaut de poursuite formées par le premier pour dénonciation, soit pour fraude, collusion, négligence ou autres cause de retard imputable au saisissant.
Les demandes d'annulation	Tribunal compétent statuant sur la saisie immobilière	Doivent être impérativement être formées, sous peine de déchéance, 05 jours avant la tenue de l'audience éventuelle par les dires	Reprise de procédure à partir des derniers errements
Folle enchère	Tribunal compétent statuant sur la saisie immobilière	Mettre à néant l'adjudication en raison du manque de l'adjudicataire à ses obligations	Provoquer une nouvelle vente aux enchères

- S'agissant de la distribution du prix

Hypothèses	Composition du prix	Délai
Cas d'un seul créancier	Le produit de la vente lui est remis jusqu'à concurrence de sa créance, en principal, intérêts et frais	15 jours au plus tard à compter du versement du prix de la vente

Cas de plusieurs créanciers	Les créanciers s'entendent sur une répartition consensuelle du prix de la vente et adresse l'accord au Greffe du Tribunal compétent	15 jours au plus tard à compter du dépôt de l'accord au Greffe A défaut d'entente consensuelles des créanciers, la partie la plus diligente peut saisir le Président de la juridiction compétente pour s'entendre statuer sur la distribution du prix suivant les rangs qui les correspondent.
------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Comme nous avons l'habitude de dire, le recouvrement de créance appelle à la pluridisciplinarité de l'agent de recouvrement. Une bonne connaissance des procédures contentieuses offre de meilleure chance de recouvrer les créances en souffrance. Il faut donc s'y mettre et s'appliquer à apprivoiser ces procédures. A titre personnel, la conception d'un tel document vise à faciliter la compréhension et le bon suivi des dossiers de recouvrement par les agents de recouvrement. Pour aller plus loin, il vise à forcer l'admiration du créancier qui vous sollicite à l'effet de recouvrer sa créance.

Ainsi dit,

Bonne exploitation.

MOUNCHEROU Abdoul Aziz