

Le contentieux de la saisie immobilière : le regard de l'Avocat

Le contentieux de la saisie immobilière appelle la mise en œuvre, souvent combinée, de règles de fond et règles de procédure, car les conditions de fond et de forme d'une saisie immobilière sont très nombreuses.

Le thème, tel qu'il est articulé « le contentieux de la saisie immobilière : le regard de l'Avocat », suggère d'abord, dans une vision extensive, que nous portions notre regard sur la saisie immobilière dans son ensemble, c'est-à-dire, une voie d'exécution mettant en œuvre des règles de fond et des règles de procédure.

Cette première approche, qui prend en compte l'ensemble des règles de fond susceptibles de concerner le contentieux de la saisie immobilière, outre son aspect titanesque, ne nous semble pas présenter d'intérêt qui soit spécifique à la saisie immobilière.

Nous avons donc choisi, l'on pourrait dire arbitrairement, de nous en tenir à une conception beaucoup plus restrictive, qui n'envisage le contentieux de la saisie immobilière que sous l'angle de la procédure.

Un regard sur ce contentieux, s'il est porté par l'Avocat, et parce que l'Avocat intervient autant en demande qu'en défense, et qu'il préfère les règles de procédure claires et d'application aisée, cherchera à identifier et articuler les règles de la procédure de vente immobilière de compréhension ou d'application quelque peu difficile, aux fins d'observations et/ou de suggestions de nature à les rendre plus accessibles.

Sous cet éclairage, il s'avère que la disposition la plus controversée est celle de l'article 300 de l'Acte Uniforme OHADA Sur les Procédures Simplifiées de Recouvrement et les Voies d'Exécution, suivie des dispositions des articles 308 à 310 sur la distraction, et de celles de l'article 313 sur la nullité de la décision judiciaire d'adjudication, lorsque leur application est combinée à l'alinéa 2 de l'article 299.

Visitions tour à tour toutes ces dispositions, pour en analyser la quintessence.

I/ Article 300 de l'Acte Uniforme OHADA Sur les Procédures Simplifiées de Recouvrement et les Voies d'Exécution

Ce texte dispose que :

«Les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière ne sont pas susceptibles d'opposition.

Elles ne peuvent être frappées d'appel que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance ou sur des moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis.

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

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

L'article 300 ferme la voie de l'opposition, restreint celle de l'appel et dispose que les voies de recours sont exercées dans les conditions de droit commun.

1/ L'Opposition

L'opposition s'entend, en procédure civile, de la procédure aménagée pour permettre à la partie jugée par défaut, de revenir devant le même Juge pour faire valoir ses moyens.

La procédure de vente immobilière, telle qu'elle est aménagée, offre de rares occasions qu'une partie soit jugée par défaut.

D'abord, parce que le créancier poursuivant, dès qu'il dépose le cahier des charges, est jugé contradictoirement, car toutes les contestations élevées contre l'action qu'il a ainsi entreprise sont annexées au cahier des charges et doivent lui être communiquées, pour le respect du principe du contradictoire.

Même s'il choisit de ne pas répondre, il est quand même jugé contradictoirement pour être à l'origine de l'action.

Ensuite, parce que la partie poursuivie, quelle que soit sa qualité, ne peut faire valoir ses moyens qu'en élevant des contestations par voie de dired.

Dès qu'elle les élève, elle est jugée contradictoirement.

Si elle ne les élève pas, il n'y a pas de jugement et l'affaire est renvoyée à l'audience d'adjudication, sauf si le Tribunal saisi exerce un contrôle d'office pour soulever les irrégularités de la procédure.

Le cas le plus fréquent où il peut y avoir défaut, c'est lorsque la partie saisie ne reçoit pas les actes de la procédure de vente immobilière (commandement aux fins de saisie réelle et sommation) à son adresse, c'est-à-dire, à personne ou à domicile, les articles 254 et 269 visant respectivement une signification du commandement au débiteur et une signification de la sommation à personne ou à domicile.

Dans ce cas, si la vente se poursuit, l'on devrait pouvoir permettre au débiteur de former opposition au jugement d'adjudication, puisque dans cette hypothèse, il n'y aura pas de jugement rendu à l'audience éventuelle, le débiteur n'ayant pas pu élever de contestations, sous forme de dires, en vue de l'audience éventuelle.

Toutefois, ce n'est pas seulement l'alinéa 1^{er} de l'article 300 qui constitue l'obstacle à ce niveau, parce que l'article 293 lui-même écarte toute voie de recours contre un jugement d'adjudication.

Donc, une modification de ces deux dispositions légales, dans le sens d'ouvrir un recours à la partie jugée sans avoir été mise dans les conditions de faire valoir sa défense, serait un meilleur gage de respect du principe du contradictoire.

I. L'Appel

L'appel est distribué selon des cas d'ouverture limitativement énumérés par le texte de l'alinéa 2 de l'article 300.

Cela est une nouveauté en procédure civile, en ce que l'appel était soit autorisé, soit interdit, mais rarement distribué suivant le moyen sur lequel le Juge a statué.

- ✓ Pour le Juge d'appel, ce texte pose d'abord le problème de la qualification des moyens par rapport aux cas d'ouverture déterminés par la loi, pour juger de la recevabilité de l'appel.

Ce travail est souvent malaisé.

Il se pose pour les parties, le même problème, pour décider du choix du recours à entreprendre : appel si c'est un cas d'ouverture ou cassation si ça ne l'est pas, autant de choses qui, de notre avis, compliquent inutilement la procédure.

- ✓ Il pose ensuite la question de l'efficacité du choix de restreindre l'appel, car, quel que soit l'objectif poursuivi par le Législateur communautaire, il semble contourné par les parties, qui trouvent toujours le moyen de faire appel même s'il n'existe pas, à proprement parler, de cas d'ouverture.

Cela leur permet de bénéficier du caractère suspensif de l'appel, pour éviter une adjudication tant que le Juge d'appel n'aura pas statué.

L'ouverture totale de la voie de l'appel permettrait au Juge d'appel, du fait du caractère dévolutif de cette voie de recours, de vider la totalité des contestations avant l'adjudication.

Cela pourrait avoir l'avantage de protéger le créancier poursuivant du risque immense que fait peser sur lui l'article 300, en ce qu'il restreint la voie de l'appel.

Ce risque est tiré de ce que les cas d'ouverture de l'article 300 n'intègrent pas les questions de procédure.

Donc, lorsque les moyens des dires portant sur des vices de procédure sont rejetés, seule la voie de la cassation est ouverte contre le jugement qui les rejette.

Cette voie de recours extraordinaire n'étant pas suspensive d'exécution, le créancier peut poursuivre la procédure et parvenir à l'adjudication, sans avoir fini de purger sa procédure de ces vices de forme.

Un pourvoi sur ces vices qui aboutirait, 3 ou 4 ans après l'adjudication, l'exposerait à devoir réparer les conséquences dommageables de cette adjudication, qui devrait rétroactivement être considérée, par l'effet de la théorie de la cassation par voie de conséquence, comme n'étant jamais intervenue.

Par contre, si la voie de l'appel était ouverte sur les questions de procédure, le Juge d'appel pourrait déjà, à son niveau, purger la procédure de ces vices de forme pour, au besoin, simplement obliger le créancier à reprendre sa procédure.

- ✓ L'article 300 peut enfin pousser les débiteurs à entreprendre les actions ou contestations devant le Juge du fond avant le début de la procédure de vente immobilière, pour éviter les rigueurs de l'article 300.

Dans ce cas, le Juge des Créées, ultérieurement saisi de la procédure de vente, devrait normalement surseoir à statuer jusqu'à ce que l'autre Juge du fond, saisi de questions de fond pouvant avoir un impact sur la procédure de saisie, ait fini de statuer.

Donc, dans l'intérêt des parties et de la procédure, l'article 300 devrait être modifié dans le sens d'une ouverture intégrale de l'appel.

Cela aurait l'avantage de mieux sécuriser la procédure et de mieux protéger les intérêts des parties.

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

L'article 300, en son alinéa in fine, dispose que « **les voies de recours sont exercées dans les conditions de droit commun** ».

Il en résulte donc, qu'à part la voie de l'opposition qui est fermée et celle de l'appel qui est restreinte, les autres voies de recours que connaît la procédure civile sont ouvertes contre les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière.

Il faut tout de même rappeler que l'article 293 excepte la décision judiciaire d'adjudication de ce régime juridique, en ne la soumettant à aucune voie de recours, sauf l'annulation de l'article 313.

Ces voies de recours que sont la tierce opposition, la requête civile et d'autres voies de recours qui pourraient être aménagées par les législations nationales, s'exercent dans les conditions du droit commun.

Cette question est aujourd'hui controversée par la jurisprudence de la CCJA, selon laquelle le droit commun visé par l'article 300 est celui de l'article 49 de l'Acte Uniforme OHADA Sur les Procédures Simplifiées de Recouvrement et les Voies d'Exécution.

Cette jurisprudence ne nous paraît conciliable ni avec l'article 300, ni avec l'article 49, qui de notre avis, semble simplement asseoir la compétence du Juge des référés, statuant en matière de difficultés d'exécution.

En conséquence, le délai de 15 jours de l'article 49 ne nous semble pas être le délai d'appel d'un jugement rendu en matière de vente immobilière et le caractère non suspensif de l'article 49 n'est pas conciliable avec l'article 300.

S'y ajoute que l'article 49 ne peut être le « *droit commun* » des autres voies de recours qu'autorise l'article 300, puisqu'il n'en vise aucune.

Rétablir l'orthodoxie du sens et de la portée de l'article 300, serait donc considérer qu'il renvoie au droit commun des législations nationales sur les voies de recours qu'il autorise et que l'Acte Uniforme OHADA Sur les Procédures Simplifiées de Recouvrement et les Voies d'Exécution ne régleme même pas.

Il serait donc heureux, à ce propos, que la CCJA reconsidère sa jurisprudence susvisée.

II/ **DISTRACTION :** Articles 308 à 310 de l'Acte Uniforme OHADA Sur les Procédures Simplifiées de Recouvrement et les Voies d'Exécution

Ce régime juridique est difficile à mettre en œuvre, parce que le tiers devant introduire la procédure de distraction est souvent informé bien après l'adjudication.

L'on ne devait donc pas circonscrire l'action dans le délai de l'alinéa 2 de l'article 299 c'est-à-dire, dans les 8 jours précédant l'adjudication.

III/ DIRES EN VUE DE L'AUDIENCE D'ADJUDICATION ET NULLITE DU JUGEMENT D'ADJUDICATION : Articles 313 et 299 alinéa 2 de l'Acte Uniforme OHADA Sur les Procédures Simplifiées de Recouvrement et les Voies d'Exécution

L'alinéa 2 de l'article 299 autorise des contestations en vue de l'audience d'adjudication pour toutes les questions qui sont nées ou se sont révélées après l'audience éventuelle.

L'article 313 autorise la procédure en annulation contre la décision judiciaire d'adjudication pour les mêmes motifs.

Imaginons le cas de figure où les dires déposés en application de l'alinéa 2 de l'article 299 sont rejetés et l'adjudication faite.

Le débiteur n'a-t-il pas la possibilité, par les mêmes moyens, de poursuivre d'annulation le jugement d'adjudication, en application de l'article 313 ?

Tout porte à le croire, alors que ce serait une manière de faire juger deux fois les mêmes contestations par le même Juge ce qui, en procédure civile, n'a jamais été autorisé.

Recommandations

- I) Ouvrir totalement les voies de l'opposition et de l'appel avec leur effet suspensif traditionnel, de sorte qu'il ne puisse y avoir d'adjudication avant que toutes les parties n'aient été mises dans les dispositions de présenter leur défense et que le Juge d'appel n'ait fini de statuer.

- 2) Trouver le moyen de permettre au demandeur à la distraction d'introduire sa procédure à partir du jour où il est informé de la procédure de vente immobilière.

- 3) Prévoir un régime juridique spécial pour les autres voies de recours, de manière à les adapter aux spécificités de la procédure de vente immobilière.

Un tiers dont les intérêts sont lésés par une vente immobilière devrait pouvoir entreprendre une tierce opposition.

Contre quelle décision la dirigera-t-il, s'il n'y a pas eu de décision rendue à l'audience éventuelle ?

Ces corrections pourraient présenter l'avantage de concilier les différents intérêts pouvant être en jeu et en concours, de manière à permettre leur meilleure prise en compte.