LE CONTENTIEUX DE LA SAISIE IMMOBILIERE VU PAR UN MAGISTRAT

Présenté par Monsieur Mouhamadou lamine Ba, Président de la Chambre des Criées au Tribunal Régional Hors Classe de Dakar

[[1]](#endnote-1)INTRODUCTION

« L’histoire de l’exécution sur les immeubles se lit en parallèle de celle de la protection de la fortune immobilière et de la faveur pour les biens immeubles, au regard de la composition des patrimoines ». [[2]](#footnote-1)

Parce que l’exécution porte sur un immeuble, un bien particulier, les règles applicables pour l’exécution forcée ne sont pas les mêmes que celles qui régissent les meubles.

Le législateur OHADA n’a pas manqué de marquer cette spécificité à travers, d’une part, les règles communes à toutes les saisies et, d’autre part, les règles particulières applicables à la saisie immobilière (art.246 et suivants de l’AU/PSRVE).

Comme toutes les voies d’exécution elle trend à assurer une célérité dans le recouvrement de la créance à la faveur de la protection du droit du crédit et de l’investissement en général.

CEPENDANT, dérogatoire et spéciale, la saisie immobilière est une voie d’exécution pas comme les autres.

-SI elle peut être engagée sur la base d’une simple titre exécutoire par provision  « art.247 AU/PSRVE », l’adjudication ( qui marque la fin de procédure en principe) ne peut être faite qu’en vertu d’un titre définitif et pour une créance liquidée.

-si tout créancier peut engager des poursuites immobilières, le créancier chirographaire est soumis à la rigueur de l’exécution préalable sur les biens meubles de son débiteur avant d’engager les poursuites sur les biens immeubles de ce dernier, contrairement à la matière mobilière (art 28 AU/PSRVE).

- contrairement à la procédure de saisie vente des biens meubles, la vente amiable est interdite ainsi que toute clause de voie parée, la procédure étant d’ordre public au regard de l’article 246 de L4AU/PSRVE et du régime des nullités des actes de procédure (article 297 AU/PSRVE).

- situé au confluent de tous les droits, le contentieux de la saisie immobilière oppose tellement d’intérêts divergents et même de matières différentes par les objectifs poursuivis : le droit des biens, le droit des entreprises en difficulté, le droit des successions, le droit des obligations, celui des sûretés d’une part, et des intérêts aussi divergents que ceux des créanciers, des poursuivants, des débiteurs et des adjudicataires.

Le contentieux de la saisie immobilière ne se réduit pas à la procédure de la procédure de saisie immobilière, entendu au sens de processus procédural par lequel la vente par expropriation forcée est engagée. En effet, il intéresse, au-delà des questions de compétence, l’exercice des voies de recours contre les différentes décisions rendues et surtout la nécessaire articulation pour les harmoniser avec d’autres banches du droit qu’elle ne peut nullement ignorer au regard de sa portée économique. (C’est ce plan qui guide notre présentation) mais je reste conscient que je tombe dans l’arbitraire tellement que j’ai choisi de ne pas aborder certaines questions dans ce cadre, le chronogramme prévu ne permettant pas de les aborder toutes.

1° UNE COMPETENCE D’ATTRIBUTION LIMITEE DU JUGE DES CRIEES

1. Une compétence d’attribution pour connaitre des contestations nées ou survenues au cours de la procédure de saisie immobilière, mais après la mise sous main de justice de l’immeuble objet des poursuites : art.248 AU/PSRVE / Notion d’incident de la saisie trop extensive en pratique. LE TRHCD exclut toute autre compétence d’une autre formation dés la publication du commandement, créant ainsi des situations inextricables. Jurisprudence constant des juges du fond comme du juge des référés
2. Exclusion des contestations survenues juste après le service du commandement valant saisie réelle, mais avant la publication de celui-ci : art. 298 AU/PSRVE d’où survivance de la compétence du juge des référés (référé art. 49 AU/PSRVE) ou du juge du fond (opposition) D’où compétence résiduelle du juge des référés
3. Compétence du juge du fond pour connaitre de l’action en annulation du procès verbal ou du jugement d’adjudication, seul recours ouvert contre cette décision et même lorsqu’il tranche d’abord une contestation avant de constater la vente au profit de l’adjudicataire : art. 313 AU/PSRVE

2° UN VERROUILLAGE DES VOIES DE RECOURS

1. INTERDICTION DE L’OPPOSITION
2. APPEL LIMITE AUX SEULS CAS LIMITATIVEMENT ENUMERES : l’appel ne concerne que les décisions judiciaires, ce qui exclut les décisions d’administration de la justice et n’est recevable que :

-si ces décisions ont statué sur le principe même de la créance

-si elles statuent 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

1. Appel exercé dans les conditions du droit commun art. 300 AU/PSRVE = notion de droit commun : est ce celui de l’article 49 de l’AU/PSRVE comme l’a rappelé la CCJA ou est ce celui des droits interne ? commentaire avec la jurisprudence du TRHCD et celle de la COUR d’Appel. LE délai de l’appel ? est-il suspensif d’exécution ? Distinguer sursis facultatif du sursis obligatoire !
2. Appel distribué selon les moyens soulevés : entorse au principe de la double limitation de l’appel selon lequel  «  il ne sera appelé qu’autant qu’il a été jugé et il ne sera dévolu qu’autant qu’il sera appelé » : CONSEQUENCE : sur les autres moyens le TRHCD statue en premier et dernier ressort. RAPPEL Jurisprudence Abdoulaye LO
3. Exclusion des décisions non judiciaires : celles par laquelle le Tribunal constate l’absence de dire et renvoie à l’audience d’adjudication,

-celle par laquelle le Tribunal autorise la fixation d’une nouvelle date d’adjudication après la décision sur l’appel

3° UN RENFORCEMENT DES POUVOIRS DU JUGE DES CRIEES

1. LE CONTROLE D’OFFICE de la régularité de la procédure, A TOUTE HAUTEUR DE LA PROCEDURE même lorsque les parties ne soulèvent pas certains moyens : voir art .297, 275, 267 AU/PSRVE qui sanctionne de déchéance la violation des délais prescrits dans le cadre de cette procédure même après l’audience éventuelle : moyen de réguler la procédure : exemples absence de titre exécutoire, défaut de sommer les créanciers inscrits, violation des délais sanctionnée par la déchéance etc.…
2. LE RESPECT STRICT DU PRINCIPE DU CONTRADICTOIRE : principe sacro saint du procès civil : Jurisprudence KAgnassy
3. NOTION CAUSES GRAVES : une conception très élastique, très large : accord des parties pour règlement amiable : dépassement créatif surtout lorsque le créancier poursuivant est seul créancier inscrit

4° UNE DIFFICILE ARTICULATION DE LA SAISIE IMMOBILIERE AVEC LE DROIT DES SURETES ET LE DROIT DES PROCEDURES COLLECTIVES

1. LA NEUTRALISATION ET L’UTILSATION DE LA SAISIE IMMLOBILIERE PAR LE DROIT DES PROCEDURES COLLECTIVES :

- c’est la question de la primauté, de la précellence du droit des procédures collectives sur toutes les autres voies d’exécution. C’est l’application de la règle «  specialia generalibus derogant », les procédures collectives étant un droit d’exception : RENCONTRE ENTRE L’INVESTISSEMENT ET L’ENTREPRISE, le CREDIT et l’ENTREPRISE

-Point de difficulté dans le cas de la liquidation des biens qui ne vise que la réalisation des biens du débiteur pour apurer le passif art.150 AU/PROC COLL

-QUID lorsque dans le cadre d’un règlement préventif lorsque le débiteur en difficulté omet de solliciter la suspension des poursuites individuelles d’une créance garantie par une hypothèque portant sur le seul bien de celui-ci qui est indispensable à la continuation des poursuites ? ICI IL EST CLAIR QUE LA REALISATION DE CE BIEN ENTRAINERA CONSECUTIVEMENT LA DISPARITION DE L’ENTITE ECONOMIQUE A PROTAGER ; exemple d’un débiteur exploitant un restaurant qui a bénéficié de la suspension des poursuites individuelles sur certaines créances ne concernant pas les arriérés de loyers et qui a été expulsé pour défaut de paiement de loyers

B. NECESSAIRE HARMONISATION DE LA SAISIE IMMOBILIERE AVEC LE DROIT DES SURETES

-interdiction de la clause de voie parée, interdiction de la vente amiable pour la saisie immobilière art. 246 AU/PSRVE

-par contre, possibilité de pacte commissoire art.199 AU/SURETES en dehors de toute procédure judiciaire, ce qui opère comme une vente sous condition suspensive de l’inexécution par le débiteur de ses engagements

-PROPSITIONS : autoriser la vente amiable au moins lorsque le créancier poursuivant est le seul créancier inscrit d’une part, et d’autre part, reconsidérer ou réécrire l’art.28 de l’AU/PSRVE en autorisant les poursuites directement sur les biens immeubles du débiteur lorsque ce bien ne lui sert pas d’habitation : ICI ON DOIT PROTEGER LA FAMILLE ET NON LE DEBITEUR QUI NE PAIE PAS SES DETTES

JE VOUS REMERCIE DE VOTRE ATTENTION

1. [↑](#endnote-ref-1)
2. A. Leborgne, voies d’exécution et procédures de distribution, 1ere édition, précis Dalloz [↑](#footnote-ref-1)