



REPUBLIQUE DU SENEGAL

UN PEUPLE – UN BUT – UNE FOI



MINISTRE DE LA JUSTICE

CENTRE DE FORMATION JUDICIAIRE

SECTION MAGISTRATURE



MEMOIRE DE FIN DE FORMATION

Thème :

Les incidents de saisie immobilière

Présenté par :

Babacar GUEYE
Auditeur de Justice

Sous la direction de :

M. Mamadou Racine LY
Magistrat

PROMOTION 2006/2008

Remerciements

Après avoir rendu grâce à Allah, Le Tout Puissant, et prier sur son Prophète Mohamed (PSL),

Je remercie :

Messieurs Mamadou Racine LY, mon encadreur, et Charles SENGHOR pour leur soutien pédagogique et documentaire,

Et tous ceux qui, de près ou de loin, ont contribué à la confection de ce travail.

Dédicaces

Je dédie ce mémoire :

A mes parents,

A mes amis,

*Et, en particulier, à ma très chère mère qui me manque tant.
Qu'Allah l'accueille en son paradis.*

Sommaire

Abréviations

Introduction

Chapitre premier : La classification des incidents de saisie immobilière

Section I : Les incidents tendant à l'anéantissement de la procédure de saisie

Paragraphe 1 : La radiation de la saisie

Paragraphe 2 : L'annulation de la procédure de saisie

Section II : Les incidents tendant à la modification de la procédure de saisie

Paragraphe 1 : Les modifications portant sur la situation des saisissants

Paragraphe 2 : Les modifications portant sur les immeubles saisis

Chapitre II : Le régime procédural des incidents de saisie immobilière

Section I : L'introduction des demandes incidentes

Paragraphe 1 : Le juge compétent en matière d'incidents de saisie immobilière

Paragraphe 2 : La saisine du juge des incidents de saisie immobilière

Section II : Le traitement des incidents

Paragraphe 1 : Le jugement des incidents en première instance

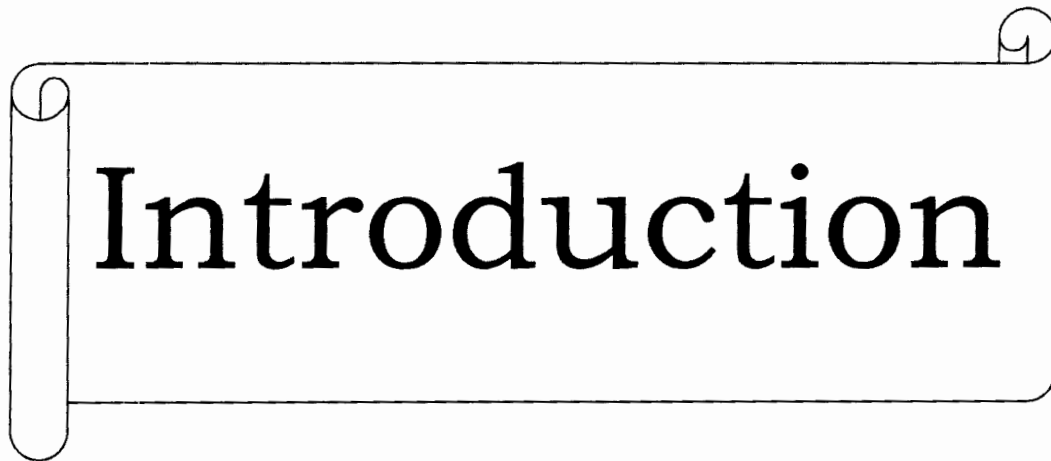
Paragraphe 2 : Les voies de recours

Conclusion

Bibliographie

Abréviations

- **AU/PSRVE** : Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution
- **CCJA** : Cour commune de justice et d'arbitrage
- **COCC** : Code des obligations civiles et commerciales
- **CPC** : Code de procédure civile
- **NPC** : Nouveau Code de procédure civile
- **OHADA** : Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires
- **RJCCJA** : Revue de jurisprudence de la Cour commune de justice et d'arbitrage



Introduction

L'exécution des obligations¹ ne relève pas toujours de l'évidence et de la spontanéité. Autrement dit, il arrive souvent que le créancier soit confronté à des contestations de la part de son débiteur sur le principe de son droit ou sur l'étendue de celui-ci. Le débiteur peut également ne pas contester la créance détenue sur lui mais simplement refuser de s'exécuter pour une raison ou pour une autre. De quelles possibilités dispose alors le créancier pour faire valoir son droit ?

Le droit objectif² qui est à l'origine de ces diverses prérogatives individuelles a aménagé des règles permettant au créancier de venir à bout de son débiteur récalcitrant. C'est ainsi que le premier se voit reconnaître une action en justice. Celle-ci peut être définie comme le pouvoir de soumettre au juge une prétention afin que celui-ci le dise bien ou mal fondée³. Par ce moyen, le titulaire d'une créance qui subit une contestation ou un refus peut donc obtenir du juge la reconnaissance de son droit et la contrainte de son débiteur à s'exécuter.

En ce sens, trois types de procédures ont été mis par le droit positif⁴ à la disposition des créanciers. Tout d'abord, la personne dont la créance est certaine (c'est à dire incontestable et actuelle), liquide (dont le montant en argent est connu) et exigible (dont on peut réclamer immédiatement le paiement) peut obtenir du juge que celui-ci enjoigne son débiteur de lui payer les sommes d'argent (résultant par exemple de l'émission ou l'acceptation d'un effet de commerce), ou de lui délivrer (suite à une vente, notamment) ou restituer (suite à un contrat de louage ou de bail, par exemple) les biens, objet de ladite créance. C'est ce qu'on appelle les procédures simplifiées de recouvrement⁵.

Ensuite, la personne dont la créance paraît fondée dans son principe peut demander au juge qu'il l'autorise à pratiquer une mesure conservatoire sur les biens meubles de son débiteur s'il existe des circonstances de nature à menacer le recouvrement de sa créance (par exemple, si le débiteur

¹ L'obligation est le rapport de droit qui lie un débiteur à son créancier en donnant à celui-ci le droit d'exiger de celui-là une prestation ou une abstention (article 1^{er} du COCC). Le droit du créancier d'exiger une prestation ou une abstention constitue ce qu'on appelle la créance. La prestation exigée du débiteur correspond pour lui à une obligation de faire ou de donner, et l'abstention à une obligation de ne pas faire.

² C'est l'ensemble des règles juridiques qui déterminent le comportement des personnes et leurs rapports réciproques.

³ C'est l'action envisagée du côté de l'auteur de la prétention. Pour l'adversaire, l'action représente le droit de discuter le bien-fondé de cette prétention (article 30 du NCPC français).

⁴ Le droit en vigueur dans un Etat donné à un moment donné. Le droit positif s'oppose au droit comparé qui est le droit en vigueur dans un autre Etat.

⁵ Cf. articles 1^{er} à 27 de l'AU/PSRVE. La procédure d'injonction de payer ou de restituer ou délivrer était jusque là inconnue du droit sénégalais et constitue donc une innovation de l'OHADA.

tente de faire disparaître ou de dilapider ses biens pour organiser son insolvabilité). Il s'agit là de ce qu'on appelle la saisie conservatoire⁶.

Enfin, la personne dont la créance est établie peut, en cas de carence de son débiteur, le contraindre à s'exécuter. C'est l'exécution forcée. D'une manière générale, l'exécution forcée peut être effectuée par le biais de plusieurs types de mesures. Ainsi, le COCC⁷ prévoit que tout débiteur qui ne s'exécute pas spontanément, peut y être contraint par voie d'astreintes, de substitution d'un tiers à ses frais ou de saisie (exécutoire).

Les saisies exécutoires sont les voies permettant au créancier (le saisissant) de rendre indisponibles les biens de son débiteur (le saisi) en vue de les faire vendre et de se payer ensuite sur le prix de la vente⁸. Pour recourir aux saisies exécutoires, l'intéressé doit, en principe, être muni d'une créance certaine, liquide et exigible constatée par un titre exécutoire⁹. Ces saisies peuvent être pratiquées en principe sur tous les biens du débiteur dont la vente permettrait d'assurer le paiement de sa dette. Elles peuvent toucher aux meubles (saisie mobilière) comme aux immeubles (saisie immobilière), ce quelle que soit la personne entre les mains de laquelle se trouvent ces biens (le débiteur lui-même ou un tiers)¹⁰.

La saisie immobilière se définit comme « *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* »¹¹. Autrement dit, la saisie immobilière emporte la réalisation d'autorité non seulement des biens immobiliers détenus par le débiteur, mais encore des immeubles grevés d'hypothèque que ce dernier aurait cédés entre temps à un tiers¹², le tout pour honorer ses dettes à l'égard de ses créanciers.

⁶ Cf. articles 54 à 90 de l'AU/PSRVE

⁷ Idem, articles 195 et suivants

⁸ Hilarion Alain BITSAMANA : *Dictionnaire de droit OHADA*, disponible sur <http://www.droit.ohada.org/>

⁹ Articles 31, 32, 91 et 247 de l'AU/PSRVE

¹⁰ C'est le principe de saisissabilité générale des biens du débiteur qui découle des dispositions de l'article 50 de l'AU/PSRVE. Dérogent toutefois à ce principe, les biens déclarés insaisissables par la loi des Etats parties (V. infra, pages 18 et 19).

¹¹ Ndiaw DIOUF : *Le recouvrement des créances et les voies d'exécution*, Programme de formation en ligne en droit des affaires OHADA, Projet AUF/Inforoutes, page 45, disponible sur <http://www.droit.ohada.org/>

¹² La saisie d'immeuble hypothéqué entre les mains d'un tiers traduit la mise en œuvre par le créancier privilégié de son droit de suite. En pareille circonstance, le tiers ne dispose que trois alternatives : payer l'intégralité de la dette du débiteur (en principal et intérêts), délaisser l'immeuble hypothéqué ou subir la procédure d'expropriation (article 255 de l'AU/PSRVE).

L'étude de cette variante de saisie présente une importance à plusieurs égards. Tout d'abord, elle permet de voir que ce type de saisie recèle plus d'enjeux que la saisie mobilière en raison justement de l'importance de valeur de l'immeuble et de sa stabilité en tant qu'élément du patrimoine. La valeur économique de l'immeuble permet souvent d'assurer le paiement des dettes du débiteur. La stabilité du bien immobilier est perceptible au plan matériel et juridique. Matériellement, l'immeuble qui se caractérise par sa fixité au sol, est pratiquement impossible à dissimuler ou à faire disparaître, ce qui met les créanciers saisissants à l'abri d'une éventuelle organisation par le débiteur de son insolvabilité. Au plan juridique, la stabilité du bien immobilier résulte du fait que les transactions le concernant sont soumises à des conditions de publicité¹³ rendant difficile toute tentative de disposition de ce bien à l'insu des créanciers saisissants.

Au-delà de son efficacité pratique, la saisie immobilière se singularise de par son régime juridique. En effet, du fait justement de l'importance de valeur du bien immobilier, la vente forcée de celui-ci est subordonnée à un formalisme beaucoup plus rigoureux que celui qui gouverne les saisies mobilières. Ainsi, la procédure applicable à la saisie immobilière se caractérise par sa complexité.

Quelques illustrations en sont fournies par les conditions auxquelles est subordonnée cette forme de saisie. D'abord, pour les créanciers chirographaires¹⁴, l'usage de la saisie immobilière n'est permis qu'après la réalisation des biens meubles du débiteur et en cas d'insuffisance du produit de cette vente à solder la dette de ce dernier¹⁵. En outre, pour les créanciers privilégiés, ils doivent d'abord poursuivre la vente des immeubles qui leur sont hypothéqués avant d'envisager la réalisation de ceux qui ne sont pas grevés d'hypothèque¹⁶. Par ailleurs, pour tous les types de créanciers, ne peuvent donner lieu à vente forcée que les immeubles qui ont fait l'objet d'une immatriculation¹⁷. Enfin, l'expropriation du débiteur peut être écartée si ce dernier « *justifie que le revenu net et libre de ses immeubles pendant deux années suffit pour le paiement de sa dette en capital, frais et intérêts, et s'il en offre la délégation au créancier* »¹⁸.

¹³ La vente d'un immeuble ne devient valable que si elle a été faite devant notaire et inscrite au livre foncier (articles 380 et 383 du COCC). L'inscription en hypothèque d'un immeuble est également assujettie à la mention au livre foncier (article 122 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés).

¹⁴ Le créancier chirographaire ou créancier ordinaire est celui qui ne dispose pas d'une sûreté mais plutôt d'un droit de gage général sur le patrimoine de son débiteur. On l'oppose au créancier privilégié qui est titulaire d'une garantie spéciale.

¹⁵ Article 28, alinéa 2 de l'AU/PSRVE

¹⁶ *Idem*, article 251

¹⁷ *Ibidem*, article 253. Au Sénégal l'immatriculation des immeubles est obligatoire car sans cette formalité, l'on ne peut ni acquérir la propriété d'un immeuble, ni transférer cette propriété (article 380 du COCC). En outre, s'agissant des terrains, catégorie importante, sinon dominante, des immeubles, ceux qui ne sont pas immatriculés (au nom de l'Etat ou des particuliers) sont réputés appartenir au domaine national (domaine insusceptible d'appropriation, article 1^{er} de la Loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national).

¹⁸ Article 265 de l'AU/PSRVE

Le formalisme et la complexité de la saisie immobilière apparaissent également en filigrane à travers les différentes étapes de son processus. En effet, avant de parvenir à la réalisation effective de l'immeuble en question, le saisissant doit accomplir plusieurs formalités telles que servir au débiteur un commandement de payer¹⁹, déposer celui-ci à la conservation de la propriété foncière ou à l'autorité administrative compétente, rédiger et déposer un cahier des charges²⁰ au greffe du tribunal du lieu de situation de l'immeuble, publier celui-ci 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, faire sommation²¹ au saisi et aux créanciers inscrits²² de prendre communication du cahier des charges et d'y insérer leurs dires²³, l'accomplissement de chacune de ces formalités étant enfermé dans des délais précis qu'il revient au saisissant de respecter sous peine de sanctions (V. infra, pages 14 et suivants).

Il transparaît alors à travers les procédures d'exécution forcée et, en particulier, la saisie immobilière, la recherche d'un compromis entre le nécessaire recouvrement des créances qui est une condition essentielle de la stabilité des relations juridiques d'affaires, et la protection non moins importante des intérêts du débiteur qui ne doit pas être laissé à la merci de ses poursuivants. En effet, le souci de permettre aux créanciers de rentrer dans leurs droits ne doit pas pour autant conduire à des abus susceptibles de léser le débiteur ou même un tiers. C'est la raison pour laquelle il est prévu la possibilité pour le débiteur de contester les procédures de saisies qui seraient menées en violation des règles prescrites en la matière.

Les voies d'exécution recèlent également une tentative de conciliation des intérêts multiples et parfois divergents des créanciers d'un même débiteur indélicat. En effet, s'il est impératif d'assurer à chaque créancier le recouvrement de son dû, il est tout aussi primordial d'instaurer un certain ordre moral susceptible d'éviter un conflit d'intérêts entre créanciers ou la lésion de certains au profit d'autres.

¹⁹ Le commandement est l'acte d'huissier par lequel un créancier, muni d'un titre exécutoire, invite son débiteur à lui payer le montant précis de sa créance sous peine d'être saisi (Valérie LADEGAILLERIE : *Lexique des termes juridiques*, Anaxagora, collection numérique, disponible sur <http://www.lexisnexis.fr>).

²⁰ Le cahier des charges est le document, rédigé et signé par l'avocat du créancier poursuivant, qui précise les conditions et modalités de la vente de l'immeuble saisi (article 266, alinéa 1^{er} de l'AU/PSRVE).

²¹ La sommation revêt la forme d'un exploit d'huissier.

²² Les créanciers inscrits sont ceux qui ont produit leurs créances à l'égard du débiteur saisi et qui se sont ainsi joints à la procédure d'expropriation forcée pour obtenir leur paiement sur le produit de la vente l'immeuble. Ils se distinguent du créancier poursuivant qui est celui qui exerce les poursuites pour son compte et pour le compte des autres créanciers (inscrits).

²³ Les dires sont des déclarations écrites soulevant des contestations relatives aux conditions d'une vente forcée (Valérie LADEGAILLERIE, Op. Cit.).

Ce souci d'équilibre a conduit le législateur à reconnaître à chaque créancier des moyens juridiques lui permettant de faire valoir ses droits quel que soit celui qui initie la procédure de saisie.

C'est justement le fait pour le débiteur ou pour un créancier ou même pour un tiers de contester la procédure de saisie ou ses modalités qui est constitutif de ce qu'on appelle les incidents de saisie immobilière. Il s'agit donc de cas dans lesquels le déroulement normal des opérations de saisie est bouleversé. Mais, toute contestation n'est pas qualifiée d'incident. En effet, cette notion fait l'objet d'une réglementation particulière de la part de l'AU/PSRVE (articles 289 à 823), d'où la nécessité de déterminer ses contours avec suffisamment de précision pour la distinguer d'autres formes de contestations soumises à un autre régime juridique.

A quoi renvoie alors le terme d'incidents ?

Il faut souligner que l'acte uniforme susvisé n'a pas défini la notion d'incidents. C'est surtout la doctrine qui nous renseigne sur ce point. Ainsi, selon le professeur Ndiaw DIOUF²⁴, les incidents de saisie immobilière peuvent être appréhendés suivant deux conceptions, l'une extensive et l'autre restrictive. D'après la conception extensive, un incident de saisie immobilière désigne « *toute demande née au cours de la procédure de saisie et de nature à exercer sur elle une influence* ». Cette conception englobe donc dans la catégorie des incidents, non seulement les contestations de pure procédure, mais aussi celles qui portent sur le fond du droit.

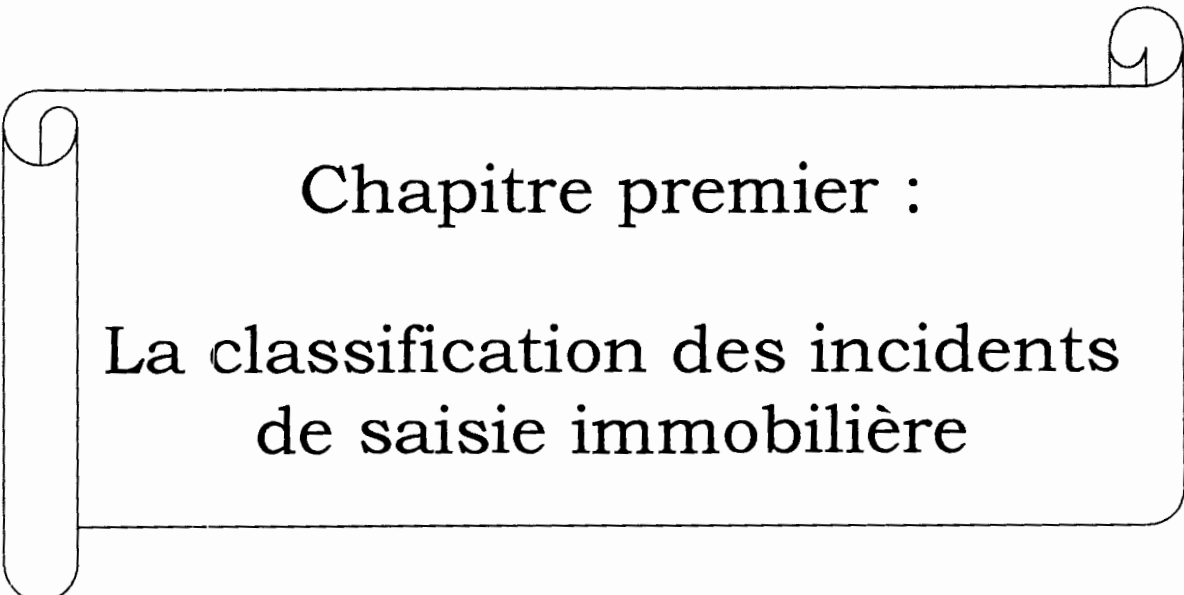
Quant à la conception restrictive, elle ne considère comme incidents que « *les seules contestations nées de la procédure de saisie ou s'y référant directement et qui sont de nature à exercer une influence immédiate et directe sur cette procédure* ». C'est cette seconde approche qui a emporté la conviction de la Cour de cassation française. En effet, la haute juridiction a estimé que n'ont pas le caractère d'incidents les contestations relatives à des demandes extérieures ou antérieures à la procédure de saisie²⁵. Tel est le cas notamment des demandes qui se rapportent au fond du droit, c'est-à-dire à l'existence même de la créance du saisissant.

Ces définitions générales et théoriques donnent certes une idée globale de la notion d'incidents, mais ne permettent pas de la cerner de manière concrète. Qu'est ce qui caractérise alors

²⁴ Ndiaw DIOUF, Op. Cit., pages 53 et 54

²⁵ Arrêt du 21 mai 1954, Dalloz 1954, page 590 ; arrêt du 3 juin 1998, Dalloz 2000, page 23

concrètement les incidents de saisie immobilière ? On peut dire que ces incidents se caractérisent par leur typologie et leur régime procédural. En effet, l'AU/PSRVE, malgré qu'il ne définisse pas les incidents, a néanmoins procédé à leur énumération et a déterminé les règles qui gouvernent leur formulation et leur traitement par le juge. Devant la diversité des incidents ainsi répertoriés et eu égard à la complexité des règles qui leur sont applicables, nous tenterons d'abord de classer ces incidents (chapitre premier) puis de clarifier leur régime procédural (chapitre II).



Chapitre premier :

La classification des incidents de saisie immobilière

La classification des incidents implique le recours à divers critères destinés à fédérer ceux-ci autour de points qui leur seraient communs. Parmi ces critères, il y a l'auteur des incidents qui permet de distinguer entre les contestations selon qu'elles émanent du saisi, d'un saisissant ou d'un tiers. Mais ce critère n'est pas opérationnel car il existe des contestations qui peuvent être soulevées aussi bien par les uns que les autres de ces trois parties.

Les incidents peuvent en outre être classés en fonction de leur objet ou finalité. Il semble d'ailleurs que ce critère fondé sur l'objet soit plus apte à rendre compte, de manière exhaustive, de la diversité et de la complexité des incidents de saisie immobilière puisqu'il permet du même coup de retracer le sens et la portée de chaque type de contestation et d'indiquer la ou les parties qui ont intérêts à l'invoquer. Suivant l'objet, nous distinguerons alors entre, d'une part, les incidents tendant à anéantir la procédure de saisie (section I) et, d'autre part, ceux qui visent seulement à faire modifier les modalités de ladite procédure (section II).

Section I :

Les incidents tendant à l'anéantissement de la procédure de saisie

Le débiteur saisi ainsi que les autres parties intéressées peuvent tenir en échec la procédure d'expropriation forcée, et ce de deux manières. D'abord, ils peuvent solliciter la radiation de la saisie (paragraphe 1). Ensuite, la possibilité leur est offerte de demander l'annulation de la procédure (paragraphe 2).

Paragraphe 1 : La radiation de la saisie

En matière de saisie immobilière, le commandement est publié par inscription à la conservation de la propriété foncière²⁶. C'est à partir de cette inscription que la saisie commence à proprement parler²⁷. La radiation consiste alors pour le conservateur de la propriété foncière à faire une mention en marge du commandement emportant la mainlevée de la saisie.

Il transparaît à travers les dispositions de l'AU/PSRVE que la radiation de la saisie peut intervenir dans deux cas : par l'accord des parties (radiation volontaire) ou par la décision du juge (radiation judiciaire).

Il y a radiation volontaire lorsque le créancier saisissant abandonne les poursuites avec l'accord du débiteur saisi. Diverses raisons peuvent être à l'origine d'un tel abandon. Il peut s'agir du paiement de la dette, objet de la saisie, par le débiteur. C'est l'hypothèse prévue par l'article 261, alinéa 1^{er} de l'acte uniforme. Le créancier peut également renoncer aux poursuites par suite d'une entente avec le débiteur pour régler leur différent à l'amiable. C'est notamment le cas lorsque celui-là consent à celui-ci

²⁶ Article 259 de l'AU/PSRVE.

²⁷ A compter de cette formalité, le débiteur saisi ne peut plus, en principe, aliéner l'immeuble, ni le grever d'un droit réel ou d'une charge, ni même percevoir ses revenus (fruits naturels ou industriels, loyers et affermages), Cf. articles 262 et suivants de l'acte uniforme.

un moratoire pour s'exécuter. Enfin, la radiation volontaire peut résulter tout simplement d'une remise de dette²⁸. Le créancier qui décide de radier la saisie donne mainlevée au conservateur de la propriété foncière.

Lorsqu'il existe plusieurs créanciers saisissants, la radiation de la saisie ne peut être effectuée qu'avec l'accord de tous²⁹. Cela se comprend aisément car le désintéressement ou la renonciation d'un seul créancier ne lie pas les autres et ne doit pas préjudicier à leur droit de recouvrer leur dû. Tout au plus, la renonciation d'un seul créancier peut emporter la radiation de l'inscription de son commandement à lui, la procédure suivant son cours pour les autres créanciers. Qu'en est-il cependant si le créancier dont l'inscription du commandement est radié, est celui qui exerçait les poursuites ? Il semble que dans cette hypothèse, le créancier désintéressé devra être subrogé dans les poursuites par l'un des autres créanciers inscrits (V. infra, page 24).

La radiation volontaire n'est pas un incident de saisie à proprement parler car il ne comporte pas une contestation et n'implique la saisine du juge. C'est plutôt la radiation judiciaire qui s'analyse comme un véritable incident³⁰. Le débiteur saisi peut demander la radiation auprès du juge s'il s'est acquitté de sa dette et que le créancier n'a pas donné mainlevée au conservateur de la propriété foncière³¹. Toutefois, pour pouvoir solliciter une telle mesure, le débiteur doit avoir effectué le paiement de sa dette dans le délai prévu par l'article 254, alinéa 2-3 de l'acte uniforme, c'est-à-dire dans les vingt jours à compter de la signification du commandement³². Si le paiement est intervenu à l'expiration dudit délai, il semble que le débiteur ne serait pas fondé à réclamer la radiation. Le juge saisi d'une telle demande doit exiger au débiteur qu'il prouve sa libération conformément à l'article 9 du COCC. Celui-ci peut y satisfaire notamment en produisant la quittance à lui versée par l'huissier instrumentaire³³.

Au-delà de la radiation, les parties peuvent demander l'annulation de la procédure de saisie.

²⁸ C'est l'acte par lequel le créancier renonce à son droit et dispense, en tout ou partie, le débiteur de son obligation. C'est une convention mais le consentement du débiteur peut être présumé puisque l'offre est faite dans son intérêt exclusif.

²⁹ Article 260, alinéa 4 de l'AU/PSRVE

³⁰ La radiation ne figure pas dans les dispositions de l'acte uniforme qui traitent en détail de chaque type d'incidents de saisie immobilière (les articles 302 à 323). Elle apparaît néanmoins dans les dispositions de l'article 299, alinéa 2 qui traite des délais d'introduction des demandes incidentes.

³¹ Article 261, alinéas 1^{er} et 3 de l'AU/PSRVE

³² Idem

³³ L'huissier qui a servi le commandement de payer et entre les mains de qui le débiteur s'est acquitté des sommes réclamées.

Paragraphe 2 : L'annulation de la procédure de saisie

La gravité de la saisie immobilière et le souci de protection du débiteur ont poussé le législateur à consacrer plusieurs causes de nullité de ladite procédure (I). Cette nullité n'est toutefois effective que lorsque le juge l'a prononcée : c'est l'annulation. L'annulation des actes de procédure saisie est soumise à certaines conditions (II).

I. Les causes de nullité en saisie immobilière

L'article 311 de l'AU/PSRVE prévoit implicitement que la demande en nullité de la procédure de saisie immobilière peut être sous-tendue par des moyens articulés autour de vices de fond ou de forme. Autrement dit, il y a des causes de nullité de forme (A) et des causes de nullité de fond (B).

A. Les causes de nullité de forme

Les nullités de forme se dégagent de plusieurs dispositions éparses de l'acte uniforme. Il s'agit des articles 253, alinéa 2 ; 254 ; 255, alinéa 1^{er} ; 266, alinéa 2 ; 267, alinéa 1^{er} ; 269, alinéa 2 ; 270 ; 277 ; 284 et 297, alinéa 1^{er}. En effet, ces textes sanctionnent expressément par la nullité l'inobservation des délais et formalités qu'ils prescrivent. Lesdites prescriptions s'appliquent soit à la procédure de saisie dans ensemble (article 254, alinéa 1^{er}), soit à des actes déterminés de ladite procédure tels que le commandement (articles 253, alinéa 2 ; 254, alinéa 2 ; 255, alinéa 1^{er} et 259), le cahier des charges (articles 266 ; 267, alinéa 1^{er} et 268), la sommation au débiteur saisi et aux créanciers inscrits de prendre communication du cahier des charges et d'y insérer leurs dires (articles 269 et 270), l'extrait du cahier des charges destiné à la publication (articles 276 et 277) ou encore l'adjudication (articles 253, alinéa 2 ; 281 et 284).

En guise d'illustration, la procédure de saisie est entièrement nulle si elle a été intentée en l'absence d'un commandement préalable de payer ou sur la base d'un commandement nul. Cette situation se comprend aisément si l'on connaît la fonction du commandement et sa portée. En effet, cet acte est destiné à rappeler au débiteur sa dette, à lui fixer un délai pour s'exécuter spontanément et, dans le cas contraire, à s'assurer de sa mauvaise volonté. C'est donc un préalable nécessaire à toute exécution forcée. Par ailleurs, le commandement lui-même vaut saisie à compter de son inscription à la

conservation de la propriété foncière³⁴. Sa nullité entraîne alors, par voie de conséquence, celle de toute la procédure subséquente³⁵.

Le commandement est nul s'il ne contient pas certaines mentions essentielles comme les noms, prénoms et adresses du créancier et du débiteur et, s'il s'agit d'une personne morale, ses forme, dénomination et siège sociale ; le montant de la dette ; la reproduction ou la copie du titre exécutoire ; l'avertissement au débiteur de payer dans les vingt jours ; la juridiction devant laquelle l'expropriation sera poursuivie ; le numéro du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation et l'indication de la situation précise des immeubles, objets de la poursuite, etc. Le commandement est également nul s'il n'a pas été signifié au débiteur et, le cas échéant, au tiers détenteur de l'immeuble ou encore s'il n'a pas été visé et inscrit par le conservateur de la propriété foncière.

S'agissant du cahier des charges, il encourt la nullité notamment s'il ne contient pas l'indication de la juridiction ou du notaire³⁶ devant lequel l'adjudication est poursuivie, la mise à prix fixée par le poursuivant, les droits et obligations des vendeurs et adjudicataires et le rappel des frais de poursuite. Ce document est en outre nul s'il n'a pas été déposé au greffe de la juridiction compétente dans le délai de cinquante jours à compter de la publication du commandement.

Quant à la sommation au débiteur et aux créanciers inscrits de prendre communication du cahier des charges et d'y insérer leurs dires, elle est nulle si elle n'a pas été faite dans les huit jours qui suivent le dépôt du cahier des charges. En plus d'être servie dans les délais, la sommation doit informer les intéressés que leurs dires seront reçus, à peine de déchéance, jusqu'au cinquième jour précédant l'audience éventuelle où il seront jugés. La sommation doit également mentionner les date et heure de l'audience éventuelle, cette date ne pouvant être fixée à moins de trente jours à compter de la date de la sommation. C'est pour permettre au débiteur et aux créanciers inscrits d'avoir suffisamment de temps pour examiner le cahier des charges et pouvoir ainsi formuler efficacement des observations et griefs dans le sens de la défense de leurs intérêts.

Au-delà de la sommation, le créancier poursuivant doit publier la vente par le billet d'un extrait du cahier des charges. Cette publicité doit être faite à peine de nullité trente jours au plutôt et quinze jours au plus tard avant l'adjudication par insertion dudit extrait dans un journal d'annonces légales et

³⁴ Article 262, alinéa 1^{er} de l'AU/PSRVE

³⁵ V. Tribunal régional hors classe de Dakar, jugement du 7 mars 2000

³⁶ L'adjudication n'a lieu en l'étude d'un notaire que si le débiteur saisi y a consenti au préalable (articles 267-3 et 282, alinéa 1^{er} de l'acte uniforme). A défaut d'accord sur ce point, la vente est réalisée à la barre de la juridiction compétente.

par apposition de placards à la porte du domicile du saisi, de la juridiction ou de l'étude du notaire devant lequel la vente est poursuivie ainsi que dans les lieux officiels d'affichage de la commune où se situent les immeubles saisis. L'extrait ainsi publié doit contenir toutes les informations relatives aux parties à la procédure d'expropriation forcée (noms, prénoms, domiciles, professions et conseils), aux biens proposés à la vente (leur désignation telle qu'elle apparaît dans le cahier des charges) et aux modalités de cette vente (mise à prix, jour, heure et lieu de l'adjudication et juridiction ou notaire devant lequel la vente a lieu).

Enfin, en ce qui concerne l'adjudication, sa nullité est d'abord encourue lorsqu'elle a été réalisée alors que le titre foncier de l'immeuble, objet de la vente forcée n'a pas encore été délivré par le service des domaines suite à la réquisition d'immatriculation faite par le créancier saisissant. En outre, l'adjudication est nulle si elle n'a pas été faite au jour fixé, sauf en cas de remise pour des causes graves et légitimes par décision judiciaire motivée rendue sur requête déposée cinq jours au moins avant le jour fixé pour la vente. Même en cas de report valable, l'adjudication est nulle si le créancier poursuivant n'a pas procédé à une nouvelle publicité de la vente. Une troisième cause de nullité de l'adjudication est constituée par l'hypothèse où un avocat aurait enchéri pour un membre de la juridiction ou de l'étude du notaire devant lequel la vente est poursuivie, pour le saisi ou pour une personne notoirement insolvable. La même nullité est encourue si l'avocat poursuivant s'est porté personnellement adjudicataire. A contrario, ce dernier peut enchérir pour son client, c'est-à-dire le créancier saisissant.

On le voit alors, la procédure de saisie immobilière comporte un nombre important de cas de nullité de forme en raison justement de son caractère très formaliste. A ces nullités de forme s'ajoutent également des nullités de fond.

B. Les causes de nullité de fond

Les nullités de fond se définissent à contrario des nullités de forme comme la sanction d'irrégularités autres que le non respect de délais ou l'omission de formalités particulières. L'AU/PSRVE ne fait expressément allusion aux nullités de fond. L'on peut toutefois les déceler à travers les dispositions de l'article 300, alinéa 2 qui traite des cas d'ouverture de l'appel en matière de saisie immobilière. En effet, il apparaît, en filigrane, dans ce texte que la nullité de la procédure de saisie pour irrégularité de fond peut être tirée de l'incapacité d'une des parties, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis.

En consacrant implicitement le défaut de capacité comme cause de nullité de la procédure d'expropriation forcée, le droit OHADA rejoint en cela le droit interne sénégalais, en l'occurrence l'article 1-3, alinéa 2 du CPC qui dispose que « *la procédure est sanctionnée par la nullité pour irrégularité de fond toutes les fois que la demande est introduite par une personne dépourvue de la capacité d'exercice ou du pouvoir d'assurer la représentation en justice du titulaire du droit d'agir* ». Toutefois, il faut faire remarquer que cet article 1-3 du CPC déborde le droit OHADA en ce qu'il prévoit un cas supplémentaire de nullité de fond tiré du défaut de pouvoir. Ce cas de nullité s'applique à la saisie immobilière pour deux raisons : d'une part, il n'est pas exclu par l'acte uniforme ; d'autre part, en matière de nullité d'actes de procédure³⁷, le CPC est le texte de droit commun³⁸ et a vocation à, sinon s'appliquer, du moins combler les lacunes et vides juridiques du droit communautaire³⁹.

Concernant le défaut de capacité, en guise d'illustration, l'on peut avancer que les poursuites sont nulles pour vice de fond lorsqu'elles ont été diligentées par des mineurs ou par des majeurs incapables. La capacité d'exercice est exigée pour toutes les formes de saisie car le recouvrement des créances qu'elles permettent est considéré comme un acte d'administration⁴⁰, or ce type d'acte ne fait pas partie de ceux permis aux incapables⁴¹. Mieux, la saisie immobilière est considérée comme un acte de disposition⁴² virtuel car le créancier poursuivant, dans ce type de saisie, risque d'être déclaré adjudicataire si aucun enchérisseur ne se présente le jour de l'adjudication⁴³.

En outre, la procédure d'expropriation forcée est nulle pour vice de fond lorsqu'elle a été enclenchée par une personne autre le créancier mais dénuée du pouvoir de représenter ce dernier en justice. Ce cas de figure peut se réaliser dans deux hypothèses. La première, c'est lorsque le poursuivant n'a pas bénéficié d'un mandat en ce sens. Il faut préciser ici que la saisie immobilière étant assimilée à un acte de disposition virtuel, son exercice suppose une procuration spéciale et non un simple mandat général de gérer le patrimoine du créancier qui ne confère que le pouvoir d'accomplir

³⁷ La saisie immobilière est considérée comme une procédure juridictionnelle, une véritable instance (V. infra, page 34), et à ce titre, les actes qui le composent revêtent bien le caractère d'actes de procédure aux sens des dispositions du Code de procédure civile.

³⁸ Le droit commun désigne les règles qui sont normalement applicables en l'absence de dispositions spéciales.

³⁹ Cette interprétation est confirmée par le fait qu'en France, l'article 11 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble prévoit que la nullité des actes de la procédure de saisie immobilière est régie par les dispositions du nouveau Code de procédure civile (les articles 112 à 121 relatives aux exceptions de nullité des actes de procédure).

⁴⁰ Acte d'exploitation ou de gestion courante d'un patrimoine.

⁴¹ Article 274 du Code de la famille

⁴² Acte modifiant la composition du patrimoine.

⁴³ Ndiaw DIOUF : *Le recouvrement des créances et les voies d'exécution*, Programme de formation en ligne en droit des affaires OHADA, Projet AUF/Inforoutes, page 10, disponible sur <http://www.inforoutes.org> ; Cf. article 283, alinéa 5 de l'AU/PSRVE.

des actes d'administration⁴⁴. La deuxième hypothèse, c'est lorsque celui qui exerce les poursuites a excédé ses pouvoirs de représentant. En sens, il faut rappeler qu'un tuteur, compte tenu du caractère d'acte de disposition virtuel de la saisie immobilière, ne peut tenter une telle procédure qu'avec l'autorisation du juge des tutelles ou du conseil de famille selon la valeur vénale de l'immeuble proposée à la vente forcée⁴⁵. En revanche, les père et mère, en leur qualité d'administrateur légal, peuvent valablement opérer seuls une saisie immobilière au nom et pour le compte de leur enfant mineur⁴⁶.

Au-delà du défaut de capacité et du défaut de pouvoir, subsistent deux autres causes de nullité de fond, à savoir la propriété et « *l'insaisissabilité ou l'inaliénabilité des biens saisis* ».

Par rapport à la propriété, il résulte de l'interprétation a contrario des articles 50, alinéa 1^{er} et 246 de l'acte uniforme qu'aucune saisie ne peut être pratiquée sur des immeubles n'appartenant pas au débiteur. Toutefois, il faut faire remarquer que la demande en nullité fondée sur cette propriété ne peut émaner que du débiteur saisi lui-même. En d'autres termes, seul le débiteur qui estime que l'immeuble saisi n'est pas sa propriété peut agir en nullité de ladite saisie. Par contre, le tiers qui se prétend propriétaire de cet immeuble ne peut qu'en demander la distraction (V. infra, pages 25 et suivants). Il en est ainsi car le tiers n'a pas intérêt à l'annulation de la saisie, tout ce qui lui importe c'est de récupérer son bien dont il a été privé à tort. Cette distinction entre l'action du débiteur et celle du tiers au sujet de la propriété du bien saisi apparaît nettement en matière de saisie mobilière à travers les articles 140 et 141 de l'acte uniforme.

S'agissant enfin de l'insaisissabilité ou l'inaliénabilité, il faut souligner que la première notion englobe la seconde car celle-ci est la cause de celle-là, autrement dit, c'est parce qu'un bien est inaliénable qu'il est insaisissable ; mais l'inverse n'est pas vraie. Ce sont les articles 50 et 51 de l'acte uniforme qui posent le principe qu'aucune saisie ni conservatoire ni exécutoire, encore moins immobilière, ne peut porter sur des biens déclarés insaisissables par la loi des Etats parties. Il semble que la loi doit être entendue ici au sens large ou générique du terme. Selon le Professeur NDIOW DIOUF, les biens insaisissables sont de deux catégories. La première comprend les biens insaisissables du fait de leur inaliénabilité. Il s'agit des biens des collectivités publiques, les biens inaliénables par nature et les biens frappés d'une clause d'inaliénabilité (exemple : en matière de

⁴⁴ Ndiaw DIOUF, Op. Cit., page 10

⁴⁵ Article 329, alinéa 2 du Code de la famille

⁴⁶ Idem, article 302, alinéa 1^{er}

libéralités). Quant à la deuxième catégorie, elle recouvre les biens insaisissables malgré leur aliénabilité. Ce sont tous les biens dont un texte juridique national prévoit expressément l'insaisissabilité, exemple : au Niger, les immeubles et les objets mobiliers nécessaires aux réunions des syndicats, à leur bibliothèque et à leurs cours d'instruction professionnelle (article 15, alinéa 2 du Code du travail du Niger).

Les différentes causes de nullité aussi bien de fond que de forme de la procédure de saisie ainsi répertoriées, il convient maintenant de s'interroger sur les conditions de l'annulation.

II. Les conditions d'annulation de la procédure de saisie

L'AU/PSRVE n'a pas systématisé les conditions d'annulation des actes de procédure de saisie. Sur cet aspect, il faut donc se référer au CPC qui est le texte de droit commun en matière de nullité d'actes de procédure et qui a vocation à s'appliquer chaque fois que ses dispositions ne sont pas contradictoires avec celles de l'acte uniforme (V. supra, page 17).

Il résulte de l'article 826 du CPC que la nullité d'un acte de procédure ne peut être prononcée que si elle est prévue par un texte (alinéa 1^{er}) et si elle nuit aux intérêts de celui qui l'invoque (alinéa 2), sauf si la formalité omise est substantielle (alinéa 3). Le sens de cette disposition, qui est une reprise de l'ancien Code de procédure civile français, semble évident mais il n'en est rien en réalité. Il convient de l'explicitier à la lumière des dispositions du nouveau Code de procédure civile français qui a simplifié et clarifié le régime de nullité des actes de procédure. L'article 826 pose ainsi deux conditions d'annulation : le texte et le grief. La condition du texte ne concerne que les nullités de forme et elle ne s'applique plus lorsque la formalité omise est substantielle⁴⁷ (V. les articles 114 et 119 du NCPC français). La condition du grief ne s'applique également qu'aux nullités de forme mais elle joue même si la formalité omise est substantielle (V. les mêmes articles du NCPC français). Qu'en est il alors de l'application de ces conditions d'annulation aux actes de procédure de saisie immobilière.

S'agissant de l'exigence du texte, l'acte uniforme n'y a pas fait allusion. Devant ce silence ou vide du droit communautaire, le droit commun s'applique. Il faut noter que cette condition se trouve presque toujours remplie car les cas de nullité de forme les plus déterminants en saisie immobilière

⁴⁷ L'article 826, alinéa 3 du CPC définit la formalité substantielle comme étant celle qui tient à la raison d'être d'un acte de procédure et qui lui est indispensable pour remplir son objet. La nullité pour omission d'une formalité substantielle est appelée nullité virtuelle par opposition aux nullités textuelles.

sont prévus par les dispositions de l'acte uniforme. Toutefois, en dépit de cette quasi-généralisation des nullités textuelles, des nullités virtuelles peuvent subsister en cette matière. En effet, il existe dans l'acte uniforme des formalités essentielles qui sont prescrites avec ton impératif sans pour autant qu'elles soient assorties d'une nullité expresse. C'est le cas par exemple des jours et heures pendant lesquels il est interdit à un huissier de procéder à des mesures d'exécution⁴⁸. Il semble que le non respect de telles prescriptions ou proscriptions doive entraîner la nullité.

Pour ce qui est de l'exigence du grief qui concerne également les nullités de forme, le législateur OHADA le consacre en même temps qu'il en réduit l'étendue. En effet, contrairement au droit commun qui en a fait une condition générale, l'acte uniforme a énuméré, en son article 297, alinéa 2, les cas de nullité de forme pour lesquels la preuve d'un grief est exigée. Il s'agit des cas prévus aux articles 254, 259, 266 à 270, 276, 277, 281, 287, 288, alinéa 7 et 8 et 289⁴⁹. En dehors de ces cas, le juge doit prononcer la nullité des actes viciés sans rechercher la preuve d'un quelconque grief. C'est ce qui ressort des avis et jurisprudence de la CCJA⁵⁰. On parle ainsi de nullités automatiques ou nullités de plein droit pour désigner le fait que le juge qui constate que la formalité prescrite à peine de nullité n'a pas été observée, doit annuler aussitôt l'acte vicié sans chercher à voir si cette omission a occasionné ou pas un préjudice à celui qui l'invoque. La CCJA tend toutefois à relativiser ces nullités automatiques⁵¹.

En somme donc, l'annulation des actes de procédure de saisie pour irrégularité de fond n'est enfermée dans aucune condition liée à l'exigence de texte ou de grief.

Par ailleurs, la question se pose de savoir qui peut demander l'annulation d'un acte de procédure de saisie. Le droit OHADA n'a pas apporté une réponse à cette interrogation. Il faut donc

⁴⁸ Cf. article 46 de l'AU/PSRVE. Son répondant dans le CPC est l'article 831.

⁴⁹ Tous ces cas de nullités sont relatifs à la saisie immobilière.

⁵⁰ Avis n° 001/99/JN du 7 juillet 1999, RCCJA numéro spécial, janvier 2003, page 70 ; arrêt n° 008/2004 du 26 février 2004, Société Banque Commerciale du Ngier c/ Hamadi Ben Damma, RJCCJA n° 3, janvier-juin 2004, pages 90 et suivants ; arrêt n° 012/2004 du 18 mars 2004, Société Banque Commerciale du Ngier c/ Hamadi Ben Damma, RCCJA n° 3, janvier-juin 2004, pages 96 et suivants ; disponibles sur www.cch.com.

⁵¹ Dans trois arrêts célèbres (arrêt n° 008/2002 du 21 mars 2002, Société Palmafrrique c/ Konan Bally Kouakou (RJCCJA n° spécial, janvier 2003, pages 49 et suivants ; arrêt n° 026/2005 du 7 avril 2005, Bou Chebel Maleck c/ La Station MOBIL de Yamoussoukro, inédit et arrêt n° 027/2005 du 7 avril 2005, Société Nationale d'Assurances et de Réassurances c/ Projet d'Appui à la Création des Petites et Moyennes Entreprises, inédit), la haute juridiction a refusé d'annuler des actes de procédures d'injonction de payer et de saisie-attribution des créances, malgré l'omission de formalités prescrites à peine de nullité, en estimant tantôt que l'irrégularité n'a pas porté atteinte aux droits de l'intéressé, tantôt que celle-ci a été réparée. C'est une application implicite de la règle pas de nullité sans grief. Cette relativisation se justifie par le souci d'éviter que des procédures soient annulées pour des erreurs vénielles sans aucune incidence sur les droits des parties. D'ailleurs, la nullité automatique constitue une arme privilégiée pour les plaideurs épris de dilatoire et en mal d'arguments de fond. La sécurité et la stabilité des relations juridiques commandent donc une telle relativisation.

retourner au droit commun de la procédure civile. Celui-ci prévoit que les demandes en nullités d'actes de procédure doivent être formulées par la partie intéressée⁵². Toutefois, en droit français, le juge peut soulever d'office la nullité pour défaut de capacité et doit même relever d'office toute nullité pour irrégularité de fond revêtant un caractère d'ordre public⁵³.

La nullité des actes de procédure de saisie soulève une dernière interrogation, c'est à propos de la possibilité ou non de régularisation. Là également, on constate le mutisme du législateur communautaire de même que celui du législateur sénégalais. C'est le NCPC français qui nous renseigne alors sur ce point en distinguant entre les nullités de forme et les nullités de fond. Pour les nullités de forme, l'article 115 dispose qu'elles peuvent être couvertes par la régularisation ultérieure de l'acte si aucune forclusion n'est intervenue et si la régularisation ne laisse subsister aucun grief. En droit OHADA, la CCJA a admis une telle possibilité en jugeant que la saisine par le débiteur de la juridiction réellement compétente « répare » ou « couvre » l'indication erronée de ladite juridiction dans l'exploit de dénonciation de saisie-attribution des créances ou de signification de l'ordonnance d'injonction de payer⁵⁴.

Quant aux nullités de fond, l'article 121 du NCPC prévoit que dans les cas où elle est susceptible d'être couverte, la nullité ne sera pas prononcée si sa cause a disparu au moment où le juge statue. Lorsqu'une nullité de fond ou de forme est couverte, le juge rejette la demande en annulation.

L'annulation des actes de procédure de saisie produit les mêmes effets qu'en droit commun en ce sens que l'acte vicié est anéanti rétroactivement. Néanmoins, la procédure pourra être reprise à partir du dernier acte valable. Dans ce cas, les délais pour accomplir les actes suivants courent à compter de la date de signification de la décision prononçant la nullité⁵⁵.

Au-delà des demandes en nullité, la saisie immobilière peut susciter des contestations destinées non pas à l'anéantir, mais simplement à en modifier les modalités.

⁵² Articles 129, alinéa 1^{er} du CPC sénégalais et 112 et suivants du NCPC français

⁵³ Article 120 du NCPC

⁵⁴ Arrêt n° 027/2005 du 7 avril 2005, Société Nationale d'Assurances et de Réassurances c/ Projet d'Appui à la Création des Petites et Moyennes Entreprises et arrêt n° 026/2005 du 7 avril 2005, Bou Chebel Maleck c/ La Station MOBIL de Yamoussoukro, précités

⁵⁵ Article 311, alinéa 1^{er} de l'AU/PSRVE

Section II :

Les incidents tendant à la modification de la procédure de saisie

Certaines des contestations susceptibles d'être excipées par les protagonistes de la saisie immobilière ont pour but d'amener le magistrat à ordonner des mesures dont la portée sera de modifier soit la situation des créanciers saisissants (paragraphe 1), soit l'état des immeubles saisis (paragraphe 2).

Paragraphe 1 : Les modifications portant sur la situation des saisissants

En matière de saisie immobilière, lorsqu'il y a une pluralité de créanciers réclamant au même débiteur indélicat le paiement de leur dû, des incidents peuvent être soulevés dans le sens de faire joindre les poursuites des uns et des autres (I) ou bien de subroger certains créanciers dans les poursuites entamées par d'autres (II).

I. La jonction des poursuites

Le concours de saisies est assez fréquent car les créanciers qui prennent connaissance du déclenchement de poursuites contre leur débiteur, ont tendance à s'inquiéter pour leurs propres créances. Ainsi, pour se rassurer, ils initient souvent à leur tour une procédure parallèle à la première. Ce concours peut se réaliser dans plusieurs hypothèses selon que les saisies portent sur le même immeuble ou sur des immeubles différents. Mais dans tous les cas, en vertu du principe « *saisie sur saisie ne vaut* », les différentes poursuites devront être jointes et exercées par l'un des créanciers pour son compte et pour le compte des autres.

La première hypothèse de concours, c'est lorsque deux ou plusieurs saisies portent sur un même immeuble. Cette situation peut se présenter si le second créancier ignorait la première saisie ou si, en connaissance de cause, il souhaite être partie à la procédure. En pareil cas, l'article 260, alinéas 2 et 3 de l'AU/PSRVE prévoit que le conservateur de la propriété foncière, qui a déjà transcrit le premier commandement, ne peut pas publier le second ou tout autre commandement postérieur, mais devra se borner à mentionner ce dernier en marge de la transcription ; il devra également constater en marge et à la suite du second commandement son refus de transcription. Dans ce cas, le premier saisissant conserve la conduite des poursuites.

Toutefois, il faut noter que ce refus de publication ne constitue pas en soi un incident car n'impliquant pas l'intervention du juge et n'étant pas traité dans la partie de l'acte uniforme réservée aux incidents⁵⁶.

Ce sont plutôt les deux autres hypothèses de concours de saisies prévues par les articles 302 et 303 de l'acte uniforme qui engendrent un véritable incident. L'article 302 parle du cas 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. Dans ce cas, les poursuites sont réunies à la requête de la partie la plus diligente et continuées par le premier saisissant (le créancier dont le commandement a été publié en premier). Si les deux commandements ont été publiés le même jour, la conduite des poursuites appartient au créancier dont le commandement est antérieur en date. En revanche, si les deux commandements publiés le même jour portent la même date, les poursuites sont exercées par le créancier le plus ancien. En France, à la place du créancier le plus ancien, le Décret n° 2006-936 sur les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble⁵⁷ prévoit « celui dont la créance en principal est la plus élevée ».

Quant à l'article 303, il vise l'hypothèse où un second commandement présenté à la conservation de la propriété foncière comprend, outre l'immeuble, objet de la première saisie, d'autres immeubles. En d'autres termes, c'est le cas où la seconde saisie porte sur un objet plus large que la première. Dans cette situation, le dernier commandement est publié seulement en ce qui concerne les biens non compris dans le premier. Néanmoins, le second saisissant doit dénoncer son commandement au premier qui est tenu, le cas échéant, de poursuivre les deux saisies si elles sont au

⁵⁶ Ndiaw DIOUF : *Le recouvrement des créances et les voies d'exécution*, Programme de formation en ligne en droit des affaires OHADA, Projet: AUF/Inforoutes, page 55, disponible sur <http://www.ohada.org/IMG/pdf/10040101.pdf>

⁵⁷ Article 23

même état. Si par contre, les deux procédures ne sont pas au même niveau, le premier saisissant est tenu de surseoir à la sienne et d'exercer la seconde jusqu'à ce qu'elle soit au même degré. Les deux saisies sont alors portées devant la juridiction de la première.

La jonction des poursuites est donc justifiée par la nécessité d'éviter le morcellement et le cloisonnement de procédures connexes en ce sens qu'elles partagent le même objet (dirigées contre un même débiteur et/ou portant sur les mêmes biens). C'est d'ailleurs cette connexité qui explique la possibilité pour certains créanciers d'être subrogés dans les poursuites d'autres.

II. La subrogation dans les poursuites

La subrogation est la conséquence de la jonction des saisies et, plus précisément, du fait que la direction des poursuites appartienne au premier créancier saisissant. Lorsque les autres créanciers ne sont pas satisfaits de la manière dont les poursuites sont conduites, ils peuvent ainsi demander à se faire substituer au premier créancier.

Deux cas de subrogation dans les poursuites sont prévus par l'AU/PSRVE en ses articles 304 et 305. Aux termes de l'article 304, lorsque le premier saisissant auquel a été dénoncé un second commandement s'abstient de poursuivre sur ce dernier commandement, le second saisissant peut, par acte écrit adressé au conservateur de la propriété foncière, demander la subrogation.

Quant à l'article 305, il autorise la demande de subrogation en cas de collusion, fraude, négligence ou autre cause de retard imputable au premier saisissant. Il y a négligence lorsque le poursuivant n'a pas rempli une formalité ou n'a pas fait un acte de procédure dans les délais prescrits.

Au-delà des cas visés aux articles 304 et 305, la subrogation doit pouvoir également être demandée lorsque le créancier poursuivant s'est désisté des poursuites. En droit français, cela est expressément prévu par l'article 10, alinéa 2 du Décret n° 2006-936 précité.

La demande de subrogation ne peut intervenir que huit 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. Cependant, il n'est pas nécessaire dans cette procédure de mettre en cause le saisi.

Lorsqu'elle a lieu, la subrogation a pour conséquence de placer le créancier bénéficiaire en lieu et place de celui déchu, dans la direction des poursuites. Cela signifie que le subrogé a vocation à continuer la procédure et non à la recommencer. Il la poursuit donc à partir du dernier acte utile. Afin de lui faciliter sa mission, l'article 366, alinéa 2 de l'acte uniforme fait obligation au poursuivant initial de lui remettre les pièces de la procédure. Cette remise produit un double effet.

D'une part, elle décharge le poursuivant déchu de toutes ses obligations impliquées par la saisie⁵⁸ et, d'autre part, elle transfère les risques liés à cette procédure au subrogé. Parmi ces risques, il y a l'éventualité que le subrogé soit déclaré d'office adjudicataire pour le montant de la mise à prix lorsqu'aucun enchérisseur ne se serait manifesté au cours de la vente publique du bien saisi⁵⁹. D'ailleurs, c'est compte tenu de ce risque que l'article 307 permet au subrogé de modifier le prix fixé par le poursuivant initial, à condition toutefois de recommencer la publicité de la vente avec la nouvelle mise à prix.

On le voit alors, la demande en subrogation est un recours destiné à remédier à la carence d'un saisissant faisant preuve de négligence ou de manque de loyauté dans la conduite des poursuites. Elle constitue avec la demande en jonction des recours destinés à apporter des aménagements dans la situation des créanciers saisissants. A leur côté subsistent d'autres formes de demandes visant à modifier l'état des biens proposés à la saisie.

Paragraphe 2 : Les modifications portant sur les immeubles saisis

Deux types d'incidents portent sur les biens saisis. Le premier a pour objet de soustraire tout ou partie des immeubles en question à la vente forcée : c'est ce qu'on appelle la distraction (I) ; le deuxième est destiné à faire remettre les biens réalisés à la vente : il s'agit de la folle enchère (II).

I. La distraction de tout ou partie des immeubles saisis

La distraction est une contestation qui cherche à réduire la masse des biens, objets de la saisie. A ce propos, l'article 308, alinéa 1^{er} de l'AU/PSRVE dispose que « *le tiers qui se prétend*

⁵⁸ Pour les frais de poursuites déjà engagés par le créancier évincé, il ne peut se les faire payer qu'après l'adjudication, soit sur le prix de la vente, soit par l'adjudicataire (article 306, alinéa 2 de l'AU/PSRVE).

⁵⁹ Idem, article 283, alinéa 5

propriétaire d'un immeuble saisi et qui n'est tenu ni personnellement de la dette, ni réellement sur l'immeuble, peut, pour le soustraire à la saisie, former une demande en distraction ».

Il découle de cette disposition deux conditions d'ouverture de la distraction. La première est relative à l'auteur de la demande en distraction. En ce sens, il faut faire remarquer que la distraction ne peut être sollicitée que par un tiers, c'est-à-dire une personne étrangère à la procédure d'expropriation forcée. Il en découle que le débiteur qui, tirant prétexte de ce que l'immeuble saisi ne lui appartient pas, introduit une demande en distraction, sera déclaré irrecevable pour défaut de qualité. En effet, il ne figure pas parmi ceux à qui la loi a réservé cette action.

Cependant, la seule qualité de tiers ne suffit pas pour fonder une demande en distraction. Il faudrait en plus que le tiers ne soit pas tenu ni personnellement de la dette, ni réellement sur l'immeuble.

Le tiers personnellement tenu de la dette est celui qui doit s'exécuter en lieu et place du débiteur. Cette obligation qui pèse sur lui peut avoir une origine légale, c'est le cas de l'héritier à qui sont transmises les dettes de son auteur⁶⁰. Elle peut également avoir une source conventionnelle, c'est l'exemple du cautionnement personnel⁶¹. Dans ces situations, si le tiers ne s'acquitte pas spontanément de sa dette, il peut faire l'objet d'une expropriation forcée sur ses propres immeubles sans pour autant pouvoir invoquer le bénéfice de la distraction.

Quant au tiers tenu réellement sur l'immeuble, il s'agit de celui qui se trouve détenteur ou acquéreur d'un immeuble grevé d'hypothèque. Cette sûreté réelle procure aux créanciers privilégiés un

⁶⁰ La transmission des dettes du de cujus à l'héritier varie selon que celui-ci a accepté purement et simplement la succession ou sous bénéfice d'inventaire. Dans le premier cas, l'ensemble du passif de l'auteur est dévolu au successeur ; tandis que dans le second, l'héritier n'est tenu du paiement des dettes que jusqu'à concurrence de la valeur de l'actif qu'il a recueilli (article 430 du Code de la famille).

⁶¹ Contrat par lequel une personne (la caution) s'engage envers le créancier qui l'accepte, à exécuter l'obligation du débiteur si celui-ci n'y satisfait pas. On distingue le cautionnement simple du cautionnement solidaire. Dans le premier, si le créancier commence par réclamer le paiement à la caution, celui-ci peut lui opposer le bénéfice de la discussion, c'est-à-dire qu'il poursuive avant tout son débiteur. De même, en cas de pluralité de cautions, si le créancier poursuit l'un seul pour la totalité de la dette, ce dernier peut lui opposer le bénéfice de la division, c'est-à-dire qu'il poursuive chaque caution (cofidéjusseur) pour sa part. Par contre, dans le cautionnement solidaire, le créancier peut réclamer le paiement indifféremment au débiteur ou la caution sans que celui ne puisse invoquer le bénéfice de la discussion ou de la division. L'article 10 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés prévoit que le cautionnement est réputé solidaire sauf disposition contraire de la loi ou stipulation contraire de la convention des parties.

droit de suite leur permettant de poursuivre la saisie dudit immeuble même entre les mains du tiers, lequel ne pourra se prévaloir de son droit sur le bien en question pour en obtenir la distraction⁶².

La seconde condition d'ouverture de la distraction est liée au fondement de cette demande. Ainsi, la distraction doit être motivée par le fait que l'immeuble ou les immeubles, objets de la saisie n'appartiennent pas au débiteur poursuivi mais plutôt à autrui. En termes plus précis, le tiers demandeur à la distraction doit se prévaloir d'un droit de propriété⁶³ sur l'immeuble litigieux. Il en résulte qu'un simple usufruitier⁶⁴ ne peut pas utiliser cette procédure pour s'opposer à la vente forcée de l'immeuble, objet de son droit.

Le tiers remplissant toutes ces conditions doit former sa demande en distraction tant contre le saisissant que contre le débiteur saisi. C'est ce qui ressort des dispositions de l'article 309 de l'acte uniforme.

On le voit alors, la distraction est destinée à empêcher que le droit de propriété des tiers ne puisse être affecté par une procédure à laquelle ils sont complètement étrangers. C'est d'ailleurs pour rendre cette protection effective que le législateur communautaire a prévu que l'introduction de la demande en distraction suspend les poursuites si elle porte sur l'ensemble des biens saisis⁶⁵. La procédure de vente forcée est donc mise en veilleuse jusqu'à l'intervention de la décision du tribunal.

En revanche, si la distraction ne vise qu'une partie des biens saisis, la demande faite en cens ne suspend la saisie qu'en ce qui concerne cette partie, la procédure suivant son cours pour les autres biens. Toutefois, dans ce cas, le tiers concerné peut demander au tribunal d'ordonner le sursis pour toute la saisie⁶⁶. Il faut également noter qu'en cas de distraction partielle, le créancier poursuivant est habilité à modifier la mise à prix portée au cahier des charges⁶⁷. Cela s'explique par le fait que la masse

⁶² Au-delà du droit de suite, les créanciers privilégiés bénéficient du droit de préférence, c'est-à-dire du droit de se faire payer en premier sur le produit de la vente du bien affecté à la garantie de leur créance.

⁶³ Le droit de propriété est « le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou par les règlements » (article 544 du Code civil français). Il comporte donc l'usus (le droit d'utiliser le bien), le fructus (le droit de percevoir les fruits du bien) et l'abusus (le droit de disposer du bien, c'est-à-dire de l'aliéner ou de le détruire). Le droit de propriété est le droit réel par excellence.

⁶⁴ L'usufruit est le « démembrement du droit de propriété qui confère à son titulaire le droit d'utiliser le bien et d'en percevoir les fruits » (Valérie LADEGAILLERIE : *Lexique des termes juridiques*, Anaxagora, collection numérique, disponible sur <http://www.anaxagora.com/lexique/lexique.html>).

⁶⁵ Article 310, alinéa 1^{er} de l'AU/PSRVE

⁶⁶ *Idem*

⁶⁷ *Ibidem*, article 310, alinéa 2

des biens saisis étant diminuée du fait de la distraction, il faudrait relever la valeur des biens restant de sorte que leur réalisation puisse couvrir l'entier montant des créances à recouvrer.

Enfin, il convient de signaler qu'au-delà de la possibilité offerte aux tiers de solliciter la distraction des biens saisis, le juge a la faculté de soustraire d'office certains biens à la procédure d'expropriation forcée. C'est ce que prévoit l'article 275 de l'AU/PSRVE qui dispose que la juridiction compétente peut d'office, à l'audience éventuelle, et si nécessaire, après consultation d'un expert, ordonner la distraction de certains biens saisis toutes les fois que leur valeur globale apparaît disproportionnée par rapport au montant des créances à recouvrer. Cette forme de distraction malgré qu'elle bouleverse le déroulement des poursuites, ne saurait pour autant être assimilée à un incident car ne correspondant pas ou ne résultant pas d'une contestation formulée par l'un des protagonistes de la saisie.

A côté de la distraction, il existe un autre incident dont la finalité est de faire remettre les biens réalisés à la vente.

II. La folle enchère

La folle enchère constitue l'enchère⁶⁸ faite lors de la vente publique d'un immeuble par un adjudicataire qui, au bout du compte, ne respecte ses engagements⁶⁹. Par extension, le vocable sert aussi à désigner la contestation qui tend à mettre à néant cette adjudication et à provoquer une nouvelle vente aux enchères de l'immeuble⁷⁰. Cette procédure est ouverte dans deux cas. Le premier est lorsque l'adjudicataire ne justifie pas, dans les vingt jours suivant l'adjudication, qu'il a payé le prix, les frais et satisfait aux conditions du cahier des charges. Le second, c'est quand l'adjudicataire ne fait pas publier la décision judiciaire ou le procès-verbal notarié d'adjudication à la conservation de la propriété foncière dans le délai de deux mois à compter du jour où l'adjudication est devenue définitive.

La folle enchère peut être intentée par le débiteur saisi, le créancier poursuivant ou les créanciers inscrits ou chirographaires. Celui qui l'intente est dénommé poursuivant à la folle enchère. Cette action est dirigée contre l'adjudicataire (appelé fol enchérisseur) et, éventuellement, ses ayants

⁶⁸ L'article 282, alinéa 2 de l'AU/PSRVE définit les enchères comme « *les offres successives et de plus en plus élevées présentées par des personnes qui désirent acquérir l'immeuble* ». La même disposition poursuit que « *celui qui fait l'offre la plus importante est déclaré adjudicataire* ».

⁶⁹ Hilarion Alain BITSAMANA : *Dictionnaire de droit OHADA*, disponible sur www.ohada.org/

⁷⁰ Article 314, alinéa 1^{er} de l'AU/PSRVE

causes. Elle n'est enfermée dans aucun délai, autrement dit, elle peut être exercée à tout moment. Toutefois, l'article 315 de l'acte uniforme prévoit que la folle enchère ne pourra plus être intentée ni poursuivie lorsque les causes qui la justifiaient auraient disparu, en d'autres termes, lorsque l'adjudicataire aurait entre temps satisfait à ses obligations.

L'exercice de la folle enchère est soumis à certaines conditions de forme qui diffèrent selon qu'elle est poursuivie avant ou après la délivrance du titre d'adjudication⁷¹. Si elle est intentée avant la délivrance dudit titre, le poursuivant à la folle enchère devra se faire délivrer par le greffier ou par le notaire un certificat attestant que le fol enchérisseur n'a pas justifié de l'exécution des clauses et conditions du cahier des charges. Ce dernier peut néanmoins s'opposer à la délivrance de ce certificat. Dans cette hypothèse, le juge statuera à la requête de la partie la plus diligente sans que sa décision soit susceptible de recours⁷².

Après s'être fait délivrer le certificat, le poursuivant à la folle enchère devra signifier celui-ci au fol enchérisseur et, dans les cinq jours suivants, procéder à la publicité en vue de la nouvelle adjudication. La publicité se fait par apposition d'affiches et insertions aux journaux d'annonces légales comportant l'identité du fol enchérisseur, le montant de l'adjudication, une mise à prix fixée par le poursuivant et le jour auquel aura lieu la nouvelle adjudication. Cette publicité doit être distancée de la nouvelle vente de quinze jours au moins et de trente jours au plus⁷³. Outre la publicité, le poursuivant à la folle enchère doit, au moins quinze jours avant l'adjudication, signifier au fol enchérisseur, au débiteur saisi, au créancier saisissant et aux autres créanciers, les jour, heure et lieu de l'adjudication, cette signification étant faite par acte d'avocat à avocat ou, à défaut, par exploit d'huissier ou d'agent d'exécution⁷⁴.

En revanche, si la folle enchère est poursuivie après la délivrance du titre d'adjudication, le poursuivant à la folle enchère doit signifier au fol enchérisseur, avec commandement, une copie du jugement ou du procès-verbal notarié d'adjudication et, dans les cinq jours qui suivent, procéder à la publicité de la nouvelle vente dans les conditions décrites plus haut⁷⁵.

⁷¹ Le titre d'adjudication représente l'acte qui prononce l'adjudication au profit soit de l'avocat qui a enchéri le dernier, soit du poursuivant pour le montant de la mise à prix s'il n'y a pas eu d'enchère. Il prend la forme d'un jugement ou d'un procès-verbal selon que l'adjudication a été réalisée à la barre du tribunal ou en l'étude d'un notaire, V. sur ce point les articles 282, alinéa 1^{er} et 285 de l'AL/PSRVE.

⁷² *Ibidem*, article 316

⁷³ *Ibidem*, article 317

⁷⁴ *Ibidem*, article 318

⁷⁵ *Ibidem*, article 319

Ces conditions auxquelles est assujettie la folle enchère sont draconiennes en ce sens que leur non respect entraîne la nullité de la procédure⁷⁶. Le déroulement de l'adjudication sur folle enchère obéit aux règles suivantes. S'il n'a pas été porté d'enchère, la mise à prix pourra être diminuée, et si malgré cette réduction aucune enchère n'est faite, le créancier poursuivant est déclaré d'office adjudicataire pour la première mise à prix⁷⁷. La procédure de folle enchère produit des effets contraignants sur le fol enchérisseur. D'une part, celui-ci ne peut pas enchérir à la nouvelle adjudication⁷⁸. D'autre part, il est tenu des intérêts de son prix jusqu'au jour de la seconde vente et de la différence entre son prix et celui de la deuxième adjudication si ce dernier est plus faible. De même, si le prix de la nouvelle vente est plus élevé que celui de la première, la différence ne profite pas au fol enchérisseur. Enfin, il ne peut obtenir le remboursement des frais de procédure et de greffe ni des droits d'enregistrement qu'il a payés⁷⁹.

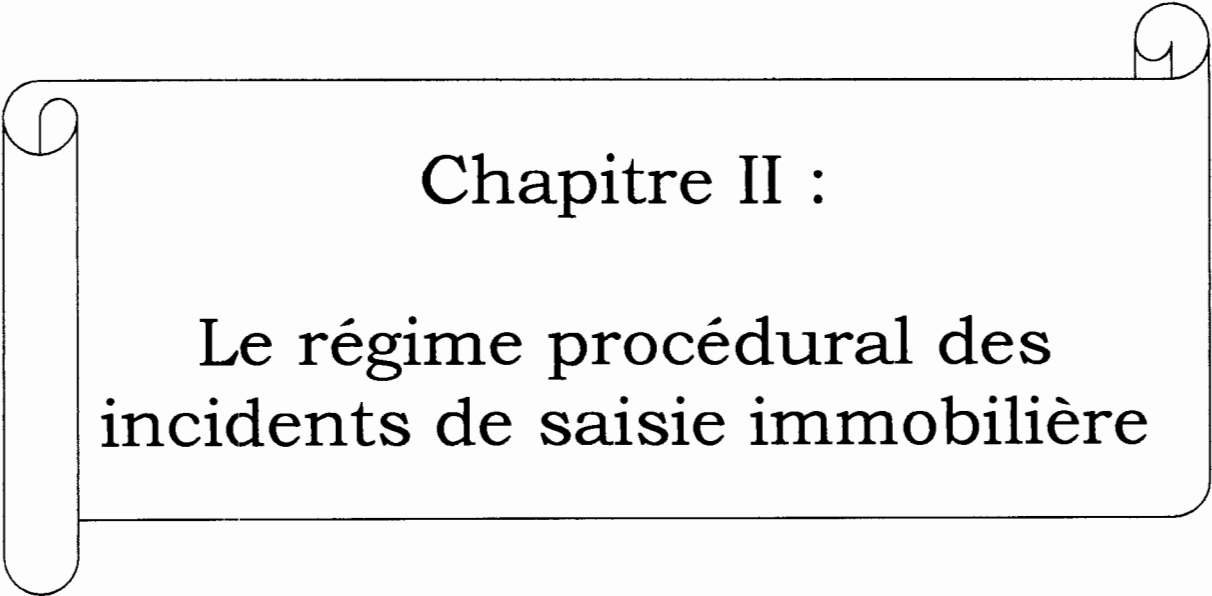
La folle enchère ainsi que les autres formes d'incidents de saisie immobilière étant élucidées dans leur acception et leurs conditions d'ouverture, il convient maintenant de s'intéresser à leur régime procédural.

⁷⁶ Article 321 de l'AU/PSRVE

⁷⁷ Idem, article 322

⁷⁸ Ibidem

⁷⁹ Ibidem, article 323



Chapitre II :

Le régime procédural des incidents de saisie immobilière

Les demandes incidentes ou demandes par lesquelles une personne conteste une procédure d'expropriation forcée le concernant sont gouvernées par des règles particulières tenant, d'une part, à leur introduction (section I) et, d'autre part, à leur traitement par le juge (section II).

Parmi ces règles, certaines sont communes à toutes les formes de demandes incidentes. Il s'agit de celles qui découlent des articles 298 à 301 de l'AU/PSRVE. D'autres sont spécifiques à certains types d'incidents et se trouvent contenues dans les dispositions particulières applicables à ces incidents (les articles 302 à 323 de l'acte uniforme).

Section I :

L'introduction des demandes incidentes

L'introduction des demandes incidentes soulève deux questions majeures, à savoir quel est le juge compétent pour recevoir de telles demandes (paragraphe 1) et quelles sont les modalités de sa saisine (paragraphe 2) ?

Paragraphe 1 : Le juge compétent en matière d'incidents de saisie immobilière

La juridiction chargée de trancher les incidents de saisie immobilière doit être recherchée autant dans le droit OHADA (I) que dans le droit national (II). Il en est ainsi car le législateur communautaire s'est limité à poser des principes généraux dont il revient aux Etats parties de préciser les modalités d'application.

I. La nature du juge des incidents selon le droit OHADA

Déterminer la compétence juridictionnelle en matière d'incidents de saisie immobilière n'est pas chose aisée. En effet, les dispositions de l'AU/PSRVE sur ce point sont sujettes à interprétation voire à controverse. La question fondamentale qui se pose est celle de savoir quelle disposition fonde la compétence du juge des incidents. Pour répondre à cette question, il faut passer en revue les différentes dispositions susceptibles de s'appliquer. En ce sens, il faut avant tout se référer à l'article 49, alinéa 1^{er} qui dispose que « *la juridiction compétente pour statuer sur tout litige ou toute demande relative à une mesure d'exécution forcée⁸⁰ ou à une saisie conservatoire est le président de la juridiction statuant en matière d'urgence ou le magistrat délégué par lui* ».

⁸⁰ Au sens de l'AU/PSRVE, la mesure d'exécution forcée désigne la saisie exécutoire.

La généralité des termes de l'article 49 pousse à penser que le juge qu'il vise est celui qui a vocation à connaître de la saisie immobilière et des incidents nés au cours de cette procédure. Cependant, une telle analyse paraît biaisée si l'on se réfère aux dispositions de l'article 248 qui est spécifique à la saisie immobilière. Cet article prévoit que « *la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouvent les immeubles* ». Cette disposition spéciale dans son objet déroge à la disposition générale que constitue l'article 49. Donc, la saisie immobilière ne rentre pas dans le champ d'application de l'article 49 qui, en définitive, ne concerne que les saisies conservatoires et les saisies mobilières⁸¹.

S'il est clair maintenant que c'est l'article 248 de l'acte uniforme qui fonde la compétence juridictionnelle en matière de saisie immobilière, il reste cependant que les termes de cette disposition recèlent un certain flou pour ne pas dire une certaine ambiguïté. Il convient donc d'explicitier le sens de cet article et d'en préciser la portée.

L'expression déterminante dans l'article 248 est « *la juridiction ayant plénitude de juridiction* ». La notion de plénitude de juridiction est surtout familière en procédure pénale où elle désigne le pouvoir reconnu à la Cour d'assises de statuer tous les faits dont elle est saisie même s'ils échappent à sa compétence (personnelle, matérielle ou territoriale) normale⁸². Dans le contexte de l'acte uniforme, la plénitude de juridiction traduit le pouvoir d'une juridiction de se saisir de toutes les affaires, sauf si un texte particulier attribue compétence expresse à une juridiction déterminée. Autrement dit, la juridiction ayant plénitude de juridiction est celle qui a la compétence de droit commun. Cette juridiction se distingue donc du juge de l'article 49 qui a une compétence d'attribution parce que circonscrite à la matière saisie.

En déterminant la nature du juge de la saisie immobilière, l'article 248 a délimité du même coup sa compétence territoriale. En effet, cette disposition a posé comme critère de compétence, le lieu de situation des immeubles, objet de la vente forcée. Son alinéa 2 indique que lorsque les immeubles sont situés dans le ressort de plusieurs juridictions, la saisie est poursuivie devant l'une quelconque de ces juridictions si les biens dépendent de la même exploitation.

⁸¹ Le juge de l'article 49 soulève des problèmes d'identification en droit interne. En raison de la référence à l'urgence, les juridictions sénégalaises ont tendance à assimiler le juge de l'article 49 au juge des référés. Or, cette assimilation semble inappropriée car, contrairement au juge des référés qui ne préjuge pas du fond et dont les décisions ont un caractère purement provisoire, le juge de l'article 49 tranche le fond de la contestation (interprétation et appréciation de titres de propriété, annulation d'actes, etc.) et prend des décisions définitives (qui ne sont pas susceptibles de rétractation même en cas de circonstances nouvelles).

⁸² Article 218 du CPP, V. Jean PRADEL : *Procédure pénale*, 13^e édition, Paris, Cujas, 2006, page 107

A propos de la compétence territoriale, le droit OHADA se différencie un peu du droit français où lorsqu'un créancier a saisi plusieurs immeubles de son débiteur situés dans le ressort de plusieurs juridictions, la procédure est portée devant la juridiction dans le ressort de laquelle se trouve l'immeuble saisi où demeure le débiteur et, à défaut, devant le juge dans le ressort duquel est situé l'un quelconque des immeubles⁸³. Il faut également souligner qu'en France, le juge de la saisie, qu'elle soit mobilière ou immobilière, est clairement identifié par le Code de l'organisation judiciaire⁸⁴ : il s'agit du juge de l'exécution.

Revenant au droit OHADA, l'on fera remarquer que la compétence juridictionnelle prévue par l'article 248 concerne la procédure de saisie immobilière dans son ensemble. Comment asseoir alors la compétence pour les seuls incidents ?

Il faut d'abord rappeler que, d'une manière générale, la notion d'incidents suppose l'existence d'une instance principale⁸⁵, l'instance étant définie comme « *une série d'actes de procédure allant de la demande en justice jusqu'au jugement* »⁸⁶. En matière de saisie immobilière, l'instance principale est constituée par la procédure d'expropriation forcée dans sa globalité. Le caractère d'instance découle du fait que la justice est saisie de cette procédure à l'occasion du dépôt obligatoire du cahier des charges au greffe du tribunal, dépôt donnant lieu, par la suite, à la tenue d'une audience éventuelle, cette audience préparant l'audience des criés⁸⁷ où a lieu la vente matérialisée par un jugement d'adjudication. Le caractère principal de cette instance résulte du fait que la procédure de saisie est engagée par un créancier (qui peut être considéré comme demandeur initial⁸⁸) contre son débiteur défaillant et éventuellement, par ricochet, contre un tiers détenteur, et donc les contestations que ces derniers peuvent soulever en cours de chemin ne font que se greffer à la procédure initiale dont elles bouleversent le déroulement normal, d'où leur appellation d'incidents.

⁸³ Article 3 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble

⁸⁴ Article 213-6

⁸⁵ Ndiaw DIOUF : *Le recouvrement des créances et les voies d'exécution*, Programme de formation en ligne en droit des affaires OHADA, Projet AUF/Inforoutes, page 54, disponible sur www.auf.org/Inforoutes

⁸⁶ Jean VINCENT et Serge GUINCHARD : *Procédure civile*, 27^e édition, Paris, Dalloz, 2003, page 433

⁸⁷ L'AU/PSRVE n'emploie pas le terme audience des criés. Cette appellation découle de la pratique judiciaire et est inspirée par le mode de déroulement de l'audience d'adjudication au cours de laquelle sont annoncées à haute voix la mise en prix et les enchères successives.

⁸⁸ Au sens de l'article 53 du NCPC français, le demandeur initial est celui qui prend l'initiative d'un procès en soumettant au juge une prétention.

Il existe ensuite un principe général selon lequel « *les incidents d'instance sont tranchés par la juridiction devant laquelle se déroule l'instance qu'ils affectent* »⁸⁹. Donc, dans le cadre de la saisie immobilière, le juge compétent pour se prononcer sur les incidents est celui qui a reçu attribution pour l'ensemble de la procédure de saisie⁹⁰, en l'occurrence la juridiction de l'article 248. Mais concrètement, qui est ce juge ? La réponse est fournie par le droit national des Etats parties.

II. La nature du juge des incidents selon le droit national

L'organisation judiciaire des Etats membres de L'OHADA n'est pas harmonisée et celle-ci se caractérise par une extrême diversité. Ainsi, quant il s'agit de fixer une compétence juridictionnelle, les actes uniformes ne peuvent donner que des indications générales et génériques (« *président de la juridiction compétente statuant en matière d'urgence* », « *juridiction ayant plénitude de juridiction* », etc.), à charge pour les diverses législations nationales d'apporter des spécifications.

En droit sénégalais, l'identification du juge de la saisie immobilière suppose de combiner les dispositions de l'article 248 de l'AU/PSRVE avec celles de l'article 20 du Décret n° 84-1194 du 22 octobre 1984 fixant la composition et la compétence des Cours d'appel, des Tribunaux régionaux et des Tribunaux départementaux.

Comme nous l'avons déjà vu, l'article 248 de l'acte uniforme prévoit la compétence de la juridiction ayant plénitude de juridiction, c'est-à-dire la juridiction qui a la compétence de droit commun. Or, l'article 20 du décret fait du Tribunal régional le juge de droit commun en matière civile et commerciale. En effet, ce texte prescrit que « *les Tribunaux régionaux connaissent tant en matière civile que commerciale de l'ensemble des matières qui ne sont pas de la compétence des Tribunaux départementaux* ». Et justement, les dispositions qui consacrent les attributions du Tribunal départemental⁹¹ ne font pas référence à la saisie immobilière. Donc, c'est le Tribunal régional qui est compétent pour connaître de la procédure de saisie immobilière et des incidents soulevés au cours de ladite procédure.

Le Tribunal régional étant ainsi identifié comme le juge de la saisie immobilière, il faut préciser que c'est sa formation collégiale qui est habilitée à siéger. Il en est ainsi car l'article 248 de l'acte

⁸⁹ Ce principe est énoncé à l'article 50 du NCPC français.

⁹⁰ Ndiaw DIOUF, Op. Cit., page 54

⁹¹ Les articles 6 à 12 du Décret n° 84-1194

uniforme a parlé de juridiction et non de président de la juridiction (comme c'est la cas de l'article 49)⁹². Cette précision faite, il convient maintenant de voir la saisine du juge des incidents.

Paragraphe 2 : La saisine du juge des incidents de saisie immobilière

La saisine du juge des incidents est soumise à un certain nombre de conditions tant de forme que de délais (I). Par ailleurs, l'introduction des demandes incidentes produit certains effets de droit sur la procédure de saisie en cours (II).

I. Les conditions de la saisine du juge des incidents

Il ressort des dispositions de l'article 298, alinéa 1^{er} de l'AU/PSRVE que la demande incidente est introduite suivant deux modalités selon que la personne contre laquelle elle est dirigée, a constitué ou non conseil. Si celle-ci est assistée par un conseil, la demande incidente est formée « *par simple acte d'avocat contenant les moyens et conclusions* ». Cette simplicité aménagée par le législateur communautaire cadre parfaitement avec la nature des voies d'exécution qui se caractérisent par la recherche de l'efficacité et de la célérité. Ce n'est que lorsque le défendeur à la demande incidente n'a pas constitué conseil que la rigidité procédurale fait surface.

En effet, dans ce cas, l'article 298 prévoit que la demande incidente doit être introduite « *par requête avec assignation* ». Cette disposition soulève toutefois quelques difficultés en ce sens que la notion de « *requête avec assignation* » à laquelle elle fait allusion, n'est pas répertoriée dans le vocabulaire usuel du droit judiciaire privé. En effet, en droit commun, c'est soit la requête⁹³, soit l'assignation⁹⁴ qui est employée pour saisir un juge. Il semble alors que, sur ce point, le droit des voies d'exécution apporte une innovation. Quoi qu'il en soit, dans la pratique, la saisine du juge des incidents se fait généralement par acte d'avocat.

⁹² Cette interprétation se reflète dans la pratique du Tribunal régional hors classe de Dakar.

⁹³ Acte par lequel le demandeur saisit la juridiction sans que son adversaire en ait été préalablement informé (article 58, alinéa 1^{er} du NCPC français).

⁹⁴ Acte d'huissier de justice par lequel le demandeur cite son adversaire à comparaître devant le juge (idem, article 55).

Toutefois, s'agissant des demandes en nullité, l'article 311, alinéa 1^{er} de l'acte uniforme prévoit que si elles sont dirigées contre la procédure qui précède l'audience éventuelle, elles doivent être soulevées par un dire⁹⁵ annexé au cahier des charges.

La demande incidente revêtant l'une des formes sus décrites doit être introduite dans des délais précis. Le principe est qu'une telle demande doit être formée avant l'audience éventuelle⁹⁶. Dérangent toutefois à cette règle, deux catégories de demandes. La première est constituée par des demandes susceptibles d'être présentées après l'audience éventuelle mais seulement jusqu'au huitième jour avant l'adjudication. Il s'agit, d'une part, des demandes fondées sur un fait ou un acte survenu ou révélé postérieurement à l'audience éventuelle et, d'autre part, de celles tendant à faire prononcer la distraction de tout ou partie des biens saisis, la nullité de tout ou partie de la procédure suivie à l'audience éventuelle ou encore la radiation de la saisie⁹⁷.

A propos de la demande en distraction, il faut faire remarquer que le droit français confère au tiers un délai plus important que celui consacré par le droit OHADA. En effet, le Décret n° 2006-936 dispose en son article 9 que « *la demande en distraction de tout ou partie des biens saisis peut être formée en tout état de cause* ». Cela signifie que même après la vente, le tiers peut encore agir en revendication de son immeuble contre l'adjudicataire. En cela, le droit français est plus protecteur du droit de propriété des tiers que le droit OHADA.

La seconde catégorie de demande dérogeant au délai de principe fixé par l'article 299, alinéa 1^{er}, est représentée par la demande en folle enchère. En effet, pour ce type de contestation, l'article 315 de l'acte uniforme prévoit qu'elle n'est enfermée dans aucun délai. L'indétermination du délai d'exercice de la folle enchère se comprend parfaitement dans la mesure où c'est une contestation qui intervient au terme de la procédure de saisie, c'est-à-dire après l'adjudication, et qui a justement pour objet de provoquer une nouvelle adjudication (V. supra, pages 28 et suivants).

Le non respect des délais d'introduction des demandes incidentes est sanctionné par la déchéance⁹⁸. En revanche, lorsqu'elles sont introduites dans les délais, lesdites demandes produisent un certain nombre d'effets juridiques sur la procédure de saisie.

⁹⁵ Sur la notion de dire, V. supra, note de bas de page n° 23

⁹⁶ Article 299, alinéa 1^{er} de l'AU/PSRVE

⁹⁷ Idem, article 299, alinéa 2

⁹⁸ Perte du droit d'agir en raison du non respect de ses conditions d'exercice (Cf. Valérie LADEGAILLERIE : *Lexique des termes juridiques*, Anaxagora, collection numérique, disponible sur <http://www.anaxagora.com/>).

II. Les effets de la saisine du juge des incidents

Les demandes incidentes étant des contestations portées sur une procédure d'expropriation forcée, la question qui vient à l'esprit est celle de savoir si ces demandes suspendent ou pas ladite procédure en attendant que le juge se prononce sur leur bien-fondé ou non.

La réponse à cette interrogation n'est pas dénuée d'intérêts. En effet, elle influe sur les intérêts des parties à la saisie immobilière. Par exemple, si l'on admet que la demande incidente puisse, par le seul fait de son introduction, paralyser les opérations de saisie, cela avantagerait le débiteur saisi qui serait ainsi momentanément mis à l'abri des poursuites le temps que le juge examine sa contestation. D'ailleurs, dans cette hypothèse, le risque est grand que le débiteur saisi utilise le mécanisme des incidents dans une intention dilatoire. En effet, sachant que lesdites demandes incidentes suspendent les poursuites, ce dernier pourrait tenter de gagner du temps en soulevant des contestations qu'il sait a priori inopérantes.

En revanche, si l'on considère que l'introduction de la demande incidente ne suspend pas la procédure de saisie, c'est plutôt le créancier poursuivant qui serait avantagé. En effet, dans ce cas, quand bien même le débiteur saisi aurait excipé de griefs à l'encontre de la procédure de saisie, le créancier ne serait pas retardé, outre mesure, dans ses diligences destinées à recouvrer son dû.

Si l'on se réfère au droit positif, l'on constate le mutisme du législateur communautaire sur ce point. En effet, les dispositions de l'AU/PSRVE⁹⁹ qui fixent le régime général des demandes incidentes en matière de saisie immobilière ne font état que de la forme et des délais d'introduction desdites demandes. Une fois encore, le recours au droit français pourrait permettre d'avoir des éclaircissements là-dessus. En effet, l'article 7, alinéa 3 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 précité prévoit que l'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure. Cette position du législateur français s'inscrit en droite ligne de la philosophie qui gouverne les voies d'exécution, à savoir la recherche de l'efficacité et de la célérité évoquée plus haut.

Toutefois, ce principe du caractère non suspensif de l'introduction des demandes incidentes n'est pas absolu. Il admet une dérogation. En effet, pour la demande en distraction, l'article 310 alinéa 1^{er} de l'acte uniforme prévoit que son introduction suspend les poursuites (V. supra, page 27). Ce

⁹⁹ Articles 298 et 299

caractère suspensif de la demande en distraction répond à un souci de pragmatisme. En effet, entre le moment où le juge est saisi et celui où il rend sa décision, il se pourrait que l'adjudication soit déjà intervenue. Dans ce cas, si la décision du juge va dans le sens d'ordonner la distraction du bien (qui a été réalisé entre temps), cela soulèverait des difficultés inextricables, l'adjudication devant normalement être annulée, mais sur quel fondement ? C'est justement pour éviter ce risque que le droit OHADA a adopté cette solution qui protège le droit de propriété des tiers (V. supra, page 27).

Cela dit, si un tiers, qui est en collusion avec un saisi, introduit une demande en distraction purement fantaisiste et dans une intention dilatoire, le saisissant pourrait, conformément au droit commun de la procédure civile, demander au juge de le condamner à des dommages et intérêts pour procédure abusive¹⁰⁰.

Les effets de la saisine du juge des incidents étant ainsi cernés, il convient de passer à l'étape suivante, c'est-à-dire au traitement desdits incidents.

¹⁰⁰ Les dommages et intérêts pour procédure abusive relèvent de la responsabilité civile. La procédure abusive est sanctionnée sur le fondement de l'article 122 du COCC qui traite de l'abus de droit. En effet, l'action en justice étant un droit, son abus est constitutif de faute. Au sens de l'article 122, il y a procédure abusive lorsque le titulaire de l'action en use dans l'intention de nuire à autrui ou bien en fait un usage contraire à sa destination. Au-delà de la caractérisation de cette faute, la victime d'une procédure abusive devra établir un préjudice résultant pour lui dudit abus. Ce sont les conditions classiques de la responsabilité civile (faute, dommage et lien de causalité).

Section II :

Le traitement des incidents

Le traitement ou l'action de statuer sur les contestations constitutives d'incidents de saisie immobilière comporte deux phases. La première se déroule devant le Tribunal régional qui statue en première instance¹⁰¹ (paragraphe 1). Si la décision rendue par ce dernier n'emporte pas l'adhésion des parties, celles-ci peuvent exercer des voies de recours (paragraphe 2).

Paragraphe 1 : Le jugement des incidents en première instance

Le jugement des demandes incidentes en premier ressort est gouverné par des règles particulières. Cette particularité transparaît à travers l'instruction desdites demandes (I) et les modalités de la décision du juge (II).

I. L'instruction des demandes incidentes

L'instruction des demandes incidentes désigne les actes accomplis par le juge pour mettre les incidents en état d'être jugés. Cette mise en état doit être opérée dans la plus grande célérité et efficacité¹⁰². C'est ce qui ressort de l'article 298, alinéa 2 de l'AU/PSRVE aux termes duquel, « *les affaires sont instruites et jugées d'urgence* ».

Les demandes incidentes formées avant l'audience éventuelle sont examinées au cours de ladite audience. En revanche, les demandes introduites postérieurement et avant l'audience

¹⁰¹ Les juridictions étant hiérarchisées dans la perspective des voies de recours, les termes « *instance* » et « *ressort* » précédé de l'adjectif numéral ordinal « *premier* » ou de l'adjectif qualificatif « *dernier* », renseignent sur la position à laquelle s'est située la juridiction qui a rendu une décision, et du coup sur les types de recours dont cette décision est susceptible. Ainsi, dira-t-on que les décisions rendues en première instance sont susceptibles d'appel, tandis que celles rendues en dernier ressort ne peuvent faire l'objet que du pourvoi en cassation.

¹⁰² Ndiaw DIOUF : *Le recouvrement des créances et les voies d'exécution*, Programme de formation en ligne en droit des affaires OHADA, Projet AUF/Inforoutes, page 54, disponible sur <http://www.inforoutes.org/ohada/formation/le-recouvrement-des-créances-et-les-voies-d-exécution>

d'adjudication sont évoquées au cours de cette audience avant l'ouverture des enchères¹⁰³. Quant aux demandes formulées après l'audience d'adjudication, leur examen a lieu à une audience spéciale fixée par le juge.

La référence à l'urgence par l'article 298, alinéa 2 commande que le juge incite les parties à déposer leurs conclusions et les pièces sur lesquelles elles entendent se fonder à l'audience fixée pour l'examen des incidents. L'idéal même est qu'il les incite à conclure oralement à l'audience. Toujours dans cette dynamique, le juge des incidents doit éviter, autant que faire se peut, de renvoyer la cause. En ce sens, l'article 273 de l'acte uniforme dispose qu'« *une remise de l'audience éventuelle ne peut avoir lieu que pour des causes graves et dûment justifiées* ». Bref, le juge des incidents doit s'inspirer du modèle de mise en état usité par le juge des référés.

Toutefois, il ne faudrait pas perdre de vue la différence de taille qui existe entre le référé et l'exécution. En effet, puisque le juge des référés ne tranche pas le principal, se contente de constater l'évident et prend des mesures provisoires, il est tout à fait normal que devant ce juge, la procédure soit par nature évasive. Par contre, en matière d'exécution, étant donné que le juge tranche le fond de la contestation par une décision définitive (V. infra, page suivante), il va sans dire qu'il doive, au préalable, s'assurer qu'il dispose de tous les éléments d'appréciation nécessaires pour rendre la décision qui sied d'autant plus qu'en la matière, l'objet du litige, à savoir un immeuble, est d'une importance non négligeable. Autant dire donc que le juge des incidents doit allier pragmatisme et minutie.

Le juge des incidents doit en outre concilier la recherche de pragmatisme avec le respect des principes de base qui gouvernent toute instance civile, notamment le principe du contradictoire¹⁰⁴. C'est ce que prévoit l'article 272, alinéa 1^{er} de l'acte uniforme. Une fois cette instruction terminée, le juge rend sa décision.

¹⁰³ Cf. Mamadou DIAKHATE : « *Les procédures simplifiées et les voies d'exécution : la difficile gestation d'une législation communautaire* », in Revue sénégalaise de droit des affaires n° 2, 3 et 4, page 18, disponible sur <http://www.legislation.senegal.gov.sn>

¹⁰⁴ C'est le principe en vertu duquel chacune des parties doit être mise en mesure de discuter à la fois l'énoncé des faits et les moyens juridiques que ses adversaires lui ont opposés (Serge BRAUDO : *Dictionnaire du droit privé*, disponible sur <http://www.droit.univ-st-etienne.fr>), V. les articles 14 à 17 du NCPC français.

II. La décision du juge des incidents

La décision par laquelle le juge statue sur une demande incidente suscite des interrogations relativement aux conditions dans lesquelles elle doit être prise, à la forme qu'elle doit revêtir et aux effets qu'elle est censée produire.

S'agissant des conditions, il faut noter que comme pour l'instruction, la décision sur les demandes incidentes doit intervenir d'urgence¹⁰⁵. Cela signifie que le juge qui estime son instruction terminée en ce qu'il dispose des éléments de fait et de droit nécessaires à la solution du litige, doit rendre sa décision aussitôt après, c'est-à-dire sur le siège. Ainsi, celui-ci ne devrait mettre en délibéré les affaires qu'à titre exceptionnel et encore à une date non lointaine.

En ce qui concerne la forme de la décision qui tranche les demandes incidentes, étant donné que c'est la formation collégiale du Tribunal régional qui est compétente en la matière, cette décision doit revêtir l'aspect d'un jugement. L'article 274, alinéa 1^{er} de l'AU/PSRVE prévoit que la décision rendue à l'audience éventuelle est transcrite sur le cahier des charges par le greffier. Elle est levée et signifiée à la demande de la partie la plus diligente.

La décision rendue par le juge des incidents a l'autorité de la chose jugée au principal. En d'autres termes, elle tranche définitivement les contestations en cause et emporte le dessaisissement du juge. Ainsi, une telle décision ne peut pas faire l'objet de recours en modification ou en rétractation.

Au-delà de l'autorité de la chose jugée, la question se pose de savoir si la décision du juge des incidents est exécutoire par provision, autrement dit, si l'exécution provisoire est de droit¹⁰⁶ en matière d'incidents de saisie immobilière. Cette question est pertinente car dans la plupart des matières où le juge est amené à statuer d'urgence, les textes prévoient que les décisions qu'il prend à cet effet sont exécutoires par provision, exemple : en matière de référé (article 252-1, alinéa 1^{er} du CPC), de requête (article 820-3, alinéa 2), de divorce pour les mesures conservatoires des droits des époux et des enfants prises en cours d'instance (article 170, alinéa 6 du Code de la famille).

¹⁰⁵ Cf. article 298, alinéa 2 de l'AU/PSRVE

¹⁰⁶ L'exécution provisoire désigne la possibilité pour le gagnant d'un procès d'exécuter une décision dès sa signification, malgré l'effet suspensif du délai des voies de recours ordinaires (appel et opposition) ou de leur exercice (Valérie LADEGAILLERIE : *Lexique des termes juridiques*, Anaxagora, collection numérique, disponible sur <http://www.lexique-juridique.com/>). L'exécution provisoire est dite de droit lorsqu'il n'est pas besoin que le juge la consacre expressément dans la décision en question ; dans ce cas, on dit encore que la décision est exécutoire par provision.

Pour le cas de la décision du juge des incidents, aucun texte ne lui attache un caractère exécutoire de droit. Or, il résulte des dispositions de l'article 86, alinéa 1^{er} du CPC que l'exécution de droit n'existe que si une loi le prévoit expressément. Donc, en matière d'incidents de saisie immobilière, les décisions du juge ne sont pas exécutoires par provision. Pour que lesdites décisions puissent être exécutées nonobstant les délais de recours suspensifs ou l'exercice desdits recours, il faut que le juge ordonne l'exécution provisoire dans les conditions prévues par l'article 86 précité¹⁰⁷.

La partie qui n'est pas satisfaite de la décision rendue sur la demande incidente peut intenter des recours contre celle-ci.

Paragraphe 2 : Les voies de recours

Les voies de recours constituent « *les moyens mis à la disposition des plaideurs pour leur permettre d'obtenir un nouvel examen du procès ou de faire valoir les irrégularités observées dans le déroulement de la procédure* »¹⁰⁸. Il convient de relever que l'AU/PSRVE¹⁰⁹ régleme, de façon générale, les voies de recours contre les décisions rendues en matière de saisie immobilière. En d'autres termes, il ne comporte pas sur ce point de dispositions spécifiques aux demandes incidentes. Le second constat, est que ledit acte uniforme est très restrictif sur les voies de recours. En effet, il a expressément exclu l'opposition¹¹⁰ et consacré l'appel (I). Néanmoins, le pourvoi en cassation reste ouvert malgré le silence du législateur OHADA (II).

I. Une voie de recours expressément prévue par le droit OHADA : l'appel

L'appel est la voie de recours qui tend à faire réformer ou annuler une décision par une juridiction de degré supérieure à celle qui l'avait rendue¹¹¹. Il a un domaine limité en matière de saisie

¹⁰⁷ Aux termes de l'article 86, l'exécution provisoire ne peut être ordonnée que si elle est demandée et seulement pour le cas d'urgence ou de péril en la demeure, ces derniers devant être expressément caractérisés et le jugement dûment motivé à cet effet par le tribunal.

¹⁰⁸ Valérie LADEGAILLERIE, Op. Cit.

¹⁰⁹ Articles 300 et 301

¹¹⁰ Article 300. L'opposition est la voie de recours permettant à la partie qui a fait défaut dans un procès de remettre en question, devant la même juridiction, les points jugés pour qu'il soit à nouveau statué en fait et en droit (articles 571 et 572 du NCPC français).

¹¹¹ Idem, article 542

immobilière. En d'autres termes, l'appel n'est ouvert que dans certains cas limitativement énumérés par l'acte uniforme précité (A). Par ailleurs, cet appel obéit à un régime juridique quelque peu original (B).

A. Les cas d'ouverture de l'appel

Contrairement au droit commun de la procédure civile où l'appel est un principe général en ce sens qu'il est ouvert en toutes matières contre les décisions rendues en premier ressort sauf disposition contraire expresse¹¹², l'article 300, alinéa 2 de l'AU/PSRVE prévoit que « *les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière 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* ».

Il découle de cette disposition que l'appel ne peut être interjeté, en matière de saisie immobilière, que dans deux cas seulement¹¹³. Le premier, c'est lorsque la décision querellée¹¹⁴ aurait statué sur le principe même de la créance, c'est-à-dire sur l'existence de la créance du saisissant. Toutefois, il faut rappeler que les contestations portant sur l'existence même de la créance ne constituent pas des incidents de saisie immobilière (V. supra, page 9). Donc, ce premier cas d'ouverture de l'appel ne concerne pas les décisions rendues en matière d'incidents.

Le second cas d'ouverture de l'appel, c'est lorsque la décision querellée aurait statué 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. Ce cas d'ouverture s'applique pleinement aux demandes incidentes ou du moins aux décisions y relatives. En effet, ces différents moyens de fond dont fait état l'article 300 sont soulevés à travers les demandes incidentes. En guise d'illustration, les moyens tirés de l'incapacité d'une des parties, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis sont, en principe, articulés dans une demande en nullité des poursuites (V. supra, pages 16 et suivants). S'agissant du moyen tiré de la propriété des biens saisis, il peut être invoqué à l'appui d'une demande en nullité ou d'une demande en distraction (V. supra, pages 18 et 27).

En somme, l'on peut donc dire qu'en vertu de l'article 300 précité, l'appel n'est ouvert, en matière d'incidents de saisie immobilière, que contre les décisions statuant sur des moyens de fond

¹¹² Cf. articles 254 du CPC sénégalais et 543 du NCPC français

¹¹³ Ce caractère exclusif découle de l'emploi par l'article 300 de la locution adverbiale « *que* ».

¹¹⁴ La décision querellée est celle qui fait l'objet d'un appel. On l'oppose à la décision attaquée qui est celle contre laquelle un pourvoi en cassation est dirigé.

tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis. Sont, par conséquent, exclues du domaine de l'appel, les décisions se prononçant sur des moyens de forme¹¹⁵ (tirés du non respect des délais ou formalités prescrites à peine de nullité, V. supra, pages 14 et suivants).

L'appel interjeté en dehors des cas ainsi prévus est déclaré irrecevable¹¹⁶. C'est une fin de non recevoir que l'intimé pourra soulever en toute étape de la procédure¹¹⁷. Il s'agit même d'une fin de non recevoir d'ordre public que le juge est tenu de relever d'office en cas d'abstention de l'intimé¹¹⁸. Les cas d'ouverture de l'appel ainsi répertoriés, il convient de s'interroger sur le régime juridique de cet appel.

B. Le régime juridique de l'appel

L'appel contre les décisions rendues en matière de saisie immobilière est en principe soumis au droit commun. C'est ce que prévoit l'article 300, alinéa 4 de l'AU/PSRVE. A quoi renvoie cette notion de droit commun ?

Théoriquement, le droit commun désigne les règles qui sont normalement applicables en l'absence de dispositions spéciales. Autrement dit, ce sont des règles générales.

La CCJA, dans un arrêt du 18 avril 2002¹¹⁹, a interprété cette notion comme désignant les dispositions de l'article 49 de l'acte uniforme qui prévoit un délai d'appel de 15 jours et un appel non suspensif. Cette interprétation paraît biaisée pour deux raisons. D'abord, l'article 49 concerne les décisions du juge des saisies conservatoires et des saisies mobilières (juge des référés dans la pratique) tandis que l'article 300 précité, qui renvoie au droit commun, s'applique aux décisions du juge de la saisie immobilière qui est un juge du fond, en l'occurrence la formation collégiale du Tribunal régional (V. supra, pages 33 et suivants). Donc, l'article 49 est une disposition particulière (aux saisies conservatoires et aux saisies mobilières) et ne saurait dès lors faire office de droit commun. Ensuite, si

¹¹⁵ Ndiaw DIOUF : *Le recouvrement des créances et les voies d'exécution*, Op. Cit., page 54 ; Cf. Cour d'appel de Dakar, 1^{re} Chambre civile et commerciale, arrêt n° 414 du 8 septembre 2000

¹¹⁶ Cf. Cour d'appel de Dakar, 1^{re} Chambre civile et commerciale, arrêt n° 394 du 8 septembre 2000

¹¹⁷ Cf. Article 129 ter, alinéa 1^{er} du CPC

¹¹⁸ L'article 129 ter, alinéa 2 du CPC prévoit que le juge doit relever d'office une fin de non recevoir d'ordre public ; cependant, il ne définit ce type de fin de non recevoir. En revanche, l'article 125, alinéa 1^{er} du NCPC français considère comme telle la fin de non recevoir tirée de l'inobservation des délais d'exercice des voies de recours ou de l'absence d'ouverture d'une voie de recours.

¹¹⁹ Arrêt n° 013/2002, Banque Internationale pour le Commerce et l'Industrie de Côte-d'Ivoire, disponible sur <http://www.cjci.org/decisions/013-2002.html>

le législateur OHADA avait voulu que les conditions de l'appel prévues par l'article 49 s'appliquent en matière de saisie immobilière, l'article 300 aurait directement renvoyé à cette disposition au lieu de parler de droit commun. D'ailleurs, de tels renvois exprès sont fréquents dans l'acte uniforme.

En réalité, lorsque l'article 300 dit que l'appel contre les décisions rendues en matière de saisie immobilière obéit au droit commun, il renvoie aux règles de procédure civile en vigueur dans les Etats membres¹²⁰. Cette interprétation est consacrée par la jurisprudence du Tribunal régional hors classe de Dakar¹²¹. Une telle jurisprudence se comprend aisément si l'on se réfère à l'article 1^{er} du CPC. En vertu de ce texte, sauf dispositions particulières, la procédure à suivre devant les juridictions sénégalaises est régie par le CPC. Ce sont donc les dispositions dudit code qui font office de droit commun tel que défini plus haut.

Ainsi, l'appel en matière de saisie immobilière obéit à un régime juridique hybride : les règles du CPC en principe et, pour certains aspects seulement, les dispositions particulières de l'acte uniforme. En vertu de l'adage « *les règles spéciales dérogent aux règles générales* » et du principe de suprématie du droit OHADA sur le droit national¹²², il convient, au préalable, d'exposer les règles particulières de l'acte uniforme applicables à l'appel et, ensuite, d'en déduire que tout ce qui n'est pas réglementé par ledit acte uniforme relève du CPC dont nous ne ferons que de simples rappels au besoin, l'appel en droit commun n'étant pas l'objet de notre étude.

Les règles communautaires spécifiques à l'appel concernent à la fois l'introduction de cette voie de recours et son jugement. S'agissant de l'introduction, l'article 301 de l'AU/PSRVE prévoit d'abord que l'acte d'appel est notifié, d'une part, à toutes les parties en cause à leur domicile réel ou élu et, d'autre part, dans le délai d'appel, au greffier de la juridiction compétente qui le vise et le mentionne au cahier des charges. La même disposition prévoit ensuite que l'acte d'appel contient, à peine de nullité, l'exposé des moyens de l'appelant¹²³.

¹²⁰ Cf. Cheikh Tidiane LAM : « *Regard sur quelques jugements rendus à l'audience éventuelle* », in Revue sénégalaise de droit n° 2, 3 et 4, page 89, disponible sur <http://www.legislation.droit.sn/>

¹²¹ Cf. jugements n° 311 du 13 juillet 1999 et n° 670 du 11 avril 2000

¹²² Cette suprématie est consacrée par les articles 10 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique et 336 de l'AU/PSRVE.

¹²³ En droit commun, l'article 266, alinéa 2 du CPC ne prescrit pas l'exposé des moyens d'appel à peine de nullité (V. Cour d'appel de Dakar, 19 mars 1965, Recueil de législation et de jurisprudence, juin 1965, page 97).

II. Une voie de recours ouverte dans le silence du droit OHADA : le pourvoi en cassation

Le pourvoi en cassation constitue le recours qui tend à faire censurer par la juridiction de cassation, la non-conformité aux règles de droit d'une décision rendue en dernier ressort¹²⁹. Cette voie de recours n'a certes pas été expressément consacrée en matière de saisie immobilière, mais son ouverture peut être déduite d'un certain nombre de principes généraux (A). Par ailleurs, le recours en cassation présente en la matière une certaine particularité dans son régime juridique (B).

A. Le fondement de l'ouverture du pourvoi

Les arguments qui militent en faveur de la possibilité du recours en cassation sont multiples et peuvent être tirés autant du droit communautaire que du droit commun de la procédure civile.

S'agissant du droit communautaire, l'on fera remarquer que l'AU/PSRVE n'a pas exclu le pourvoi en cassation contre les jugements de la Cour d'appel statuant sur les décisions rendues en matière de saisie immobilière. On peut également ajouter que si le législateur OHADA avait entendu écarter cette voie de recours, il aurait expressément disposé en ce sens comme il a fait d'ailleurs pour l'opposition. Le pourvoi n'étant pas ainsi exclu, on peut conclure qu'il est ouvert comme le veut l'adage « *tout ce qui n'est pas interdit est permis* ».

En ce qui concerne le droit commun de la procédure civile, il faut rappeler qu'en droit sénégalais, tout comme d'ailleurs en droit français, le recours en cassation est un principe général, c'est-à-dire qu'il est ouvert en toutes matières contre les décisions rendues en dernier ressort, sauf si la loi en dispose autrement¹³⁰. De ce point de vue donc, le pourvoi peut être intenté contre les jugements d'appel en matière de saisie immobilière car la Cour d'appel statue en dernier ressort et aucune disposition législative n'exclut la cassation dans ce domaine.

L'ouverture du pourvoi étant ainsi avérée, il importe maintenant de décrire son régime juridique.

¹²⁹ Article 604 du NCPC français

¹³⁰ Cf. articles 324 du CPC sénégalais et 605 et suivants du NCPC français

B. Le régime juridique du pourvoi

La cassation en matière de saisie immobilière est gouvernée par des règles particulières tenant, d'une part, à la compétence juridictionnelle (1) et, d'autre part, aux modalités d'introduction et de jugement du pourvoi (2).

1. La juridiction compétente en matière de pourvoi

La question se pose a priori est de savoir laquelle entre les Cours de cassation ou Cours suprêmes des Etats parties et la CCJA, a vocation à connaître de la cassation des jugements des Cours d'appels en matière de saisie immobilière.

La réponse à cette interrogation est fournie par le Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique. En effet, celui-ci dispose clairement que la CCJA, saisie par la voie du recours en cassation, se prononce sur les décisions rendues en dernier ressort par les juridictions des Etats parties dans toutes les affaires soulevant des questions relatives à l'application des actes uniformes, à l'exception des décisions appliquant des sanctions pénales¹³¹. La matière saisie étant totalement régie par un acte uniforme¹³², il va sans dire que les jugements d'appel rendus dans ce domaine relèvent pleinement de la compétence de la CCJA conformément à cette disposition du traité.

Pour garantir le respect de cette compétence exclusive de la CCJA, le législateur communautaire a prévu deux mesures. Tout d'abord, en cas de saisine concurrente de la CCJA et d'une juridiction nationale de cassation, la procédure devant la seconde est suspendue jusqu'à ce que la première se soit déclarée incompétente pour connaître de l'affaire¹³³. En sens, l'article 17 du Traité de l'OHADA dispose que « *l'incompétence manifeste de la CCJA peut être soulevée d'office ou par toute partie au litige in limine litis* ». Cette disposition, en même temps qu'elle consacre la possibilité d'exciper de l'incompétence de la haute cour, en réduit la portée car elle exige, d'une part, que l'incompétence soulevée soit manifeste et, d'autre part, que l'exception soit relevée in limine litis, c'est-à-dire avant toute conclusion au fond, alors qu'en règle générale, l'incompétence matérielle peut être soulevée en tout état de cause¹³⁴.

¹³¹ Article 14, aliéna 3 et 4

¹³² L'article 336 de l'AU/PSRVE a abrogé toutes les dispositions nationales relatives aux saisies, qu'elles soient conservatoires ou exécutoires.

¹³³ Article 16 du Traité de l'OHADA

¹³⁴ Article 114 du CPC

2. Les modalités du pourvoi

Le pourvoi devant la CCJA est introduit soit directement par l'une des parties au litige, soit par renvoi d'une juridiction nationale de cassation saisie d'une affaire soulevant des questions relatives à l'application des actes uniformes¹³⁸.

La partie qui désire se pourvoir devant la haute juridiction communautaire doit le faire par requête présentée par son avocat au greffe de cette juridiction dans les deux mois qui suivent la signification de la décision attaquée¹³⁹. Cette requête doit contenir, entre autres, les noms, prénoms et domiciles des parties et de leurs conseils, une élection de domicile au lieu où la cour a son siège, les conclusions et moyens du requérant. Elle doit, en outre, indiquer les actes uniformes ou les règlements prévus par le traité dont l'application dans l'affaire justifie la saisine de la cour. Enfin, doit être annexée à la requête, la décision de la juridiction nationale qui fait l'objet du pourvoi¹⁴⁰.

Contrairement au droit commun de la procédure civile, le Traité de l'OHADA et le Règlement de procédure de la CCJA n'ont pas indiqué les cas d'ouverture à cassation, c'est-à-dire les griefs susceptibles d'être soulevés dans un moyen de pourvoi et pouvant justifier la cassation de la décision attaquée. Ce sont des arguments juridiques : violation de la loi¹⁴¹, excès de pouvoir¹⁴², incompétence, inobservation des formes¹⁴³, défaut de base légale¹⁴⁴, perte de fondement juridique¹⁴⁵, défaut de motifs¹⁴⁶, contrariété de jugements, dénaturation d'un écrit¹⁴⁷, etc. Et ces arguments doivent avoir déjà été invoqués devant le juge du fond dont la décision est contestée. Ainsi, devant le juge de cassation, les moyens de fait et les moyens mélangés de fait et de droit sont déclarés irrecevables¹⁴⁸ de même que les moyens nouveaux, sauf s'il s'agit de moyens de pur droit ou de moyens d'ordre public, donc

¹³⁸ Article 15 du Traité de l'OHADA

¹³⁹ Article 28-1 du Règlement de procédure de la CCJA. Le ministère d'avocat est obligatoire devant la CCJA aussi bien pour le demandeur au pourvoi que le défendeur (idem, article 23-1).

¹⁴⁰ Ibidem, article 28

¹⁴¹ Loi au sens de règle de droit. Il peut s'agir d'une règle de forme (procédure, composition des juridictions, publicité des débats, principe du contradictoire, etc.) ou d'une règle de fond (celle qui conditionne la solution du litige). La violation de la loi de fond peut consister en un refus d'application (ne pas appliquer un texte à la situation de fait qu'il régit), une fausse application (application un texte à une situation de fait qu'il ne régit pas) ou une fausse interprétation (interpréter de façon erronée un texte).

¹⁴² Empiètement de l'autorité judiciaire sur le pouvoir législatif ou exécutif.

¹⁴³ Formes requises à peine de nullité pour la réalisation des actes de procédure ou des jugements.

¹⁴⁴ La motivation de la décision attaquée est insuffisante pour permettre au juge de cassation de contrôler si la loi a été correctement appliquée.

¹⁴⁵ Intervention d'une loi nouvelle d'application immédiate aux affaires en cours qui rend la solution du juge du fond erronée.

¹⁴⁶ Absence totale de motifs, contradiction de motifs (de faits et non de droit) et défaut de réponse à conclusions.

¹⁴⁷ Fausse interprétation d'une clause claire et précise d'un contrat ou d'un testament, ou des conclusions d'une partie.

¹⁴⁸ Cf. CCJA, arrêt n° 32 du 04 novembre 2004, Société EBURNEA c/ Cie d'Assurances Les TISSERINS SATCA, Revue Penant n° 855, 2006

invocables à tout moment, ou de moyens nés de la décision contestée elle-même¹⁴⁹. Devant le silence du législateur communautaire sur les cas d'ouverture à cassation, il semble que la CCJA doive se référer au droit commun de la procédure civile¹⁵⁰.

Lorsque le pourvoi est recevable, la CCJA statue suivant une procédure publique et contradictoire¹⁵¹. A l'opposé des juridictions nationales de cassation qui, en principe, cassent et renvoient devant une autre juridiction de même nature que celle dont émane le jugement ou l'arrêt cassé ou devant la même juridiction autrement composée¹⁵², la CCJA casse, évoque et statue sur le fond¹⁵³. Autrement dit, elle ne renvoie pas devant les juridictions nationales.

Cette solution, aux yeux de certains auteurs, permet, d'une part, d'éviter toute tentation pour les juridictions nationales de refuser de s'aligner sur la position de la haute cour et, d'autre part, d'accélérer le cours de la justice par l'économie du renvoi¹⁵⁴. Il faut toutefois souligner que le fait pour la haute juridiction de trancher systématiquement le fond des affaires qui lui sont soumises, le rapproche et même l'assimile aux juges du fond en ce sens qu'elle joue ainsi un rôle analogue à celui des Cours d'appels de renvoi. Cela pousse le Docteur Bakary DIALLO à distinguer deux étapes dans le processus décisionnel de la CCJA : la phase de cassation où la haute juridiction de mue comme un juge du droit en contrôlant la conformité de la décision attaquée aux règles de droit ; et la phase d'évocation qui voit la CCJA se conduire comme un juge du fond et, plus précisément, comme un « *troisième degré de juridiction* »¹⁵⁵.

L'arrêt par lequel la CCJA tranche le pourvoi est revêtu de l'autorité de la chose jugée et de la force exécutoire¹⁵⁶. L'autorité de la chose jugée s'oppose à ce que la même affaire puisse être à nouveau portée devant un juge, qu'il s'agisse de la cour elle-même ou d'une autre juridiction nationale. Quant à la force exécutoire, c'est l'effet attaché à cet arrêt, qui permet son exécution forcée au besoin

¹⁴⁹ Cf. article 619 du NCPC français

¹⁵⁰ Cf. Joseph ISSA-SAYEGH : « *La fonction juridictionnelle de la Cour commune de justice et d'arbitrage de l'OHADA* », page 8, disponible sur www.ohada.org/IMG/pdf/ISSA-SAYEGH.pdf

¹⁵¹ Article 19, alinéa 2 du Traité de l'OHADA

¹⁵² Article 52, alinéas 1 à 3 de la Loi organique sénégalaise n° 2008-35 du 7 août 2008 portant création de la Cour suprême et 411-2, alinéa 2 du Code de l'organisation judiciaire français. Le principe du renvoi est assorti d'exceptions. Ainsi, la Cour de cassation ou la Cour suprême peut casser sans renvoyer lorsque la cassation n'implique pas qu'il soit à nouveau statué sur le fond ou bien lorsque les faits tels qu'ils ont été souverainement constatés et appréciés par les juges du fond, lui permettent d'appliquer la règle de droit appropriée (articles 52, alinéas 4 et 5 de la Loi portant création de la Cour suprême et 411-3, alinéas 1 et 2 du Code de l'organisation judiciaire).

¹⁵³ Article 14, in fine du Traité de l'OHADA

¹⁵⁴ Filiga Michel SAWADOGO et Luc Marius IBRIGA, Op. Cit., page 19

¹⁵⁵ Bakary DIALLO : « *Réflexion sur le pouvoir d'évocation de la CCJA dans le cadre du Traité de l'OHADA* », pages 9 et suivants, disponible sur www.ohada.org/IMG/pdf/DIALLO.pdf

¹⁵⁶ Article 20 du Traité de l'OHADA

par le recours à la force publique¹⁵⁷. L'arrêt de la CCJA revêtu de la force exécutoire n'a donc pas besoin d'être exécuté car justement l'exequatur a pour objet de donner un tel effet à un jugement rendu par une juridiction étrangère¹⁵⁸.

Cependant, l'exécution effective de l'arrêt de la haute cour nécessite auparavant l'apposition de la formule exécutoire par le juge de l'Etat partie dans lequel l'exécution doit être poursuivie¹⁵⁹. Au Sénégal, c'est le Greffier en chef de la Cour d'appel qui appose la formule exécutoire sur l'arrêt de la cour. L'apposition de la formule exécutoire ne donne lieu à aucun contrôle si ce n'est une vérification de l'authenticité de l'arrêt¹⁶⁰.

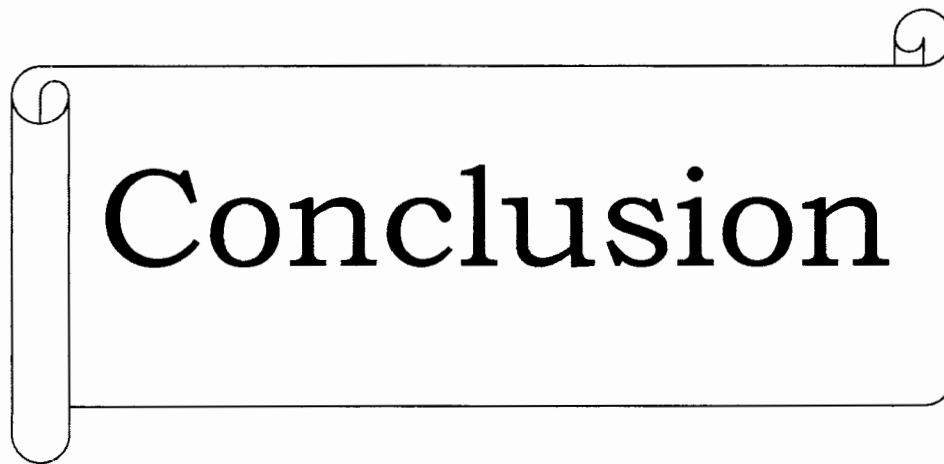
L'exécution des arrêts de la CCJA est renforcée à deux points de vue. D'une part, l'article 20 du Traité relatif à harmonisation du droit des affaires en Afrique prévoit que dans une même affaire, aucune décision contraire à un arrêt de ladite cour ne peut faire l'objet d'une exécution forcée sur le territoire d'un Etat partie. D'autre part, l'article 46-2 du règlement de procédure dispose que l'exécution forcée d'un arrêt de la CCJA ne peut être suspendue qu'en vertu d'une décision de la cour.

¹⁵⁷ Hilarion Alain BITSAMANA : *Dictionnaire de droit OHADA*, disponible sur <http://www.ohada.org/>. La force exécutoire ne doit toutefois pas être confondue avec la force de chose jugée qui traduit le caractère d'une décision de justice qui n'est plus susceptible de voies de recours suspensives d'exécution.

¹⁵⁸ *Idem*

¹⁵⁹ Article 20 du traité précité

¹⁶⁰ Article 46, alinéa 1^{er} du Règlement de procédure de la CCJA



Conclusion

Les incidents de saisie immobilière reflètent, dans leur typologie et leur régime juridique, l'importance et les enjeux que recèle la procédure qu'ils affectent, c'est-à-dire la procédure de saisie immobilière.

En effet, cette procédure, qui emporte la vente forcée du bien du débiteur, est attentatoire à un droit fondamental : le droit de propriété, et cette atteinte est accentuée par le fait qu'elle porte sur une catégorie de bien économiquement important : un immeuble. C'est donc justement pour éviter que la propriété du débiteur ne soit injustement affectée que la possibilité est offerte à ce dernier d'exciper de contestations tendant notamment à faire anéantir la procédure d'expropriation forcée lorsqu'elle a été menée en violation des prescriptions légales ou lorsque la dette qu'elle visait à recouvrer a été régulièrement payée par la débiteur.

En outre, c'est pour protéger le droit de propriété des tiers étrangers au recouvrement de la dette du débiteur que le législateur leur a reconnu la possibilité de contester l'objet de la saisie en sollicitant la soustraction des biens qui rentrent dans leur propriété.

Enfin, la procédure de saisie immobilière, qui permet le recouvrement forcé des créances, protège en soi le patrimoine des créanciers et donc leur droit propriété qui est tout aussi fondamental que celui du débiteur. C'est donc pour rendre cette protection effective que les créanciers se voient reconnaître, à leur tour, la possibilité de soulever des contestations tendant, par exemple, à faire joindre les poursuites en cas de pluralité de créanciers ou à faire réaménager la conduite des poursuites en cas de négligence ou déloyauté imputable au poursuivant ou encore à faire respecter les termes de la vente par l'acquéreur du bien saisi.

Il y a ainsi autant de variantes d'incidents que d'enjeux ou d'intérêts à sauvegarder. Cette diversité des intérêts en cause et l'antagonisme de ces intérêts font que la procédure de formulation et de traitement des incidents se caractérise par une certaine particularité.

En effet, pour concilier la nécessaire protection du débiteur et le non moins essentiel recouvrement des créances, l'introduction des demandes incidentes est simple dans ses modalités mais le juge doit examiner et trancher ces demandes dans les plus brefs délais. L'identification de ce juge pose toutefois quelques difficultés compte tenu de la généralité et un peu de l'ambiguïté des termes de la législation communautaire sur ce point. Néanmoins, une analyse approfondie des textes et

de la pratique judiciaire permet de conclure à la compétence du tribunal de droit commun, en l'occurrence le Tribunal régional en sa formation collégiale.

Cette juridiction statuant en premier ressort, sa décision est susceptible de recours. Ainsi, l'appel est ouvert mais seulement contre les décisions tranchant des moyens de fonds liés à l'incapacité des parties, à la propriété ou à l'insaisissabilité des biens saisis. Il obéit aux mêmes règles qu'en droit commun, sous réserves de quelques particularités comme, par exemple, l'obligation pour la Cour d'appel de statuer dans la quinzaine de l'appel. L'opposition, quant à elle, est exclue. Le pourvoi en cassation reste néanmoins ouvert mais il est dévolu à la compétence exclusive de la CCJA et suit les règles de procédure en vigueur devant ladite juridiction.

L'exclusivité aménagée au profit de la CCJA soulève des problèmes de bonne administration de la justice liés aux risques d'éloignement de l'institution judiciaire des justiciables et d'engorgement du prétoire de la haute juridiction communautaire. A cela s'ajoute un problème de souveraineté nationale avec le risque de déclin des Cours de cassation ou Cours suprêmes des Etats parties.

En définitive, il semble que l'intégration, qui est un facteur indiscutable de progrès et de développement, doit être concilié avec le respect des souverainetés nationales dont la justice est l'un des attributs essentiels. L'évolution doit sans doute aller dans le sens de responsabiliser les juridictions nationales et de renforcer leurs capacités pour qu'elles puissent efficacement faire leur la dynamique d'intégration.

Bibliographie

Dictionnaires

- Hilarion Alain BITSAMANA : *Dictionnaire de droit OHADA*, disponible sur <http://www.droit.ohada.org>
- Serge BRAUDO : *Dictionnaire du droit privé*, disponible sur <http://www.droit.univ-paris2.fr>
- Valérie LADEGAILLERIE : *Lexique des termes juridiques*, Anaxagora, collection numérique, disponible sur <http://www.anaxagora.com>

Ouvrages et articles

- Alassane KANTE : « *La détermination de la juridiction compétente pour statuer sur un pourvoi formé contre une décision rendue en dernier ressort en application des actes uniformes (observations sur l'arrêt de la Cour suprême du Niger du 16 août 2001)* », disponible sur <http://www.ohada.org>
- Bakary DIALLO : « *Réflexion sur le pouvoir d'évocation de la CCJA dans le cadre du Traité de l'OHADA* », disponible sur <http://www.ohada.org>
- Cheikh Tidiane LAM : « *Regard sur quelques jugements rendus à l'audience éventuelle* », in *Revue sénégalaise de droit* n° 2, 3 et 4, disponible sur <http://www.ohada.org>
- Djibril ABARCHI : « *La supranationalité de l'Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires* », in *Revue burkinabé de droit* n° 37, 1^{er} semestre 2000, disponible sur <http://www.ohada.org>

- Félix Onana ETOUNDI : « *Le régime juridique des nullités des actes de procédure dans l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution* », disponible sur <http://www.ohada.org/IMG/pdf/1007101.pdf>
- Filiga Michel SAWADOGO et Luc Marius IBRIGA : « *L'application des droits communautaires UEMOA et OHADA par le juge national* », Séminaire régional de sensibilisation sur la sécurité juridique et judiciaire des activités économiques au sein de l'UEMOA, de la CEDEAO et de l'OHADA, Ouagadougou du 6 au 10 octobre 2003, disponible sur <http://www.ohada.org/IMG/pdf/1007101.pdf>
- François ANOUKAHA : « *La délimitation de la compétence entre la Cour commune de justice et d'arbitrage OHADA et les Cours suprêmes nationales en matière de recouvrement des créances* », in *Juris périodique* n° 59, juillet-décembre 2004, disponible sur <http://www.ohada.org/IMG/pdf/1007101.pdf>
- Henri TCHANTCHOU : « *Le contentieux de l'exécution et des saisies dans le nouveau droit OHADA (article 49 AUPSRVE)* », in *Juris périodique* n° 46, avril-mai-juin 2001, disponible sur <http://www.ohada.org/IMG/pdf/1007101.pdf>
- Jean PRADEL : *Procédure pénale*, 13^e édition, Paris, Cujas, 2006
- Jean VINCENT et Serge GUINCHARD : *Procédure civile*, 27^e édition, Paris, Dalloz, 2003
- Joseph ISSA-SAYEGH : « *La fonction juridictionnelle de la Cour commune de justice et d'arbitrage de l'OHADA* », disponible sur <http://www.ohada.org/IMG/pdf/1007101.pdf>
- Joseph ISSA-SAYEGH : « *Quelques aspects techniques de l'intégration juridique : l'exemple des actes uniformes de l'OHADA* », in *Revue de droit uniforme*, 1999-1, disponible sur <http://www.ohada.org/IMG/pdf/1007101.pdf>
- Joseph ISSA-SAYEGH : « *Réflexions et suggestions sur la mise en conformité du droit interne des Etats parties avec les actes uniformes du droit OHADA et réciproquement* », disponible sur <http://www.ohada.org/IMG/pdf/1007101.pdf>

- Mainassara MAIDAGI : « *Le fonctionnement de la Cour commune de justice et d'arbitrage de l'OHADA* », Séminaire sous régional de sensibilisation sur le droit communautaire de l'UEMOA, 2003, disponible sur www.ohada.org
- Mamadou DIAKHATE : « *Les procédures simplifiées et les voies d'exécution : la difficile gestation d'une législation communautaire* », in Revue sénégalaise de droit des affaires n° 2, 3 et 4, disponible sur www.ohada.org
- Ndiaw DIOUF : *Le recouvrement des créances et les voies d'exécution*, Programme de formation en ligne en droit des affaires OHADA, Projet AUF/Inforoutes, disponible sur www.ohada.org

Textes juridiques

- Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique
- Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution
- Acte uniforme portant organisation des sûretés
- Règlement de procédure de la CCJA
- Code de la famille
- Code des obligations civiles et commerciales
- Code de procédure civile
- Code de procédure pénale
- Loi organique n° 2008-35 du 7 août 2008 portant création de la Cour suprême

- Loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national
- Code civil français
- Code l'organisation judiciaire français
- Nouveau Code de procédure civile français
- Code du travail du Niger
- Décret n° 84-1194 du 22 octobre 1984 fixant la composition et la compétence des Cours d'appel, des Tribunaux régionaux et des Tribunaux départementaux
- Décret français n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble

Recueils de décisions de justice

- Dalloz
- Revue de jurisprudence de la Cour commune de justice et d'arbitrage

Sites Internet

- www.courdecassation.fr
- www.courcommune.org
- www.courdecaen.fr
- www.courdeparis.fr
- www.courdepoitiers.fr

Table des matières

Remerciements

Dédicaces

Sommaire.....	1
Abréviations.....	3
Introduction.....	4
Chapitre premier : La classification des incidents de saisie immobilière.....	11
Section I : Les incidents tendant à l'anéantissement de la procédure de saisie.....	12
Paragraphe 1 : La radiation de la saisie.....	12
Paragraphe 2 : L'annulation de la procédure de saisie.....	14
I. Les causes de nullité en saisie immobilière.....	14
A. Les causes de nullité de forme.....	14
B. Les causes de nullité de fond.....	16
II. Les conditions d'annulation de la procédure de saisie.....	19
Section II : Les incidents tendant à la modification de la procédure de saisie.....	22

Paragraphe 1 : Les modifications portant sur la situation des saisissants.....	22
I. La jonction des poursuites.....	22
II. La subrogation dans les poursuites.....	24
Paragraphe 2 : Les modifications portant sur les immeubles saisis.....	25
I. La distraction de tout ou partie des immeubles saisis.....	25
II. La folle enchère.....	28
Chapitre II : Le régime procédural des incidents de saisie immobilière.....	31
Section I : L'introduction des demandes incidentes.....	32
Paragraphe 1 : Le juge compétent en matière d'incidents de saisie immobilière.....	32
I. La nature du juge des incidents selon le droit OHADA.....	32
II. La nature du juge des incidents selon le droit national.....	35
Paragraphe 2 : La saisine du juge des incidents de saisie immobilière.....	36
I. Les conditions de la saisine du juge des incidents.....	36
II. Les effets de la saisine du juge des incidents.....	38
Section II : Le traitement des incidents.....	40
Paragraphe 1 : Le jugement des incidents en première instance.....	40
I. L'instruction des demandes incidentes.....	40

II. La décision du juge des incidents.....	42
Paragraphe 2 : Les voies de recours.....	43
I. Une voie de recours expressément prévue par le droit OHADA : l'appel.....	43
A. Les cas d'ouverture de l'appel.....	44
B. Le régime juridique de l'appel.....	45
II. Une voie de recours ouverte dans le silence du droit OHADA : le pourvoi en cassation.....	48
A. Le fondement de l'ouverture du pourvoi.....	48
B. Le régime juridique du pourvoi.....	49
1. La juridiction compétente en matière de pourvoi.....	49
2. Les modalités du pourvoi.....	51
Conclusions.....	54
Bibliographie.....	57
Table des matières.....	61