

REPUBLIQUE DU SENEGAL

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT
SUPERIEUR

CENTRE DE FORMATION JUDICIAIRE
(CFJ=

ANNEE ACADEMIQUE 1991-1992

SECTION GREFFE

3e ANNEE

Les nullités de la saisie immobilière en droit sénégalais

Mémoire présenté par

SAMBA FAYE

MINISTERE DE LA JUSTICE
CENTRE DE FORMATION JUDICIAIRE

ANNEE ACADEMIQUE

1994/1995

**MEMOIRE DE FIN D'ETUDES :
LES NULLITES DE LA SAISIE IMMOBILIERE
EN DROIT SENEGALAIS**

PRESENTE PAR : SAMBA FAYE

SECTION MAGISTRATURE

Maître de Mémoire : M. Amady BA

DEDICACES

A feu mon père

A mes grands frères Pape et Moustapha FAYE,

pour leur soutien matériel et moral,

A toute ma famille.

MES REMERCIEMENTS

***A Monsieur Amady BA, pour la qualité
de l'encadrement qui m'a été donné et
sa constante disponibilité.***

INTRODUCTION

Le débiteur d'une obligation ne saurait soumettre l'exécution de celle-ci à sa propre discrétion. Libre de s'engager, il le sera moins au stade de l'exécuter. Son créancier pourra sous les conditions fixées par la loi agir sur son patrimoine par la réalisation des garanties affectées au paiement de sa créance. En effet, le créancier soucieux du recouvrement de sa créance se contentera rarement du droit de gage général. Il exigera souvent de son débiteur l'affectation d'une sûreté privilégiée. La valeur de l'immeuble et l'inscription au livre foncier de tous les droits le grevant confèrent à, cette sûreté une grande sécurité.

Le dénouement de l'obligation ne soulève aucun problème quand le débiteur s'exécute spontanément. Mais souvent le débiteur ne s'exécutera pas de son bon gré. Son créancier devra alors recourir aux voies d'exécution. Il peut, soit mettre en oeuvre le droit de gage général reconnu à tout créancier, soit réaliser les immeubles de son débiteur affectés à la garantie de sa créance.

Il y est contraint, puisqu'aux termes de l'article 530 du CPC "toute convention portant qu'à défaut d'exécution des engagements pris envers lui, le créancier aura le droit de faire vendre les immeubles de son débiteurs sans remplir les formalités prescrites pour la saisie immobilière est frappée de nullité d'ordre public".

En frappant de nullité absolue la clause de voie parée le législateur a affirmé nettement le caractère d'ordre public des règles de forme édictées en matière de saisie immobilière. Il s'agit par la prohibition de cette close d'instituer un formalisme minimal de protection des intérêts des parties à la saisie.

En effet la saisie immobilière met souvent en présence des intervenants aux intérêts contradictoires. Il faut sauvegarder les intérêts de chacun d'entre eux. Ceux du débiteur saisi et du

créancier saisissant par l'aliénation de l'immeuble aux meilleures conditions et au meilleur prix, suite à une publicité permettant d'informer les acquéreurs éventuels.

Il en est de même de l'adjudicataire qui sur la foi d'une acquisition par voie de justice doit se voir conférer un droit inattaquable.

La saisie immobilière revêt un caractère formaliste, pendant de ce but de protection des différents intervenants dans la procédure.

Elle présente également un caractère spécial accentué. Chaque fois que le législateur a prévu l'accomplissement d'une formalité, celle-ci est enfermée dans des délais stricts toujours sanctionnés.

Pour traiter de la question de la nullité de la saisie immobilière, cette démarche semble s'imposer : rappeler les formalités à suivre par le créancier saisissant pour parvenir à la vente par expropriation forcée des immeubles.

Ce sera l'objet de la première partie de ce travail. A ce niveau, deux étapes essentielles : le créancier saisissant qui accomplit les formalités parvient à la vente (chapitre I) laquelle ne mettant toujours pas un terme à la procédure, est susceptible de connaître des prolongements (Chapitre II).

Les formalités de la saisie immobilière identifiées, il s'agira de déterminer les sanctions de leur inobservation (2ème partie), les autorités ayant compétence pour les prononcer (Chapitre I) et le régime de leur mise oeuvre (Chapitre II). Le plan suivant sera adapté :

1^{ère} PARTIE : DES FORMALITES POUR PARVENIR A LA VENTE PAR EXPROPRIATION FORCEE DES IMMEUBLES. RAPPEL.

Chapitre I : Formalités incombant au créancier poursuivant

Section 1 : Formalités antérieures à la vente.

A : La Saisie de l'immeuble

1°) - Tribunal Compétent

2°) - Caractère et Forme de la Créance

3°) - Du Commandement

B : Formalités préparatoires à la Vente

1°) - Requête aux Fins de Fixation de Mise à Prix

2°) - Dépôt du Cahier des Charges

3°) - Publication Sommaire et Apposition des Placards

Section 2 : De l'Audience de l'Adjudication

A : Déroulement

B : De la Remise de l'Audience

Chapitre II : FORMALITES POSTERIEURES AU JUGEMENT DE L'ADJUDICATION

Section 1 : De la Surenchère

A : Conditions

B : Effets

Section 2 : De la Folle Enchère

A : Conditions

B : Effets

2^{ème} PARTIE : SANCTIONS DES FORMALITES DE LA SAISIE IMMOBILIERE

Chapitre I : Des Autorités compétentes pour prononcer la sanction

Section 1 : La Compétence du Juge des Référés en Matière de
Nullité

A : Formalités dont l'Inobservation est sanctionnée par
la Juridiction des Référés

B : Mise en Oeuvre de la Nullité

Section 2 : Le Pouvoir de Sanction De La Juridiction des Criées

A : L'inopposabilité de Commandement

Chapitre II : Les Problèmes Soulevés Par La Mise En Oeuvre de
l'Action en Nullité

Section 1 : Les Termes du Problème Posé

A : Contenu e l'Article 532 du CPC

B : Intérêts Liés à la Détermination de la Nature de la
Nullité

Section 2 : L'interprétation Jurisprudentielle de l'Article 532
du CPC.

1ERE PARTIE : DES FORMALITES POUR PARVENIR A LA VENTE PAR EXPROPRIATION FORCEE DES IMMEUBLES, RAPPEL

Le créancier ne pouvant se rendre propriétaire des immeubles de son débiteur par le fait de l'inexécution par celui-ci de ses engagements à l'échéance, est tenu d'agir selon la procédure prévue au présent code.

CHAPITRE I - DES FORMALITES INCOMBANT AU CREANCIER POURSUIVANT

Le créancier doit accomplir certaines formalités légales pour parvenir à la vente des immeubles de son débiteur.

SECTION I - FORMALITES ANTERIEURES A LA VENTE

Le créancier ne devenant pas propriétaire des biens de son débiteur par l'inexécution des engagements pris envers lui, il est nécessaire qu'il plaçât d'abord l'immeuble sous mains de justice.

A - LA SAISIE DE L'IMMEUBLE A VENDRE

1 - LE TRIBUNAL COMPETENT

Le Tribunal compétent pour connaître de la saisie immobilière est le Tribunal Régional du lieu de situation des biens à saisir. Le principe ne soulève aucune difficulté dans son application. Il consacre la règle traditionnelle de compétence en matière réelle immobilière fixée par l'article 34. Le Tribunal compétent connu, pour quelle créance peut-on saisir ?

2 - CARACTERES ET FORMES DE LA CREANCE

La créance permettant de saisir doit être certaine, liquide et exigible. Elle doit être matérialisée dans un titre exécutoire (article 481 du CPC). Le titre exécutoire peut être constitué par un jugement ou un acte notarié. Le créancier poursuivant peut saisir les immeubles de son débiteurs ou ceux affectés à sa créance.

La procédure est donc dirigée contre le débiteur personnel ou contre la caution réelle qui a accepté d'affecter ses immeubles à la garantie de la créance du débiteur principal. La procédure est également dirigée contre le tiers détenteur, qui a acquis l'immeuble postérieurement à l'affectation. Le tiers détenteur qui doit être mis en cause aux termes de l'article 484 du CPC a la possibilité d'adopter une double attitude face à la menace de voie d'exécution dirigée contre sa personne. Mettre fin à la procédure en désintéressant le créancier poursuivant du montant intégral, en capital, intérêts et frais de sa créance ou se laisser déposséder.

Plusieurs immeubles peuvent être affectés à la garantie d'une même créance. L'exécution ne peut être poursuivie simultanément sur chacun d'entre-eux qu'après autorisation délivrée en forme d'ordonnance sur requête par le Président du Tribunal Régional compétent pour connaître de la saisie. Cette ordonnance doit être obtenue avant le dépôt du cahier des charges. L'ordonnance désigne le ou les immeubles qui doivent faire l'objet des poursuites. La même procédure est toujours applicable en cas de commandement à fins de saisie signifié en vertu d'un titre exécutoire non inscrit, ne portant pas affectation, qui aura inscrit sur plusieurs immeubles.

Lorsque l'exécution simultanée a été autorisée sur plusieurs immeubles, le débiteur peut demander qu'il soit sursis aux poursuites sur certains d'entre eux après l'inscription du commandement. La demande est portée devant le Tribunal Régional dont le Président a autorisé l'exécution simultanée.

Lorsque l'autorisation concerne des immeubles situés dans le ressort de tribunaux différents, la demande peut être portée devant le Tribunal dans le ressort duquel est situé l'un quelconque des immeubles. Dans ce cas un commandement est établi pour chaque immeuble. Cette demande est introduite différemment selon qu'elle est formée avant ou après le dépôt du cahier des charges.

Avant le dépôt du cahier des charges la demande de sursis est formée par un simple acte d'avocat à avocat et après le dépôt du cahier des charges par un dire consigné à la suite et immédiatement dénoncé à l'avocat du poursuivant par simple acte.

Dans tous les cas, le débiteur doit, à l'appui de sa demande, justifier que la valeur des immeubles sur lesquels les poursuites seront continuées, est suffisante pour désintéresser le créancier saisissant et tous les créanciers inscrits. La décision accordant le sursis suspend provisoirement les poursuites quant aux immeubles auxquels elle s'applique.

Si le prix des biens adjugés s'avère insuffisant pour désintéresser le créancier saisissant, celui-ci peut reprendre les poursuites sur les biens qui en ont été exceptés provisoirement. Le créancier impayé qui désire saisir les immeubles de son débiteur, doit avant tout savoir comment formaliser cette volonté.

COMMENT SAISIR ?

Par un commandement signifié au débiteur à personne ou à domicile à fin de paiement. Le commandement est un exploit d'huissier, soumis comme tel, aux conditions générales de validité des exploits. A ces conditions de validité de tout exploit, le commandement doit comporter certaines mentions spéciales

L'article 485 du CPC exige que le commandement contienne :

1 - La mention du titre exécutoire. Il s'agit du titre en vertu duquel les poursuites sont engagées. Si ce titre est

constitué par une obligation notariée la simple référence à sa date et au montant de la dette suffit. Le débiteur partie à l'acte, ne saurait en ignorer l'existence. Dans tous les cas le titre devra être signifié en même temps que le commandement s'il ne l'a été déjà.

2 - La copie d'un pouvoir spécial de saisir à moins que le commandement ne comporte sur l'original ou la copie le bon pour pouvoir signé du poursuivant.

3 - L'avertissement que faute de payer, le commandement pourra être inscrit à la conversation foncière ou en marge de la décision administrative d'affectation du terrain et vaudra saisie dès l'accomplissement de cette formalité.

4 - L'indication du Tribunal ou l'expropriation sera poursuivie.

5 - La constitution de l'avocat chez lequel le domicile du créancier poursuivant est élu de droit et en l'étude duquel pourront être notifiés les actes d'opposition au commandement et offres réelles et toutes significations relatives à la saisie.

6 - Le numéro du titre foncier et la situation des immeubles faisant l'objet de ladite poursuite ou il s'agit d'impenses réalisées par le débiteur sur un terrain dont il n'est pas propriétaire mais qui lui a été affecté par une décision d'une autorité administrative, sa désignation précise ainsi que la référence de la décision d'affectation.

7 - L'énonciation que faute de paiement dans les 15 jours la vente de l'immeuble sera poursuivie.

En cas de non paiement dans les 15 jours, le commandement inscrit ou mentionné vaut saisie à compter de la date de son inscription ou de sa mention. A peine d'inopposabilité aux tiers, l'original du commandement est visé à la requête du poursuivant

par le conservateur de la propriété foncière à qui copie en est remise pour publication.

Dans le cas de poursuites exercées sur des impenses, ces formalités sont accomplies par l'autorité administrative qui a prononcé la décision d'affectation. L'inscription du commandement ou sa mention produit des effets juridiques très rigoureux. S'il ne dessaisit pas le débiteur le commandement opère une importante restriction de ses pouvoirs d'administration et de disposition.

Aux termes de l'article 488 du CPC l'immeuble et ses revenus sont immobilisés. Le Conservateur de la Propriété Foncière ou l'autorité administrative doit opposer un refus à toute demande d'inscription résultant d'une aliénation de l'immeuble ou de la constitution d'une charge.

Dans le cas où le débiteur n'habite pas l'immeuble mais l'a mis en location, la simple opposition faite par le créancier poursuivant ou tout autre créancier entre les mains du preneur vaut saisie-arrêt.

Si en l'absence de toute opposition les paiements faits au débiteur sont valables celui-ci n'en demeure néanmoins comptable comme séquestre judiciaire des sommes qu'il a reçues. Une fois l'immeuble saisi il va s'agir de préparer sa vente.

B - DES FORMALITES PREPARATOIRES A LA VENTE

Le créancier poursuivant fait déterminer la valeur de l'immeuble, indique les conditions de la future vente et procède aux mesures de publicité prévues par la loi.

1 - Requête aux fins de fixation de mise à prix

Dès le visa du commandement le créancier poursuivant présente requête au président du Tribunal Régional du lieu où

l'expropriation est poursuivie pour entendre fixer par celui-ci le montant de la mise à prix ainsi que le taux des enchères.

La requête contient une indication de la valeur approximative de l'immeuble faite d'après les éléments fournis, par les décrets prévus par l'article 572 du COCC.

La mise à prix fixée par le président du Tribunal est égale au 1/4 de la valeur approximative qu'il estime devoir retenir, en même qu'il détermine le montant des enchères. La décision du président du tribunal sur ce point est sans recours à évaluation ou à expertise. Mais la détermination du prix si importante soit-elle n'est pas suffisante pour parvenir à la vente.

2 - Le dépôt du cahier des charges

Dans un délai maximum de cinquante jours à compter du visa du commandement par le Conservateur ou par l'autorité administrative qui a pris la décision d'affectation, le créancier poursuivant doit procéder à peine de nullité absolue des poursuites au dépôt du cahier des charges au greffe du Tribunal Régional dans le ressort duquel se trouve situé l'immeuble saisi.

Le cahier des charges est un document écrit et signé par l'avocat du poursuivant et concernant les modalités de la vente projetée. La date de la vente est fixée dans l'acte de dépôt quarante-cinq jours au plus tôt et quatre vingt dix jours au plus tard à peine de nullité absolue de poursuites.

En cas d'inobservation de ces délais ou lorsque le cahier des charges n'a pas fait l'état d'une mise à prix conforme aux dispositions de l'article 492 bis du CPC, toute personne justifiant dans l'intérêt, peut par requête motivée, demander la mainlevée du commandement et l'annulation des poursuites.

Le président qui statue sur référé prend une ordonnance qui est dans tous les cas définitive et immédiatement exécutoire.

3 - Publication sommaire et apposition des placards

Trente jours au moins, après le dépôt du cahier des charges et avant le jour fixé pour la vente, le créancier poursuivant devra procéder à une publication sommaire par voie d'insertion dans un journal local à défaut dans le JORS et à une apposition de placards dans les lieux suivants :

- au tableau d'affichage du tribunal du lieu où la vente doit être effectuée et dans l'étude du notaire commis, le cas échéant à la porte de cette étude.

- à la porte de la Mairie où de la résidence du chef lieu de la Circonscription administrative, dans le lieu où les biens sont situés et sur la propriété s'il s'agit d'un immeuble bâti.

- à la principale place du lieu où réside le débiteur et s'il réside hors du ressort à la principale où les biens sont situés.

Les placards contiennent l'énonciation très sommaire du titre en vertu duquel la vente est poursuivie, les nom et domicile du poursuivant et du saisi, la date du commandement et de son visa, la désignation de l'immeuble, sa superficie, sa consistance, les abornements, la date et lieu de dépôt du cahier des charges, la mise à prix, le jour, le lieu et l'heure de la vente.

Les placards apposés, le créancier poursuivant devra dans la huitaine de cette apposition, les dénoncer au saisi et aux débiteurs inscrits s'il en existe, aux domiciles par eux élus dans l'inscription, avec sommation de prendre connaissance du cahier des charges et d'assister à la vente. Le procès verbal de dénonciation des placards est signifié trente jours au moins, avant le jour fixé pour la vente.

SECTION 2 - DE L'AUDIENCE D'ADJUDICATION

La vente a lieu à l'audience des saisies immobilières devant le tribunal.

A - LE DEROULEMENT DE L'AUDIENCE

Au jour indiqué pour la vente, il y est procédé sur la demande de l'avocat du poursuivant.

Dès que les enchères sont ouvertes il est allumé successivement 3 bougies préparées de manière telle que chacune ait une durée d'environ une minute. Les enchères sont portées par ministère d'avocat. Tout enchérisseur cesse d'être lié dès que son enchère est couverte par une nouvelle enchère même déclarée nulle.

L'adjudication interviendra après l'extinction de 3 bougies successivement allumées, chacune pendant une minute. Si pendant la durée d'une bougie il survient des enchères l'adjudication n'interviendra qu'après extinction de 2 nouvelles bougies sans enchères survenues pendant leur durée.

Si aucune enchère n'intervient pendant la durée des 3 bougies, le président ordonne sur le siège, que les biens saisis seront adjugés en-dessous de la mise à prix initiale et sur la base d'une nouvelle mise à prix dont il indique le montant en fixant la date de renvoi de l'adjudication qui ne peut être de moins de vingt-et-un jours.

S'il ne survient pas d'enchères, à l'audience sur baisse de la mise à prix, le poursuivant est déclaré adjudicataire sur la base de la nouvelle mise à prix. Est adjudicataire le dernier enchérisseur dont l'enchère n'a pas été couverte.

L'avocat dernier enchérisseur, est tenu dans les 3 jours de l'adjudication de déclarer l'adjudicataire. L'avocat qui ne fait pas cette déclaration dans les 3 jours sera réputé adjudicataire en son nom propre. Tout adjudicataire a la faculté de déclarer command dans les 24 heures de la déclaration de l'avocat.

Nous savons que l'avocat dernier enchérisseur doit faire la déclaration de l'adjudicataire dans les 3 jours qui suivent la

décision d'adjudication. A partir de la date de cette déclaration, l'adjudicataire a la faculté dans les 24 heures suivant celle-ci de faire une déclaration de command en révélant l'identité de la personne pour le compte de qui il a agi.

La même possibilité appartient à l'avocat dernier enchérisseur qui n'aura pas fait la déclaration de l'adjudicataire dans les 3 jours. Cependant, la vente peut n'avoir pas lieu à la date fixée pour des motifs multiples.

B - LA REMISE DE L'AUDIENCE

La remise peut être prononcée à la demande du poursuivant, du saisi ou de l'un des créanciers inscrits mais seulement pour causes graves et dûment justifiées. En cas de remise le jugement fixe la date de la nouvelle adjudication qui ne peut être éloignée de plus de soixante jours. Il ne pourra plus être accordé de nouveaux délais que pour causes de force majeure.

La remise peut intervenir à la suite de l'annulation d'un acte de la procédure et que le tribunal autorisant sa régularisation fixe les délais et conditions dans lesquelles il sera réitéré.

L'adjudication prononcée n'est pas toujours le terme de la procédure, des prolongements de celle-ci sont encore possibles.

Il s'agit des poursuites sur surenchère et des poursuites sur folle enchère.

CHAPITRE II : DE LA PROCEDURE DE SURENCHERE ET DE LA FOLLE ENCHERE

Ces deux procédures sont toutes postérieures à l'adjudication, leur esprit les différencie cependant ainsi que leurs conséquences.

La procédure de folle enchère est une action en résolution de la vente initialement prononcée. Elle est fondée sur l'inexécution par l'adjudicataire des clauses et conditions du cahier des charges.

La surenchère au contraire est une suite normale de l'adjudication qu'elle ne remet pas en cause. Elle se rapporte à l'idée que l'immeuble doit toujours être aliéné dans l'intérêt des parties à la saisie au meilleur prix et dans les meilleures conditions.

SECTION I - CONDITIONS ET EFFETS DE LA SURENCHERE

Il s'agit de déterminer les personnes qui peuvent faire une surenchère et d'examiner les conséquences qui y sont rattachées.

A - CONDITIONS DE LA SURENCHERE

Toute personne, sans distinction, peut faire une surenchère. La surenchère est portée par déclaration au greffe du tribunal qui a prononcé la vente.

Elle est faite dans les 10 jours qui suivent l'adjudication pourvu qu'elle soit au moins du 1/10 du prix principal de la vente.

L'avocat du surenchérisseur est tenu de la dénoncer dans les 5 jours aux avocats de l'adjudicataire, du poursuivant et de la partie saisie qui a constitué avocat. Le délai de cinq jours imparti pour la dénonciation est compté à partir du jour de la déclaration de surenchère faite au greffe.

A partir du jour de la dénonciation court un autre délai de cinq jours pendant lequel mention de celle-ci en est faite au cahier des charges.

Si la dénonciation n'a pas été faite ou à défaut de sa mention dans les délais prévus, le poursuivant, le saisi ou tout créancier inscrit ou nommé peut faire la dénonciation et sa mention dans les cinq jours qui suivent, les frais sont supportés par le surenchérisseur négligent.

La dénonciation est faite par simple acte d'avocat à avocat sans qu'il y ait lieu à prendre expédition de la déclaration de surenchère.

Elle contient fixation du jour de la revente qui ne peut excéder 45 jours à compter de la déclaration de surenchère faite suivant le cas au greffe du tribunal ou à l'étude du notaire commis.

Comme pour l'adjudication, la revente sur surenchère sera également publiée par l'apposition de placards aux lieux indiqués pour la publicité en matière d'adjudication. L'apposition des placards a pour seul but de faire connaître la date de la nouvelle adjudication et la nouvelle mise à prix. L'apposition des placards doit être faite huit jours au plus tard avant la vente.

Si la surenchère n'est pas contestée ou si elle est validée, il est procédé à de nouvelles enchères auxquelles toute personne peut concourir. Le surenchérisseur est déclaré adjudicataire si sa surenchère n'est pas couverte. Aucune surenchère ne peut être reçue sur la seconde adjudication. La surenchère faite, elle ne peut plus être rétractée.

SECTION II - LA POURSUITE SUR FOLLE ENCHERE

Si la surenchère est un prolongement normal de l'adjudication, la folle enchère remet en cause la vente initialement prononcée.

A - CONDITIONS

La folle enchère est réalisée lorsque l'adjudicataire n'aura pas respecté les clauses du cahier des charges. Il résulte des dispositions de l'article 518 CPC qui stipule que " à défaut d'exécution des clauses du cahier des charges, l'immeuble sera vendu sur folle enchère".

Le poursuivant sur folle enchère se fait délivrer par le greffier en chef ou le notaire commis, un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas rempli les clauses et conditions du cahier des charges. Cinq jours après cette signification, il est procédé sans autre formalité ou jugement à la publication des placards. Les placards et insertions indiquent outre les nom et demeure du fol enchérisseur , le montant de l'adjudication, la mise à prix fixée par le poursuivant et le jour auquel a eu lieu sur l'ancien cahier des charges, la nouvelle adjudication. Le délai entre les nouveaux placards et insertions et la date de la nouvelle adjudication est de 15 jours au moins et de 30 jours au plus.

Le poursuivant sur folle enchère signifie par acte d'avocat à avocat, 15 jours au moins avant l'adjudication, les lieu, jour, et heure de l'adjudication aux avocats de l'adjudicataire et du saisi

Lorsque le saisi n'a pas constitué avocat, cette signification est faite à personne ou à domicile. Une sommation est faite aux saisissant et créancier appelés à la première adjudication, d'assister à la nouvelle adjudication 15 jours au moins à l'avance.

B - LES EFFETS DE LA FOLLE ENCHERE

Le fol enchérisseur sera tenu de payer la différence entre son prix d'adjudication et le prix de la revente sur folle enchère sans pouvoir réclamer l'excédent s'il y en a.

Le fol enchérisseur doit les intérêts du prix de son adjudication stipulés dans le cahier des charges jusqu'au jour de la revente. Il ne pourra en aucun cas répéter les frais de procédure et les droits d'enregistrement et de greffe qu'il a payés.

II^{ème} PARTIE : SANCTIONS DES FORMALITES DE LA SAISIE

Toute inobservation de formalité prescrite dans le cadre de la saisie immobilière est assortie de sanction. Sous réserve des cas prévus aux articles 486 et 492 du CPC, les formalités et délais prescrits en matière de saisie immobilière doivent s'observer à peine de nullité et la nullité peut être proposée par tous ceux qui y ont intérêt.

Si la nullité apparaît ainsi comme la sanction naturelle du formalisme en matière de saisie immobilière, elle n'est point exclusive d'autres sanctions. Des sanctions spéciales à certaines formalités, autres que la nullité, ont été instituées.

Une étude des sanctions du formalisme de la saisie immobilière nécessite avant tout l'identification de la sanction applicable. Ensuite, celle de l'autorité ayant pouvoir de la prononcer. Enfin la mise en oeuvre de cette sanction et les problèmes soulevés permettra de conclure sur cette interrogation.

CHAPITRE I - DES AUTORITES COMPETENTES POUR PRONONCER LA SANCTION

Dans les cas de violation des formalités de la saisie immobilière, le législateur donne compétence à deux autorités d'en assurer la sanction. Elle n'est pas identique dans tous les cas d'inobservation des formalités prescrites.

Dans le cas de nullité, la compétence générale de la juridiction des criées s'exerce concurremment à celle du juge des référés. L'urgence revêtue par certains cas d'annulation justifie amplement une dérogation à la compétence normale du juge des criées au profit de la juridiction des référés.

SECTION I : LA COMPETENCE DU JUGE DES REFERES EN MATIERE DE NULLITE

La compétence du juge des référés en matière de nullité de saisie immobilière étant spéciale à l'inobservation de certaines formalités, celles-ci en fixent les limites.

A - FORMALITES DONT L'INOBSERVATION EST SANCTIONNEE PAR LA JURIDICTION DES REFERES

La juridiction des référés est compétente lorsque les formalités ci-après n'ont pas été observées :

- lorsque le cahier des charges n'a pas été déposé par le créancier poursuivant dans un délai maximum de cinquante jours à partir du visa du commandement par le conservateur de la propriété foncière ou par l'autorité administrative ayant pris la décision d'affectation;

- quand la date de la vente fixée dans l'acte de dépôt du cahier des charges l'a été moins de quarante cinq jours après celui-ci, ou plus de quatre-vingt-dix jours après celui-ci;

- si le cahier des charges n'a pas fait l'objet d'une mise à prix conforme aux dispositions de l'article 492 bis du CPC.

Lorsque l'inobservation d'une de ces formalités est constatée, qui peut en demander la nullité ? Comment sera formalisée cette demande ?

B - MISE EN OEUVRE DE LA NULLITE

La violation des formalités susdécrites est sanctionnée par la nullité absolue des poursuites aux termes de l'article 494 du CPC.

Toute personne qui y a intérêt pourra, en cas d'inobservation de ces formalités poursuivre la mainlevée du commandement et l'annulation des poursuites.

La demande est introduite par une requête adressée au Président du Tribunal Régional statuant en référé du lieu de la situation des immeubles saisis. Il est joint à la requête un état des charges grevant l'immeuble délivré par le Conservateur de la Propriété Foncière.

Dans le cas où les créanciers auraient fait inscrire leur commandement sur le titre foncier ou sur la décision administrative d'affectation du terrain à la suite du premier poursuivant conformément à l'article 486 du CPC, copie de la requête et de l'ordonnance fixant la date du référé doit leur être notifiée.

L'ordonnance rendue sur cette requête en référé, est dans tous les cas définitive et immédiatement exécutoire.

Si elle donne mainlevée du commandement inscrit, elle doit être déposée à la Conservation Foncière ou auprès de l'autorité administrative qui a prononcé l'affectation aux fins de radiation de la saisie.

Les délais prescrits à l'article 494 du CPC sont suspendus à l'égard du créancier second poursuivant dont le commandement a été inscrit. Ils reprennent cours à compter de l'ordonnance donnant mainlevée du premier commandement inscrit et annulant la procédure subséquente.

Sous réserve de la compétence exceptionnelle du juge des référés ainsi examinée, le juge des criées a vocation à connaître de toutes les contestations élevées à l'occasion d'une procédure de saisie immobilière

SECTION II - LE POUVOIR DE SANCTION DE LA JURIDICTION DES CRIEES

La juridiction des criées étant le juge naturel de la régularité de la saisie immobilière, sa compétence est nécessairement plus large.

A - L'INOPPOSABILITE DU COMMANDEMENT

L'inopposabilité du commandement est la sanction de l'obligation prévue à l'article 486 du CPC. L'original du commandement doit, d'après ce texte, être visé à la requête du créancier poursuivant par le conservateur de la Propriété Foncière à qui copie en est remise pour publication.

Lorsque la poursuite s'exerce sur les impenses réalisées par le débiteur sur un terrain dont il n'est pas propriétaire, mais lui a été affecté par une décision d'une autorité administrative, les formalités ainsi décrites sont accomplies auprès de la dite autorité.

L'inopposabilité n'entraîne en aucun cas la nullité du commandement. Le commandement se trouve à l'égard des tiers dépourvu de tout effet juridique. Il perd toute efficacité à leur égard. Le Tribunal Régional de Dakar, dans son jugement, en date du 10/05/94 rappelle que le commandement qui n'a pas été visé, n'est pas entaché de nullité, mais est tout simplement inopposable aux tiers.

Mais la compétence de la juridiction des criées s'exerce principalement en matière d'incidents relatifs à la régularité de la procédure. Il s'agit des demandes en annulation des poursuites.

La demande est présentée sous forme de dire consigné sur le cahier des charges huit jours au moins avant le jour fixé pour la vente avec élection de domicile dans le lieu où siège le tribunal devant lequel la vente doit avoir lieu.

La juridiction de saisie est saisie de toute contestation de la procédure par un dire. Les contestations ne peuvent être portées à sa connaissance que par ce moyen procédural. Les contestations sont celles tirées soit de la violation des règles de forme et délais prévus et sanctionnés à l'article 532 du CPC, soit celles relatives au fond.

Les contestations de fond sont celles relatives à la créance du saisissant, à son droit de saisir et à la nature des biens.

La juridiction des criées saisie d'une contestation portant sur la créance du poursuivant a l'obligation de vérifier si cette créance est certaine, liquide et exigible.

Toutes les conditions permettant son paiement doivent être constatées. La compétence de la juridiction de saisie immobilière pour vérifier l'existence de la créance découle de l'article 358 du CPC.

Ce texte dispose qu'il "n'est procédé à aucune saisie mobilière ou immobilière qu'en vertu d'un titre exécutoire et pour choses liquides et certaines." Ces dispositions obligent donc le juge des criées à vérifier la certitude et la liquidité de la créance contenue dans le titre exécutoire fondement des poursuites.

Dans le jugement en date du 10/03/93 le Tribunal Régional de Dakar décide qu'on ne peut pas poursuivre par la procédure de folle enchère, le paiement d'intérêts qui n'étaient pas stipulés au cahier des charges , donc indus. Les contestations relatives à la créance proviennent souvent de sa forme, c'est-à-dire du titre exécutoire.

Le caractère exécutoire du titre, par le jeu des voies de recours est souvent contesté. Pour les jugements, seul constitue un titre exécutoire le jugement passé en force de chose jugée c'est-à-dire qui n'est plus susceptible de recours suspensif.

Constitue aussi un titre exécutoire, le jugement assorti de l'exécution provisoire.

Toutefois, si les poursuites ont lieu en vertu d'un jugement provisoire, l'adjudication ne pourra intervenir que si le jugement est définitif.

L'annulation de la saisie pourra également être poursuivie quand le bien est déclaré insaisissable par la loi Il en est de même quand le débiteur saisi n'est pas le véritable propriétaire du bien ou ne le possède qu'indivisément avec d'autres héritiers dans le cadre d'une succession.

La personne qui entend faire procéder à l'annulation de la procédure forme sa demande par un dire consigné sur le cahier des charges huit jours au moins avant le jour fixé pour la vente.

Si aucun dire n'a été formé dans le délai imparti, la procédure d'adjudication est purgée de tous ses vices. Les dires ont été formés mais hors délai. La sanction est l'irrecevabilité de la demande en nullité.

En effet, la personne qui avait la faculté de demander l'annulation ne l'ayant pas exercé à temps, s'en trouve déchu. La déchéance est automatique. En effet, le délai imparti ne protège pas les intérêts des parties à la saisie mais tend plutôt à assurer une bonne marche de la procédure. Il revêt un caractère d'ordre public. C'est un délai strict.

Il en résulte que la déchéance qui sanctionne son inobservation ne saurait être couverte par les conclusions de la partie adverse.

Mais la règle que la personne qui ne conteste pas la validité de la saisie par un dire consigné dans le délai prescrit soit déchu de son droit, n'est pas absolue. Elle subit des fléchissements d'origine légale et jurisprudentielle.

Le tempérament légal s'explique par la franchise des délais. Lorsque le délai est franc, le législateur a voulu faire profiter au bénéficiaire de l'intégralité du délai.

L'article 827 du CPC dispose que "tous les délais de procédure prévus par le présent code sont francs, le jour de la notification ou de la remise de l'acte et le jour de l'échéance ne sont point comptés dans le délai fixé.

Lorsque le dernier jour d'un délai quelconque de procédure est un jour férié ou un samedi, ce délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable qui suit le jour férié ou le samedi".

En application de ce texte le dire sera recevable jusqu'au premier jour non ouvrable.

La jurisprudence a également atténué la rigueur de la règle.

Elle considère que la règle qui veut que le disant soit déchu de tout droit de contester la régularité de la saisie immobilière ne s'applique pas au saisi, dans le cas de dol ou fraude du créancier poursuivant.

La fraude, en effet vicie tout et constitue une dérogation à toutes les règles. Dans l'espèce, le créancier saisissant avait par manoeuvres et violences obtenu l'acquiescement du saisi en état notoire d'aliénation mentale à un jugement prononcé par défaut. La cour a décidé que la règle était inapplicable au débiteur saisi victime de dol.

Cette nullité était même opposable aux créanciers inscrits sur l'immeuble adjugé, l'adjudicataire n'ayant pu leur transmettre un droit qu'il n'avait pas lui-même.

La jurisprudence admet aussi que le juge puisse soulever d'office le moyen d'ordre public tiré de ce que le saisi n'est pas le véritable propriétaire du bien saisi. Il en est de même de tout autre moyen présentant ce caractère d'ordre public.

Le tribunal, à l'audience même à laquelle doit avoir lieu la vente, entend les parties dans leurs observations purement orales et qui ne peuvent viser que les moyens spécifiés dans la requête; il statue à cette audience ; c'est-à-dire sur le siège. La cause ne peut faire l'objet de remise.

Si les poursuites sont annulées, mainlevée du commandement doit être donnée dans la décision. Si l'irrégularité d'une formalité est constatée et qu'il ait lieu à de nouveaux actes de procédure, la décision prononce le renvoi et précise les conditions dans lesquelles le poursuivant doit remplir les

formalités irrégulières et indique la date à laquelle la vente aura lieu; le nouveau délai ne peut excéder vingt jours. Aucun dire ou observation ne peut plus être présenté.

Quand il y a renvoi, la nouvelle date de l'adjudication devra être publiée par des placards apposés aux lieux indiqués par l'article 497 du CPC, 8 jours au plus tard avant la vente.

Le tribunal, en cette matière statue dans tous les cas en dernier ressort. La Cour Suprême, dans un arrêt en date du 27/07/87, censure le jugement rendu le 18/05/84 par lequel le tribunal de Dakar a statué sur un incident en premier ressort.

Mais la demande en annulation peut être postérieure au procès-verbal d'adjudication. Elle est fondée tantôt sur des moyens tirés de la procédure antérieure ou de celle suivie à l'audience d'adjudication. Le jugement d'adjudication purge la procédure antérieure de tous ces vices. Cependant cet effet de purge n'est pas absolu.

Pour qu'il y ait purge la jurisprudence exige la réunion de certaines conditions :

- Il faut que la saisie soit dirigée contre le véritable propriétaire de l'immeuble.
- Il faut que toutes les sommations aient été régulièrement faites.
- Il faut que l'adjudicataire ait payé le prix ou consigné le montant de celui-ci.

Le procès-verbal d'adjudication peut lui-même être attaqué. La forme de la demande en annulation sera commandée par la nature même du dit procès-verbal. Quand le procès-verbal ne tranche aucune contestation, il s'analyse comme un contrat judiciaire. Il n'est donc pas un jugement et échappe aux voies de recours. Il peut cependant être critiqué par voie principale en annulation.

Le procès-verbal qui a tranché une contestation est un véritable jugement et comme tel, est susceptible de pourvoi en cassation.

Si la procédure à suivre, pour élever les contestations nées d'une saisie immobilière, paraît relativement simple, il en est loin de sa mise en oeuvre. La détermination de la nature de la nullité qui commande le régime procédural est souvent délicate. Surtout, lorsque les textes en cause sont muets sur la question.

CHAPITRE II - LES PROBLEMES SOULEVES PAR LA MISE EN OEUVRE DE L'ACTION EN NULLITE.

Le régime procédural d'une action en nullité est commandé par la nature de celle-ci. La nature de la nullité étant elle-même fonction des intérêts qu'elle protège.

SECTION I - LES TERMES DU PROBLEME POSE.

Le problème tient à l'imprécision de l'article 532 du CPC.

A - CONTENU DE L'ARTICLE 532

Cet article est ainsi rédigé : "hors les cas prévus aux articles 486 et 494, les formalités et délais prescrits par les articles du présent titre doivent être observés à peine de nullité et la nullité peut être proposée par tous ceux qui y ont intérêt".

Quelle est la nullité ainsi consacrée ?

Une première interprétation fondée sur le raisonnement a contrario inclinerait à croire que l'article 532 du CPC sanctionne des nullités d'intérêt privé, à caractère relatif. Les nullités qu'il sanctionnent n'ont pas un caractère absolu puisque le texte les exclut formellement. Elles sont différentes des nullités ainsi exclues, auxquelles elles s'opposent par le caractère d'intérêts privé.

Une interprétation fondée sur la formule utilisée par le texte, conduit à une solution différente. L'expression de nullité pouvant être proposée par tous ceux qui y ont intérêt se retrouve dans l'article 85 alinéa 2 du COCC.

Ce texte relatif aux nullités, définit la nullité absolue comme celle "pouvant être invoquée par tout intéressé et en outre par le ministère public, ou soulevée d'office par le juge". L'identité de la formule légale utilisée, correspondrait alors à une identité de nature. La nullité sanctionnée à l'article 532 du CPC est dès lors au même titre que celle édictée à l'article 85 alinéa 2 du COCC, d'ordre public.

Le sens interprétatif de l'article du CPC demeure donc incertain. Cette incertitude se manifeste au niveau du juge quant au régime procédural applicable.

B - INTERETS LIES A LA DETERMINATION A LA NATURE DE LA NULLITE.

Suivant qu'elle est qualifiée d'ordre public ou d'intérêt privé, la nullité produit des conséquences juridiques différentes.

D'intérêt privé, la nullité ne pourra être demandée que par la personne que la loi protège.

Lorsque la nullité est d'ordre public, elle peut être invoquée par tout intéressé et par le ministère public.

La distinction présente également un intérêt quant au sort de l'acte irrégulier. La nullité relative peut être couverte par la personne qui pouvait en demander l'annulation. La nullité d'ordre public fondée sur un motif d'intérêt général ne peut faire l'objet d'une confirmation.

Si les parties se mettent même d'accord pour ne pas la soulever, le juge doit la soulever d'office. S'agissant d'un moyen d'ordre public, le juge peut le soulever quelle que soit la hauteur de la procédure.

L'imprécision du contenu de l'article 532 du CPC et les intérêts juridiques liés à la qualification de la nullité encourue ont amené la jurisprudence à faire un effort d'interprétation de ce texte.

SECTION II - L'INTERPRETATION JURISPRUDENTIELLE DE L'ARTICLE 532 DU CPC.

Cette interprétation par la jurisprudence de l'article 532 du CPC est fondée sur la détermination du but poursuivi par chaque formalité prescrite dans le cadre de la saisie immobilière.

Dans un jugement en date du 13/04/93, le Tribunal Régional de Dakar statuant en matière des criées prononce l'annulation du commandement pour absence de mise en cause dans une procédure du tiers détenteur des peines et soins réalisés. Le tribunal déclare que cette formalité ne peut être suppléée par une simple mesure d'information par voie de publicité et de placards.

Cette décision est juridiquement justifiée. En effet l'information ne vaut pas mise en cause et ne peut remplacer celle-ci. La formalité de mise en cause du tiers détenteur s'analyse comme une formalité substantielle. Le but de cette formalité est d'informer le tiers détenteur de la saisie dirigée contre sa personne et de lui permettre de purger ou de subir cette voie d'exécution.

Le tiers détenteur est ainsi mis à même de se défendre à la saisie. L'omission de cette formalité préalable l'empêchant de faire valoir ses droits à la défense ne peut être suppléée par une simple information par placards, laquelle ne peut permettre d'atteindre ce but.

Dans une décision du 10/05/94 le Tribunal Régional de Dakar, après avoir rappelé au disant que l'article 497 du CPC fait uniquement obligation au poursuivant de porter la date du visa du commandement et non la mention de la date de celui-ci, en arrive à la conclusion que même en l'absence de la date du visa sur les placards, il lui faudrait justifier d'un grief pour entraîner la nullité des placards. La nullité ainsi encourue est donc une nullité relative.

Le Tribunal Régional de Dakar, statuant en matière de criées, dans une décision en date du 10/05/94, refuse de faire droit à la demande d'annulation d'une procédure de saisie immobilière formée par le saisi au motif que le commandement s'était borné à désigner les requérants sous le nom de Malick DIOUF et autres en violation des articles 821 et 826 du CPC.

Le Tribunal a estimé que le saisi qui connaissait le nombre et l'identité des poursuivants visés dans un procès-verbal de conciliation n'avait souffert d'aucun préjudice. Dans un jugement du même Tribunal en date du 11/01/94 un saisi poursuit l'annulation des poursuites sur le fondement des articles 821 et 826 du CPC.

Le procès-verbal de dénonciation des placards qui a été signifié visant une date erronée, il y avait selon lui inexactitude de date s'analysant en une absence de date, et donc violation d'une formalité substantielle.

Le Tribunal à juste raison, estime qu'il n'y a pas eu violation d'une formalité substantielle au sens de l'article 826 du CPC.

L'exploit de dénonciation des placards a pour but d'informer le débiteur saisi de l'apposition des placards et de le sommer de prendre connaissance du cahier des charges et d'assister à la vente.

Les placards ainsi que l'insertion faite portaient mention de la date exacte de la vente. Le débiteur saisi qui connaissait cette date a pu valablement se défendre en formant un dire.

Un arrêt de la Cour Suprême en date du 01/03/94 annule le jugement d'adjudication ayant rejeté une demande d'annulation des poursuites, faite par le débiteur saisi et fondée sur la non-dénonciation des placards aux créanciers inscrits.

Selon les premiers juges la formalité litigieuse protégeant les créanciers inscrits, seuls ces derniers pouvaient en demander la nullité, sauf la preuve par le débiteur saisi que cette irrégularité lui a causé préjudice. La Cour estime qu'au regard des dispositions de l'article 532 du CPC, le débiteur saisi pouvait demander la nullité.

Elle fixe enfin les limites de la règle pas de nullité sans grief posée à l'article 826 du CPC. La règle, pour être applicable suppose un acte de procédure effectué.

L'annulation, nous pensons, suppose l'existence d'un acte fut-il imparfait. L'omission pure et simple d'une formalité ne peut être régularisée. On ne peut régulariser un vide juridique.

Du bilan ainsi dressé, il résulte que la jurisprudence traite les nullités édictées par l'article 532 du CPC comme des nullités relatives.

Le législateur sénégalais ne devrait-il pas s'inspirer de son homologue français qui, dans l'article 715 du CPF relatif aux formalités afférentes à la saisie immobilière, dispose que les formalités prescrites "ne seront sanctionnées par la nullité que si l'irrégularité a eu pour effet de causer un préjudice aux intérêts des parties en causes".

BIBLIOGRAPHIE

DOCTRINE :

- Gazette du Palais 1966 II 47 : A propos des nullités de procédure par A. Cacheux
- GP 1973 II P 621 : Question de procédure civile par CL GIVERDON
- Annales Africains 1960 N°1 : l'expropriation forcée des immeubles... par Pierre Drouet.
- Encyclopédie juridique de l'Afrique : la saisie immobilière par Y. NDIAYE
- Répertoire de procédure civile : la saisie immobilière
- JCP 1942 I P 542 : les moyens de l'ordre public et l'office du juge par P. Mimin.
- RTD CIV 1952 IV : Exploits. La nullité est-elle toujours subordonnée à un grief?
- RTD CIV 1955 : Délais préfix, délai de procédure et délai de forclusion.

JURISPRUDENCE

Tribunal Régional de DAKAR

11/12/1920 SGBS contre Banzoumana FOFANA

10/05/1994 Malick Ngom contre Jean SEMEDO

10/05/1994 CBAO contre Amadou Yoro SAMBOU

28/09/1994 SOSEFIL contre Moïse BALBAKY

13/04/1993 SNH contre Bécaye DIARRA

14/07/1992 SOFISEDIT contre COMPLAST

14/12/1993 Hoirs Thiar GUEYE contre Malick DIOUF et autre

08/02/1994 Rubens GROGLIO contre Mounir BOURGI

BIAO contre Mayoro KONTE

12/04/1994 Pape Ndiamé SENE et Aminata DIOP

COUR SUPREME

29/07/1987 Samba SOUKOUNA contre Sté des Pétroles BP

29/05/1985 SGBS contre Mouhamed Réda SLEIMAN

15/12/1993 SOSEPRIM contre ASECNA

27/11/1991 Marie Louise CORREA contre BIAO

01/03/1995 Elie FAOUR contre BIAO

BIBLIOGRAPHIE

DOCTRINE :

- Gazette du Palais 1966 II P47 : A propos des nullités de procédure par A. Cacheux
- GP 1973 II P 621 : Question de procédure civile par CL GIVERDON
- Annales Africaines 1960 N°1 : l'expropriation forcée des immeubles...par Pierre Drouet.
- Encyclopédie juridique de l'Afrique : la saisie immobilière par Y. NDIAYE
- Répertoire de procédure civile : la saisie immobilière
- JCP 1942 I P 542 : les moyens de l'ordre public et l'office du juge par P. Mimin.
- RTD CIV 1952 IV : Exploits. La nullité est-elle toujours subordonnée à un grief?
- RTD CIV 1955 : Délais préfix, délai de procédure et délai de forclusion.

JURISPRUDENCE

Tribunal Régional de DAKAR

11/12/1920 SGBS contre Banzoumana FOFANA

10/05/1994 Malick NGOM contre Jean SEMEDO

10/05/1994 CBAO contre Amadou Yoro SAMBOU

28/09/1994 SOSEFIL contre Moïse BALBAKY

13/04/1993 SNH contre Bécaye DIARRA

14/07/1992 SOFISEDIT contre COMPLAST

14/12/1993 Hoirs Thiar GUEYE contre Malick DIOUF et autre

08/02/1994 Rubens GROGLIO contre Mounir BOURGI

BIAO contre Mayoro KONTE

12/04/1994 Pape Ndiamé SENE et Aminata DIOP

COUR SUPREME

29/07/1987 Samba SOUKOUNA contre Sté des Pétroles BP

29/05/1985 SGBS contre Mouhamed Réda SLEIMAN

15/12/1993 SOSEPRIM contre ASECNA

27/11/1991 Marie Louise CORREA contre BIAO

01/03/1995 Elie FAOUR contre BIAO