

# CIFAF COTONOU 2019

## THÈME

LE CONTENTIEUX DE LA SAISIE  
IMMOBILIÈRE

SYLLABUS DE MAÎTRE VINCENT TOHOZIN  
AVOCAT AU BARREAU DU BÉNIN

*(Suivi de sujets d'approfondissement)*

## INTRODUCTION

Régie par les articles 246 à 323 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution, soit 78 articles au total, la saisie immobilière peut être définie comme une voie d'exécution permettant à un créancier de faire placer sous mains de justice un ou plusieurs immeubles de son débiteur, puis de provoquer leur vente afin de se payer sur le prix. Il s'agit donc d'une procédure d'exécution ayant pour objet la vente forcée de l'immeuble ou des immeubles saisis.

Bien que caractérisé par une procédure complexe, formaliste à l'extrême malgré les simplifications qui lui ont été déjà apportées, d'une durée assez longue et entraînant des frais importants, ce type de saisie reste néanmoins d'usage fréquent, en raison de la stabilité et de la valeur économique des immeubles, ce qui justifie les nombreux intérêts pratiqués de la présente étude.

Sur le plan théorique, l'étude du contentieux de la saisie immobilière permet d'évaluer notamment la portée abrogatoire du droit OHADA par rapport aux législations nationales de la saisie immobilière.

S'agissant du fondement légal, le contentieux étudié est surtout régi par l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution et l'Acte Uniforme OHADA sur les sûretés, outre le droit interne des pays membres de l'OHADA dans leurs dispositions non contraires au droit communautaire.

L'examen sommaire du contentieux de la saisie immobilière, invite à aborder, entre autres, les questions relatives aux conditions de la saisie immobilière, au placement de l'immeuble sous-main de justice, à la préparation de la vente, à la vente proprement dite, aux incidents et voies de recours en matière saisie immobilière.

En substance et à titre indicatif pour les généralités il est indiqué de garder à l'esprit avant toute saisie immobilière ce qui suit :

- L'immeuble à saisir doit être un immeuble par nature ou par destination. Mais les immeubles par destination ne peuvent être saisis qu'avec l'immeuble par nature auxquels ils sont attachés et dans ce cas il n'est pas nécessaire de les viser en tant que tels dans le procès-verbal de saisie. En général, c'est le droit de propriété qui est visé mais certains autres droits réels, en fonction de la législation en vigueur, peuvent être saisis, comme l'emphytéose, le droit du concessionnaire de mines, le droit du concessionnaire d'énergie électrique, le bail à construction.
- L'article 246 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution rappelle que le créancier ne peut faire vendre que des immeubles appartenant à son débiteur.
- La vente forcée d'un immeuble ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance certaine, liquide et exigible. La poursuite peut également avoir lieu en vertu d'un titre exécutoire par provision ou pour une créance en espèces non liquidée; mais, dans ce cas, l'adjudication ne pourra être effectuée que sur un titre définitivement exécutoire et après la liquidation (*art. 247 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution*).
- L'article 248 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution accorde compétence à la juridiction dans le ressort territorial de la laquelle se trouvent les immeubles. Cependant, la vente forcée des immeubles dépendant d'une même exploitation et situés dans le ressort de plusieurs juridictions se poursuit devant l'une quelconque de celles-ci.
- De même, au sens de l'article 253 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution seuls les immeubles immatriculés peuvent faire l'objet d'une saisie immobilière. Si l'immeuble à poursuivre n'est pas immatriculé, le créancier peut y procéder si la loi nationale prévoit une telle procédure et s'il y est autorisé par la juridiction compétente. Dans ce cas, le commandement de payer ne peut être signifié qu'après le dépôt

de la réquisition d'immatriculation et la vente ne peut avoir lieu qu'après la délivrance du titre foncier.

- Par ailleurs, la part indivise d'un immeuble ne peut être mise en vente avant le partage ou la liquidation que peuvent provoquer les créanciers d'un indivisaire (l'art. 249 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution).
- Et la vente forcée d'un immeuble commun doit être poursuivie contre les deux époux (art. 250 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution).
- Si le créancier poursuivant est un créancier hypothécaire, il ne peut saisir des immeubles non hypothéqués qu'en cas d'insuffisance des immeubles hypothéqués, sauf si l'immeuble constitue une seule et même exploitation et si le débiteur le requiert. (art. 251 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution)
- La vente forcée d'immeubles situés dans des ressorts de juridictions différentes ne peut être poursuivie que successivement et non simultanément, sauf si ces immeubles font partie d'une seule et même exploitation ou si le président de la juridiction l'autorise lorsque la valeur des immeubles situés dans un ressort est inférieure aux créances du créancier saisissant et des créanciers inscrits. (art. 252 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution)
- L'immunité d'exécution dont bénéficie est le débiteur, est un obstacle à la saisie immobilière, (article 50 de de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution)
- L'ouverture des procédures collectives peut aussi empêcher la mise en œuvre de la procédure de saisie immobilière, (voir article 9 de l'Acte Uniforme sur les Procédures Collectives pour le règlement préventif, et voir l'article 75 du même acte Uniforme pour le règlement judiciaire ou la liquidation des

biens ;

Ce bref rappel étant fait, les échanges sur le contentieux de la saisie immobilière postulent un examen sommaire de la procédure de la saisie immobilière dégagée d'incidents (I), puis une analyse des incidents et des voies de recours possibles (II).

## I- LA PROCÉDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE DEGAGÉE D'INCIDENTS

Elle se caractérise par les phases suivantes :

- L'accomplissement des formalités tendant à mettre l'immeuble sous main de justice (A)
- Les formalités préparatoires à la vente, puis l'adjudication (B)

### A- Les formalités tendant à la saisie de l'immeuble (la mise sous-main de justice)

Le placement de l'immeuble sous main de justice se fait à travers la signification du commandement obligatoire. (*article 254 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution*), puis sa publication, (*article 260 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution*)

#### 1- La signification du commandement

À peine de nullité, toute vente forcée doit être précédée d'un commandement de payer dans les 20 jours; faute de quoi le commandement pourra être transcrit à la conservation foncière et vaudra saisie à partir de sa publication.

À peine de nullité, il doit être signifié ensuite au débiteur et le cas échéant au tiers détenteur. Il doit contenir les mentions décrites par l'article 254 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution dont un pouvoir spécial signé par le créancier.

Lorsque la saisie porte sur plusieurs immeubles simultanément, un seul commandement peut suffire (art. 257).

Il faut souligner que selon l'article 297, « les formalités prévues par ces textes et par les articles 254, 267 et 277 ... ne sont sanctionnées par la nullité que si l'irrégularité a eu pour effet de causer un préjudice aux intérêts de celui qui l'invoque ».

Le tiers détenteur doit être sommé de payer ou de délaisser l'immeuble ou de subir la procédure d'expropriation forcée, le délaissement se fait auprès' du greffe qui en donne acte. (art. 255 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution)

Si les immeubles sont constitués d'impenses réalisées par le débiteur sur un terrain dont il n'est pas propriétaire mais qui lui a été affecté par une autorité administrative, le commandement est également notifié à cette autorité et visé par elle. (art. 258 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution)

Précisons s'agissant de la notion de tiers détenteur, que le tiers détenteur s'entend de tout acquéreur ou donataire d'un immeuble grevé d'une hypothèque ou d'un privilège, qui n'est pas personnellement tenu de la dette, mais qui est tenue comme détenteur, soit de payer tous les intérêts et capitaux exigibles quel que soit leur montant, ou de délaisser l'immeuble sans aucune réserve, à moins de procéder à la purge qui limite le droit de poursuite des créancières hypothécaires au prix payé à la valeur de l'immeuble.

Le tiers détenteur est donc celui qui détient sur l'immeuble, un véritable droit réel, par ailleurs publié, car c'est cette publicité qui permettra au créancier hypothécaire de considérer l'existence du tiers et de lui signifier le commandement avec sommation exigé par l'article 255 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution.

Il s'agit donc, non pas des ayants cause universelle ou à titre universels assimilables au débiteur lui-même, mais plutôt des véritables tiers qui peuvent subir le droit de suite du créancier hypothécaire, c'est-à-dire des ayants causes particuliers tels que l'acheteur, le donataire, le légataire particulier, le coéchangiste, et

même l'héritier qui n'accepte la succession que sous le bénéfice d'inventaire.

- ❖ L'article 256 de l'Acte Uniforme rappelle des règles particulières pour permettre à l'huissier d'obtenir les renseignements utiles à la rédaction du commandement.

Ainsi, l'huissier ou l'agent d'exécution peut pénétrer dans les immeubles sur lesquels doit porter la saisie avec, si besoin est, l'assistance de la force publique.

- ❖ Par ailleurs, lorsque l'immeuble est détenu par un tiers contre lequel le poursuivant n'a pas de titre exécutoire, l'huissier ou l'agent d'exécution doit solliciter une autorisation de la juridiction compétente.

## 2- La publication du commandement : (article 259 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution)

- ❖ Pour ce qui est de la publication du commandement, l'huissier fait viser l'original du commandement par le conservateur de la propriété foncière ou par l'autorité administrative précitée' à qui copie est remise pour publication.

Si le commandement n'a pas été déposé au bureau de la conservation foncière ou à l'autorité administrative dans les trois mois de sa signification, le créancier saisissant doit réitérer le commandement. (art. 259 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution)

- L'article 260 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution édicte des règles particulières à l'inscription de commandements successifs.

En cas de paiement dans le délai de 20 jours, l'inscription du commandement doit être radiée par le conservateur ou l'autorité administrative sur mainlevée donnée par le créancier ou, à défaut, par la juridiction compétente (art.261 de l'Acte Uniforme de

*l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution).*

Le commandement produit les effets suivants :

- En cas de non-paiement, le commandement opère saisie à compter de son inscription. L'immeuble est indisponible, le débiteur ne peut aliéner l'immeuble ni le grever d'un droit réel ou d'une charge et le conservateur ou l'autorité administrative doit refuser d'opérer toute nouvelle inscription, sauf celle d'un nouveau commandement (*cf. art. 260 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution précité*) ou sauf si l'acquéreur ou le nouveau créancier inscrit consigne une somme suffisante pour acquitter en principal, intérêts et frais ce qui est dû au créancier saisissant et aux créanciers inscrits antérieurs, la somme consignée étant spécialement affectée à eux (*cf. art. 262 de l'Acte Uniforme*). Cette consignation doit avoir lieu avant l'adjudication et sans délai pour l'acquitter.
- Les revenus de l'immeuble sont également indisponibles (art.262, 2, et 263 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution), et sont immobilisés pour être distribués avec le prix de la vente forcée ; ils sont déposés, soit à la caisse des dépôts et consignations, soit entre les mains d'un séquestre.
- Le débiteur demeure en possession de l'immeuble en qualité de séquestre judiciaire, sauf décision contraire de la juridiction (art. 263).
- En cas de saisie de plusieurs immeubles, le débiteur peut demander qu'il soit sursis aux poursuites sur certains si la valeur des immeubles saisis dépasse notablement le montant de la créance (art. 264). Après l'adjudication définitive, le créancier peut reprendre les poursuites sur les immeubles provisoirement exceptés si le prix des biens adjudgés ne suffit pas à le désintéresser,
- Selon l'article 265, si le débiteur justifie que le revenu net et libre de ses immeubles pendant deux années suffit pour le



paiement de sa dette en principal, intérêts et frais et s'il en offre la délégation au créancier, la poursuite peut être suspendue suivant la procédure prévue à l'article 264. Cette disposition, comme bien d'autres de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution, vise à protéger la propriété immobilière.

## B- Les formalités préparatoires à la vente et l'adjudication de l'immeuble

### 1- Les formalités préparatoires à la vente :

Afin de préparer la vente dans les meilleures conditions, le législateur a prévu trois formalités essentielles : la rédaction d'un cahier des charges, l'audience éventuelle et la publicité en vue de la vente.

a- La rédaction et le dépôt du cahier des charges est le document précisant les conditions et modalités de la vente de l'immeuble saisi. Il est rédigé et signé par l'avocat du créancier poursuivant et déposé au greffe de la juridiction compétente dans un délai maximal de 50 jours à compter de la publication du commandement, à peine de déchéance (art. 266).

À peine de nullité, le cahier des charges doit contenir les nombreuses mentions prévues par l'article 267 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution.

Un état des droits réels inscrits sur le titre foncier est annexé au cahier des charges (art. 267).

La date de la vente est fixée dans l'acte de dépôt du cahier des charges (*45 jours aux plutôt, 90 jours au plus tard à compter du dépôt*).

b- La sommation de prendre communication du cahier des charges :

Dans les Huit (8) jours suivant le dépôt du cahier des charges, il est fait sommation au saisi et aux créanciers inscrits de prendre communication du cahier des charges et d'y faire insérer leurs dires

(art. 269 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution), une déclaration écrite, rédigée par avocat constituant une contestation qui sera jugée. Le greffier doit enregistrer la déclaration sans avoir à l'apprécier.

À peine de nullité, cette sommation doit porter les indications prévues par l'article 270 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution.

c- L'audience éventuelle :

Selon l'article 271 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution, s'il a été formé dans les 5 jours précédant l'audience éventuelle une demande en résolution d'une vente antérieure ou une poursuite de folle enchère d'une réalisation antérieure, il est sursis aux poursuites en ce qui concerne les immeubles frappés de l'action résolutoire ou de la folle enchère.

Aux termes de l'article 272 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution l'audience éventuelle n'a lieu que pour juger les dires et les observations après échange de conclusions motivées des parties et dans le respect du contradictoire. L'audience éventuelle ne peut être reportée que pour des causes graves et dûment justifiées ou lorsque la juridiction compétente exerce d'office son contrôle sur le cahier des charges (art. 273 renvoyant à l'art. 275 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution).

À cette audience dite éventuelle, la juridiction compétente peut décider:

- *la modification du montant de la mise à prix (art. 272 et 275 de l'Acte Uniforme) ;*

- *la fixation d'une nouvelle date d'adjudication (art. 274 de l'Acte Uniforme);*

- *la distraction de certains biens saisis si leur valeur globale excède exagérément le montant des créances à récupérer (art. 275); dans ce cas, l'article 275, dernier alinéa, prévoit une procédure particulière.*

Ainsi, la juridiction compétente informe les parties de son intention de modifier le cahier des charges et les invite à présenter leurs observations dans un délai maximum de cinq jours, elle leur indique, si besoin est, les jours et heure de l'audience si l'affaire n'a pu être jugée à la date initialement prévue.

Avant la vente proprement dite, il est procédé à une publicité, trente jours au plus tôt et quinze jours au plus tard avant l'adjudication, par un extrait du cahier des charges, est inséré dans un journal d'annonces légales et par apposition de placards dans les lieux désignés par l'article 276 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution. L'extrait contient, à peine de nullité, les énonciations prévues par l'article 277.

## 2- La vente de l'immeuble :

La vente de l'immeuble saisie se réalise par l'adjudication et la surenchère éventuellement.

L'adjudication est l'audience judiciaire au cours de laquelle la vente forcée de l'immeuble est faite aux enchères. Au terme de celle-ci, l'immeuble est adjugé à l'auteur de la plus forte enchère qui est déclaré adjudicataire (art. 282 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution). L'adjudication débute par la réquisition de l'avocat du poursuivant qui indique le montant des frais de poursuite préalablement taxés par le président de la juridiction compétente (art. 280 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution).

L'adjudication peut être remise pour causes graves et légitimes par une décision judiciaire non susceptible de recours (art. 281 de l'Acte Uniforme).

Les articles 282 et 283 de l'Acte Uniforme, règlent la façon dont se

font les enchères (offres successives de plus en plus élevées, et trois bougies)

Les avocats ne peuvent enchérir pour les membres de la juridiction compétente ou de l'étude du notaire devant qui se poursuit la vente, ni pour le saisi, ni pour des personnes notoirement insolvables, ni pour l'avocat poursuivant. (art. 284 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution)

L'adjudication est prononcée par décision judiciaire ou procès-verbal du notaire au profit du plus fort enchérisseur ou du poursuivant pour la mise à prix s'il n'y a pas eu d'enchère (art. 285 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution). Cette décision est portée en minute à la suite du cahier des charges (art. 290).

En cas de déclaration de command, le nom du véritable adjudicataire doit être déclaré dans les 24 heures (art. 286 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution).

La décision judiciaire ou le procès-verbal d'adjudication n'est susceptible d'aucune voie de recours (art. 293, sauf l'action en nullité prévue à l'article 313).

L'acte d'adjudication est transmis enfin, après paiement de tous les frais à la conservation foncière pour inscription du droit de l'adjudicataire dans les deux mois, sous peine de revente pour folle enchère (art. 294).

S'agissant de la surenchère, dans les dix jours qui suivent l'adjudication, toute personne peut surenchérir sur le prix d'au moins un dixième (art. 287). La surenchère est faite au greffe et doit être dénoncée à l'adjudicataire, au poursuivant et au saisi dans un délai de 5 jours; cette dénonciation indique la nouvelle date d'audience (article 288).

À cette date, de nouvelles enchères ont lieu et aboutissent à une seconde adjudication. Aucune surenchère n'est recevable après la seconde adjudication (art. 289).

Quid des incidents et des voies de recours ?

## II- LES INCIDENTS DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE ET LES VOIES DE RECOURS

### A- Les incidents de la saisie immobilière

Les incidents de la saisie immobilière sont soit spécifiques c'est à dire prévus par l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution, ou soit des incidents de droit commun.

➤ Dans le 1<sup>er</sup> cas, il peut s'agir des incidents, c'est-à-dire des contestations ou des demandes incidentes, au cours de la saisie.

À peine de déchéance, ils doivent être soulevés avant l'audience éventuelle pour être réglés à cette audience (art. 298, 299 et 311 de l'Acte Uniforme suscité).

Les incidents spécifiques prévus par l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution sont les suivants :

- Les incidents nés de la pluralité de la saisie :

En cas de pluralité de saisies provenant de commandements successifs, les poursuites sont réunies selon les règles des articles 302 et 307 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution,

- Les incidents provoqués par des tiers et la demande en distraction :

- La demande en distraction de l'immeuble saisi est possible.

Elle émane du tiers qui se prétend propriétaire de l'immeuble saisi et qui n'est tenu ni personnellement de la dette, ni réellement sur l'immeuble. Elle est réglée selon les articles 308 à 310 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution,

- Les demandes en annulation pour des raisons de forme ou de

fond de la procédure antérieure à l'audience éventuelle sont réglées selon les articles 311 à 313 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution,

- La folle enchère : Elle est ouverte contre l'adjudicataire qui n'a pas rempli ses obligations, Elle est réglée selon les articles 315 à 323 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution.

➤ Dans le second cas,

Pour ce qui est des incidents de droit commun, ils sont constitués de toutes les exceptions et fins de non-recevoir telles que règlementées par le droit processuel commun, en leurs dispositions non contraires, aux dispositions OHADA.

L'on peut citer à titre illustratif et sans que la liste ne soit exhaustive, les exceptions suivantes :

- L'exception d'incompétence,
- L'exception de connexité ou de litispendance,
- Le défaut de capacité ou de pouvoir,
- L'exception d'inconstitutionnalité,
- Le défaut de qualité,
- Le défaut d'intérêt,
- La prescription,
- La chose jugée.

## B- LES VOIES DE RECOURS

Il s'agit de :

- 1- L'appel réglementé notamment par les articles 300, 301 et 49 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution.

L'appel est formé dans un délai de 15 jours (*article 300 in fine et article 49 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution*)

par exploit d'huissier contenant l'exposé des moyens de l'appelant à peine de nullité. (Cf. *article 301 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution*)

L'exploit est notifié à toutes les parties et au greffier de la juridiction compétente.

La juridiction d'appel statue en principe dans la quinzaine de l'acte d'appel (cf. *article 301 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution*)

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) a déjà eu l'occasion de censurer l'arrêt rendu par une Cour d'Appel qui s'est prononcée plus de 15 Jours à compter de l'acte d'appel. (cf. *CCJA 1<sup>ère</sup> Ch. arrêt n°053/16 du 21 Avril 2016, Aff : FATOUMATA GBATE DIALLO BINTOU GBE KABA C/ Mamadou DEM, Mohamed DIALLO, Madame DIALLO née M'Balou KABA*)

L'appel précisons-le, sous réserve de quelques spécificités n'est admis, que contre les décisions de première instance ayant statué sur :

- Le principe même de la créance,
- L'incapacité de l'une des parties,
- La propriété, l'insaisissabilité, ou
- l'inaliénabilité des biens saisis.

Une spécificité par exemple, c'est que l'appel est admis dans le cas indiqué à l'article 281 alinéa 3 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution, lorsque la juridiction compétente a méconnu le délai maximal de soixante (60) jours imposé pour la remise de l'adjudication.

2- Le pourvoi en cassation est formé suivant les cas, soit contre les décisions insusceptibles d'appel rendues en dernier ressort par les juridictions de première instance, soit formé contre les décisions rendues par les juridictions d'appel. (Article 14 du Traité OHADA)

Il est formé dans un délai de deux mois suivant la signification ou la notification de la décision querellée. (Article 14 du traité OHADA et article 28 Nouveau du Règlement de procédure de la CCJA)

Le ministère d'Avocat est obligatoire et ce dernier doit être muni d'un pouvoir spécial.



## SUJETS D'APPROFONDISSEMENT ET CAS PRATIQUES

SUJET N°1 Le régime juridique des nullités et de la déchéance en matière de saisie immobilière à la lumière des articles 297, 300, 301 et 49 de l'Acte Uniforme OHADA sur les Procédures Simplifiées Recouvrement et Voies d'Exécution

SUJET N°2 Le sursis à adjudication ordonné par le 1<sup>er</sup> Président d'une Cour d'appel

*(Regards croisés sur l'arrêt CCJA n°216/2017 du 23 Novembre 2017, Aff. : UBA Bénin SA C/ Doris ALAPINI)*

SUJET N°3 La Banque en qualité de surenchérisseur  
*(commentaire de l'arrêt CCJA 3<sup>ème</sup> n°137/2016 du 07 Juillet 2016, Aff : Banque Commerciale du Niger dite BCN Contre Chérif Ould Abdine)*

SUJET N°4 : L'influence de l'arrêt CCJA n°073/2018 du 29 Mars 2018 et de l'arrêt n°142/18 du 07 Juin 2018, sur la procédure de saisie immobilière

- Extrait de l'arrêt CCJA n°073/2018 du 29 Mars 2018

«Attendu que le compte courant étant un contrat par lequel deux personnes, qui sont périodiquement créancière et débitrice réciproques, font figurer leurs créances et dettes en articles de compte indivisible, seule la clôture contradictoire dudit compte peut faire apparaître au profit de l'une ou l'autre de ces personnes, un solde créditeur correspondant à une créance certaine, liquide et exigible; que tel n'est pas le cas en l'espèce où la BSIC, se fondant sur des lettres de mise en demeure adressées à Agroboss, en lieu et place d'une sommation à se présenter en ses locaux pour un arrêté contradictoire des comptes avant la clôture dudit compte, a procédé unilatéralement

à la clôture de ce compte courant avec lignes de facilités, ouvert en ses livres par la société Agroboss International S.A; qu'ainsi, la créance de la BSIC résultant d'un compte courant non clôturé contradictoirement ne saurait donné lieu à une procédure d'injonction de payer, ladite créance ne remplissant pas les caractères de certitude, de liquidité et d'exigibilité fixés par l'article 1<sup>er</sup> de l'Acte uniforme sus-évoqué; qu'il suit qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel de Lomé a fait une mauvaise application dudit article; qu'il y a lieu de casser l'arrêt déferé, d'évoquer et statuer sur le fond, sans qu'il soit besoin d'examiner la seconde branche du premier moyen et le second moyen »,