



Saisie immobilière en Droit OHADA

publié le **26/09/2013**, vu **12543 fois**, Auteur : [Alexandre DEHOINDJI](#)

La saisie immobilière est une voie de droit par laquelle un créancier poursuit la vente par expropriation forcée des immeubles appartenant à son débiteur afin de se faire payer sur le prix.

La saisie immobilière est une voie de droit par laquelle un créancier poursuit la vente par expropriation forcée des immeubles appartenant à son débiteur afin de se faire payer sur le prix.

I- CARACTERE DE LA SAISIE IMMOBILIERE

La saisie immobilière est caractérisée par sa complexité ainsi que sa procédure qui est essentiellement judiciaire

A- La complexité de la saisie immobilière

C'est une saisie riche en formalités.

« Le créancier ne peut faire vendre les immeubles appartenant à son débiteur qu'en respectant les formalités prescrites par les dispositions qui suivent... »

Article 216 de l'AU OHADA sur les voies d'exécution.

Ces mêmes dispositions de l'article 216 précisent que : « toute convention contraire est nulle. »

Par sa complexité induite par les nombreuses formalités d'ordre public, la procédure de saisie immobilière est longue et onéreuse.

La complexité de la saisie immobilière est tributaire de plusieurs raisons.

1- La nécessité de protéger la fortune immobilière.

C'est là une vieille idée qui fait de l'appropriation d'un immeuble un acte grave parce la fortune immobilière constitue la partie importante du patrimoine.

2- La raison technique liée à l'existence du droit de suite

Un immeuble à la différence d'un meuble peut en effet être l'objet d'un droit de suite ; il peut être grevé de privilège, d'hypothèque d'où la nécessité de protéger les tiers qui auraient des droits sur cet immeuble et aussi de protéger l'adjudicataire.

B- Procédure à caractère judiciaire

Indépendamment de tout incident, la procédure de saisie immobilière se déroule devant les juridictions.

Ce caractère sous l'ancienne loi n'était pas spécifique à la saisie immobilière les saisies-arrêts et conservatoires étaient portées devant les juridictions pour apprécier leur validité. Mais le caractère judiciaire est plus marqué ici au point où d'ailleurs l'adjudication se déroule à la barre.

Le caractère judiciaire quoique exclusif pour la saisie immobilière en l'absence de contestations sous l'acte uniforme OHADA n'est plus obligatoire puisque la vente de l'immeuble peut être désormais poursuivie devant notaire.

La saisie immobilière obéit à des conditions

II- conditions de la saisie immobilière

Elles se réfèrent dans l'ensemble aux conditions générales des saisies sous réserve des particularités quant aux sujets de la saisie et quant aux biens saisissables.

A- conditions relatives aux sujets de la saisie

1- le sujet actif de la saisie immobilière

Tout créancier peut pratiquer une saisie immobilière qu'il soit chirographaire, hypothécaire ou muni d'un privilège spécial, le patrimoine du débiteur étant le gage de tous les créanciers.

A ce principe, doivent être apportées quelques réserves propres à la saisie immobilière en ce qui concerne la qualité et la capacité du créancier.

1. Réserves quant à la qualité du créancier

S'il est vrai que tout créancier peut déclencher une saisie immobilière en fait, une double réserve modifie quelque peu la portée de ce principe.

D'une part, les créanciers chirographaires s'abstiendront de procéder à une telle saisie lorsque le montant des créances hypothécaires absorbe la valeur de l'immeuble.

En effet, ils n'auraient aucun intérêt à engager une telle procédure.

Quant au créancier hypothécaire, il doit d'abord procéder à l'expropriation de l'immeuble sur lequel porte son hypothèque et ce n'est que si la valeur de cet immeuble est insuffisante pour payer le montant de la créance qu'il pourra poursuivre la vente des autres immeubles.

2. Réserves quant à la capacité du sujet actif

La saisie immobilière est un acte qui présente les caractères d'un acte de disposition.

En effet, celui qui prend l'initiative d'une saisie immobilière risque de devenir lui-même adjudicataire si personne ne se présente pour porter les enchères.

Pour cette raison, la saisie immobilière apparaît comme un acte de disposition en puissance qui exige une capacité et les pouvoirs requis pour procéder de tels actes.

En outre, la saisie immobilière est un acte judiciaire. Il en résulte que toute saisie immobilière suppose une capacité d'ester en justice. Par conséquent, les mineurs et les majeurs incapables ne peuvent pratiquer une saisie immobilière.

2- le sujet passif de la saisie immobilière

La procédure de saisie immobilière est un principe diligenté contre le débiteur. Elle peut également être poursuivie contre le tiers détenteur ou contre la caution réelle.

1. Saisie immobilière contre le débiteur principal

Lorsqu'on parle du débiteur principal, il peut s'agir soit du débiteur tenu personnellement à la dette ; il peut s'agir aussi des ayant cause universels lesquels sont devenus à leur tour débiteur sauf en ce qui concerne ces derniers la nécessité de leur signifier le titre exécutoire.

De toute façon, il faut que le débiteur soit propriétaire ou tout au moins titulaire du droit réel immobilier pour faire l'objet de la saisie.

2. saisie immobilière contre le tiers détenteur

Le tiers acquéreur d'un immeuble aliéné par le débiteur qui en était propriétaire n'est pas à l'abri de toutes poursuites.

A la différence de l'acquéreur d'un meuble, il n'est pas protégé par les dispositions de l'article 2279 du code civil.

Encore faut-il pour qu'une saisie immobilière puisse être poursuivie contre un tiers détenteur que le créancier ait un droit sur l'immeuble.

S'il s'agit d'un créancier chirographaire, son titre ne lui donne en principe aucun droit de suite sur l'immeuble sauf l'action paulienne si la fraude est établie.

En revanche, les créanciers inscrits sur l'immeuble par exemple ceux nantis d'hypothèque ou de privilège spécial immobilier peuvent de plein droit faire saisir l'immeuble aliéné entre les mains du tiers acquéreur et cela en vertu du droit de suite. Dans ce cas, le tiers détenteur peut se résigner à subir la saisie quitte à exercer un recours en garantie contre son vendeur.

Cependant, le tiers acquéreur ou détenteur n'étant pas obligé personnellement de la dette. Autrement dit, n'étant tenu que **propter rem** c'est-à-dire en raison du fait qu'il détient la chose, la loi lui donne des garanties supplémentaires :

- il a le bénéfice de discussion c'est-à-dire qu'il peut exiger du créancier qu'il discute au préalable tous les autres immeubles hypothéqués qui garantissent la même dette et qui sont en la possession du débiteur.

.- il peut désintéresser le créancier poursuivant en lui payant directement le prix s'il ne l'a pas encore payé au débiteur principal.

.- il peut délaisser l'immeuble c'est-à-dire le laisser à la disposition du créancier.

.- il peut purger l'immeuble de son hypothèque selon les formalités de l'article 2128 du Code Civil.

c- Saisie immobilière contre la caution réelle

Comme le tiers détenteur, la caution réelle n'est pas personnellement tenue de la dette.

C'est pourquoi dans l'un ou l'autre cas, un délaissement est possible.

Mais à la différence du tiers détenteur, la caution réelle est peut-être étrangère à la dette mais elle a été partie à la constitution de l'hypothèque.

Pour cette raison, la caution réelle ne bénéficie pas de certaines garanties données au tiers détenteur. Elle ne peut pas opposer le bénéfice de discussion ; elle ne peut non plus purger l'immeuble parce qu'en pareil cas, c'est comme si elle revenait sur les engagements qu'elle a pris en offrant en garantie l'immeuble qui lui appartient.

B.- Conditions relatives aux biens, objet de la saisie

L'article 246 de l'AU énonce que : « le créancier ne peut faire vendre les immeubles appartenant à son débiteur qu'en ... » sans donner une définition ou une énumération de ce que l'on entend par immeuble.

Le législateur OHADA, par souci de simplicité n'a pas voulu reprendre les dispositions nationales prévues par le code Civil.

1.- Les immeubles par nature

Ils sont constitués des fonds de terre et des bâtiments, les moulins à vent ou à eau fixés sur pilon et faisant partie du bâtiment, les carrières, les arbres, les fruits de ces arbres et les récoltes encore pendantes par branche ou par racine.

Ces immeubles par nature peuvent indiscutablement faire l'objet d'une saisie immobilière.

NB : la saisie brandon est la saisie des récoltes opérées au moins six (06) semaines avant la récolte c'est-à-dire avant leur maturité. Ils deviennent alors des meubles par anticipation après.

Pour apprécier la maturité de ces fruits, c'est à la date de la saisie qu'il faut se placer.

La maturité est l'état d'un fruit mûr alors que la maturation est le processus menant au développement complet d'un phénomène, à la plénitude d'une faculté.

2.- Les immeubles par destination

Ce sont les objets que le propriétaire d'un fond y a placés pour le service et l'exploitation de ce fond ou tous les effets que le propriétaire a attaché au fond à perpétuelle demeure (bœufs, machines agricoles ; pendule brasseur, climatiseur etc...)

Les immeubles par destination doivent être saisis en même temps que l'immeuble par nature à l'exploitation duquel ils sont affectés.

Selon l'article 2092 du Code Civil, les immeubles par destination ne peuvent être saisis indépendamment de l'immeuble. Il y a donc une prohibition de saisie séparée des immeubles par destination. Cette prohibition n'est vraie qu'à une double condition.

- Il faut qu'il s'agisse d'un immeuble par destination.

Si l'immobilisation cesse, ce bien ne peut-être compris dans la saisie immobilière.

- cet article 2092 ajoute une réserve importante selon laquelle pour le paiement de leur prix, les immeubles par destination peuvent être saisis séparément.

Le vendeur impayé de l'objet qui est devenu un immeuble par destination peut exercer ses poursuites sur ce seul objet vendu en pratiquant une saisie mobilière notamment une saisie revendication.

3.- Les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent

Dans cette catégorie, on range les droits réels autres que les droits de propriété qui portent sur un immeuble.

L'article 2204 du code civil en donne un exemple ; usufruit, d'autres droits réels immobiliers peuvent être également saisis : le droit de superficie, l'emphytéose.

NB : il existe des pays membres de l'OHADA où l'immatriculation n'existe pas (GABON). Dans d'autres, l'immatriculation est obligatoire au Bénin, elle est facultative.

Ainsi, parce que certains estiment que l'immatriculation n'est pas obligatoire, le législateur a aménagé des immeubles non immatriculés à côté d'immeubles immatriculés.

Il suffit que l'immatriculation soit facultative ou obligatoire pour entraîner l'obligation faite d'immatriculer avant la vente forcée. Ce n'est pas parce que l'immatriculation est facultative qu'on pensera à l'existence de deux régimes différents. Ce qui est faux.

Si l'immatriculation est obligatoire à la date d'adjudication de l'immeuble, elle n'est pas nécessairement requise pour la mise en branle de la saisie immobilière. C'est du moins ce qui ressort de l'alinéa 2 de l'article 253 pré-cité.

L'AU a par ailleurs étendu la saisie immobilière aux impenses réalisées par le débiteur sur un terrain dont il n'est pas propriétaire mais qui lui a été affecté par décision d'une autorité administrative (articles 254, 258 et 259 de l'AU OHADA)

NB : selon le lexique des termes juridiques, les impenses sont les dépenses faites pour la conservation ou l'amélioration ou l'embellissement d'une chose. (Impenses = immeubles).

Selon l'article 119 de l'AU OHADA sur les sûretés, « seuls les immeubles immatriculés peuvent faire l'objet d'une hypothèque...

Peuvent faire l'objet d'hypothèque :

- les fonds bâtis ou non bâtis et leurs améliorations ou constructions survenues, à l'exclusion des meubles qui en constituent l'accessoire... »
- il résulte de cette disposition que les impenses pour faire l'objet d'une vente forcée doivent être immatriculées ou tout simplement doivent être transcrites au livre foncier en ce qu'elles sont survenues sur un immeuble immatriculé.

Il n'y a rien d'étonnant puisque les impenses susceptibles de faire l'objet de vente immobilière ne sont réalisées que sur les domaines immatriculés en principe au nom de l'état.

Les impenses réalisées sur ces domaines pour être opposables aux tiers doivent être immatriculés du moins transcrites au livre foncier.

Enfin, certains biens sont soumis à des conditions particulières, il s'agit des biens indivis et des biens communs.

La part indivise dans l'immeuble ne peut être mise en vente avant partage et liquidation que peuvent provoquer les créanciers d'un indivisaire. Quant aux immeubles communs, leur vente forcée est poursuivie contre les deux époux.

Pour ce qui est des immeubles non hypothéqués, leur vente n'est poursuivie que dans le cas de l'insuffisance de ou des immeuble(s) hypothéqués et après discussion des meubles.

C- Conditions quant à la créance

Aux termes de l'alinéa 1er de l'article 247 de l'AU « la vente forcée d'immeuble ne peut-être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance certaine liquide et exigible. »

Cette disposition qui consacre le principe a été assoupli par l'alinéa 2 du même article et aux termes duquel, « la vente forcée d'un immeuble peut-être poursuivie également en vertu d'un titre exécutoire par provision ou pour une créance en espèce non liquidée mais l'adjudication ne peut être effectuée que sur un titre définitivement exécutoire et après liquidation. »