

- VOIES D'EXÉCUTION - SAISIE IMMOBILIÈRE -CONTESTATION RELATIVE À LA CRÉANCE - OMISSION DE STATUER - CASSATION.

- VOIES D'EXÉCUTION - SAISIE IMMOBILIÈRE - COMMANDEMENT VALANT SAISIE - OBJET

- DÉTERMINATION DE L'ORDRE DE L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITÉS DE LA SAISIE (NON) - PRÉCISION DU POINT DE DÉPART DES EFFETS DU COMMANDEMENT À L'ÉGARD DU DÉBITEUR ET DE CERTAINS TIERS - IRRÉGULARITÉ DE LA PROCÉDURE - ABSENCE DE PREUVE DU PRÉJUDICE - NULLITÉ DE LA PROCÉDURE (NON).

- VOIES D'EXÉCUTION - SAISIE IMMOBILIÈRE - POUVOIR SPÉCIAL DE L'HUISSIER - ENREGISTREMENT ET DATE CERTAINE - INOBSERVATION - SANCTION - NULLITÉ (NON).

- VOIES D'EXÉCUTION - SAISIE IMMOBILIÈRE - CONVENTION HYPOTHÉCAIRE - PRÉSENCE DU SECOND NOTAIRE ET DE DEUX TÉMOINS - CONDITIONS - ABSENCE DE PREUVE DE L'INOBSERVATION - NULLITÉ (NON).

- VOIES D'EXÉCUTION - SAISIE IMMOBILIÈRE - DÉTERMINATION DE LA CRÉANCE - EXPERTISE COMPTABLE - INEXÉCUTION - SOLDE DÉFINITIF ÉTABLI PAR LA BANQUE CONFORMÉMENT AUX STIPULATIONS CONVENTIONNELLES - CONTESTATION (NON) - MONTANT CONTREDIT (NON) - CRÉANCE CORRESPONDANT AU SOLDE DÉBITEUR ARRÊTÉ PAR LA BANQUE (OUI).

- VOIES D'EXÉCUTION - DÉLAI DE GRÂCE - ABSENCE DE JUSTIFICATION ET D'OFFRE.

- Le Tribunal ne permet pas à la CCJA d'exercer son contrôle, dès lors qu'il statue sans se prononcer sur les contestations relatives à la créance qui l'avaient pourtant déterminé à ordonner une expertise comptable. Par conséquent son jugement encourt la cassation.

- Le dire à fin de nullité de la procédure de saisie immobilière doit être rejeté dès lors que d'une part le commandement n'a pas pour objet de déterminer l'ordre de l'accomplissement des formalités de la saisie immobilière, mais de préciser le point de départ des effets à l'égard des débiteurs saisis et de certains tiers et, d'autre part, que l'appelante n'a pas allégué de préjudice que lui aurait causé l'irrégularité relevée de la procédure.

- Le dire à fin de nullité des poursuites doit être rejeté dès lors qu'il n'est pas établi que les dispositions des articles 2127 du Code Civil et de la loi du 12 août 1992 ont été violées.

- La somme correspondant au solde débiteur arrêté par la banque doit être retenue

comme le montant de la créance en principal dès lors que d'une part, il n'est pas contesté qu'il a été établi conformément aux stipulations conventionnelles, et d'autre part qu'il n'y a pas aux débats de pièce contredisant le montant du solde définitif arrêté.

- La demande de délai de grâce doit être rejetée dès lors qu'elle est sans aucune justification et sans aucune offre.

ARTICLE 247 AUPSRVE

ARTICLE 262 AUPSRVE

ARTICLE 266 AUPSRVE

ARTICLE 297 AUPSRVE

(CCJA, ARRET N° 25 DU 15 JUILLET 2004, Dame MONDAJOU Jacqueline C/ SOCIETE COMMERCIALE DE BANQUE CREDIT LYONNAIS CAMEROUN dite SCB-CL) Le Juris-Ohada, n°4/2004, Octobre – Décembre 2004, p. 2, note BROU Kouakou Mathurin.- (Recueil de jurisprudence, n° 4, juillet-décembre 2004, p. 16. Jurisprudence commentée de la CCJA, n° 1, octobre 2005, p. 15, note Félix Onana Etoundi ; Penant n° 853, p. 525, note Bakary DIALLO)

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.C.J.A) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A) a rendu l'arrêt suivant en son audience publique du 15 juillet 2004 où étaient présents;

Sur le pourvoi en date du 24 avril 2002 enregistré au greffe de la Cour de céans sous le n° 023/2002/PC du 15 mai 2002 et formé par Maître TEPPI KOLLOKO Fidèle, Avocat à la Cour, demeurant à Nkongsamba (République du CAMEROUN), BP 030, agissant au nom et pour le compte de Madame MONDAJU Jacqueline, commerçante demeurant dans la même ville, dans une cause l'opposant à la Société Commerciale de Banque Crédit- Lyonnais CAMEROUN S.A. dite SCB-CL ; En cassation du Jugement n° 32/Civ rendu le 17 janvier 2000 par le Tribunal de Grande Instance du Moundou à Nkongsamba et dont le dispositif est le suivant:

«Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties en matière civile et commerciale et en premier ressort ;

Passe outre le jugement avant dire droit no45/Civ/ADD du 03 mai 2001 faute de paiement de la consignation exigée à dame M.;

Rejette comme non fondés tous les moyens de nullité soulevés par cette dernière;

Ordonne par conséquent la continuation des poursuites;

Dit la date de la vente au 07 mars 2001 par devant le Tribunal de Grande Instance du Moundou;

Dit qu'il sera à nouveau procédé à l'apposition des placards prévue par la loi mais sans qu'il y ait lieu à dénonciation;

Dépens à la charge de dame M. dont distraction au profit de Maître NOUGWA, avocat aux offres de droit» ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi trois moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt;

Sur le rapport de Monsieur Antoine Joachim OLIVEIRA, Second Vice-Président;

Vu les dispositions des article 13 et 14 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique;

Vu les dispositions du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu que la signification du recours faite à la SCB-Crédit Lyonnais par le Greffier de la Cour n'a pas été suivie du dépôt au greffe de celle-ci dans le délai de trois mois prévu à l'article 30 du Règlement de procédure de ladite Juridiction de mémoire en réponse; que le principe du contradictoire ayant été respecté, il ya lieu d'examiner ledit recours;

Attendu, selon les pièces du dossier de la procédure, qu'en vertu de la grosse en forme exécutoire établie par Maître Oscar SOCKA BONGUE, notaire à Nkongsamba le 31 juillet 1991, de la convention de compte courant consentie par la S.C.B.-Crédit Lyonnais Cameroun au profit de Madame M. contenant constitution par celle-ci, en garantie du remboursement du solde définitif du compte, d'une hypothèque sur la parcelle de terrain non bâti, objet du lot n° 14 et du titre foncier n° 8527 du Département du Moungo, la banque sus dénommée a fait à Madame M., le 18 août 2000, commandement aux fins de saisie immobilière d'avoir à payer la somme de quinze millions quatre vingt dix huit mille quarante neuf (15.098.049) francs CFA représentant le solde définitif débiteur arrêté à la clôture du compte;

Que statuant sur des dires déposés par Madame M. au greffe du Tribunal de grande instance du Moungo à Nkongsamba et par lesquels elle demandait, à titre principal, l'annulation de la procédure de saisie immobilière engagée contre elle en application des articles 262, alinéa 1, 266, alinéa 2, de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, 1328 et 2127 du code civil du Cameroun et 79 du code de l'enregistrement du même Etat et, à titre subsidiaire, d'une part, la nomination d'un expert chargé de liquider la créance réclamée, d'autre part, un délai de grâce d'une durée de cinq ans pour éteindre la dette dont elle pourrait être redevable à la suite de l'expertise et enfin, la condamnation de la Banque aux dépens, ladite juridiction nationale a, par Jugement avant dire droit n° 045/Civ/ADD en date du 3 mars 2000, ordonné l'expertise sollicitée avec obligation pour Madame M., en sa qualité de demanderesse, de consigner les frais de ladite mesure d'instruction qui ont été fixés à 1.000.000 de francs et par un second Jugement n° 32/Civ. du 17 janvier 2002 dont pourvoi, lequel, passant outre le jugement n° 045 précité, a ordonné la continuation des poursuites et fixé au 7 mars 2002 la date de l'audience d'adjudication de l'immeuble saisi;

Sur le premier moyen;

Vu l'article 247 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution;

Attendu que le pourvoi fait grief au jugement attaqué d'avoir ordonné la continuation des poursuites et fixé la date de la vente de l'immeuble alors que, selon le moyen, celle-ci , ne peut être effectuée qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et qu'en se prononçant comme indiqué ci-dessus en vertu de la convention de compte courant, laquelle, faute de liquidation par voie d'expert de la créance réclamée, ne peut tenir lieu de titre exécutoire) le Tribunal a violé l'article 247 de l'Acte uniforme susvisé;

Attendu qu'aux termes de l'article 247 de l'Acte uniforme susvisé, «la vente forcée d'immeuble ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible;

La poursuite peut également avoir lieu en vertu d'un titre exécutoire par provision, pour une créance en espèces non liquidée; mais l'adjudication ne peut être effectuée (sur un titre définitivement exécutoire et après la liquidation» ;

Attendu qu'en statuant comme il a été indiqué ci-dessus sans se prononcer sur les contestations relatives à la créance qui l'avaient pourtant déterminé à ordonner une expertise comptable, se bornant simplement à affirmer que «malgré plusieurs renvois concédés aux fins d'exécution de ce jugement, Madame M. pourtant demanderesse à la mesure, n'a pas cru devoir verser le supplément de consignation demandé; qu'il échut en conséquence de passer outre ce jugement», le Tribunal n'a pas permis à la Cour de céans d'exercer son contrôle; qu'il y a lieu de casser le jugement attaqué et d'évoquer sans qu'il soit nécessaire de se prononcer sur les autres moyens du pourvoi;

Sur l'évocation;

Attendu que par requête en date du 24 octobre 2000 Maître TEPPI KOLLOKO Fidèle a présenté, devant le Tribunal de grande instance du Moundou, au nom et pour le compte de Madame M., des dires et observations aux fins de nullité de la procédure de saisie immobilière entreprise à l'encontre de celle-ci par la SCB Crédit Lyonnais ainsi que des demandes incidentes;

Sur le dire à fins de nullité de la procédure de saisie immobilière pour violation des articles 262, alinéa 1 et 266, alinéa 2, de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution;

Vu l'article 297 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution;

Attendu que Madame M. allègue que le commandement aux fins de saisie immobilière ne vaut saisie qu'à compter de son inscription au livre foncier, lequel doit être antérieur au dépôt du cahier des charges; qu'en l'espèce, l'inscription du commandement ayant eu lieu le 11 octobre 2000, soit postérieurement à la date du 27 septembre 2000 à laquelle le cahier des charges a été déposé au greffe de la juridiction, la présente procédure de saisie immobilière encourt la nullité pour violation des articles 262 alinéa 1 et 266, alinéa 2, de l'Acte uniforme susvisé;

Attendu que la SCB Crédit Lyonnais réplique que les dispositions invoquées par l'appelante ne prévoient que la déchéance comme sanction et ceci, en cas de dépôt du cahier des charges plus de cinquante jours à compter de la publication du commandement; qu'elle conclut en conséquence au rejet de ce dire;

Attendu que, d'une part, l'article 262, en son alinéa 1er aux termes duquel «en cas de non paiement, le commandement vaut saisie à compter de son inscription n'a pas pour objet de déterminer l'ordre de l'accomplissement des formalités de la saisie immobilière, mais de préciser le point de départ des effets du commandement à l'égard du débiteur saisi et de certains tiers, qu'il situe au jour où celui-ci est

publié, d'autre pc l'appelante n'a pas allégué, comme lui en fait obligation l'article 297 du même Acte uniforme de préjudice que lui aurait causé l'irrégularité relevée de la procédure de saisie immobilière qu'en raison de ces considérations, il y a lieu de rejeter ce dire comme étant non fondé;

Sur le dire à fin de nullité des poursuites pour violation des articles 294 du Code camerounais de procédure civile et commerciale, 79 du Code camerounais de l'enregistrement et 1328 du Code civil;

Attendu que Madame M. soutient qu'en vertu des textes sus-indiqués, le pouvoir spécial de saisir donné à l'huissier doit être légalisé, enregistré et avoir une date certaine; que celui donné à l'huissier par la SCB Crédit Lyonnais n'étant pas conforme à ces prescriptions, les poursuites entreprises par ladite banque encourent l'annulation;

Attendu que la SCB Crédit Lyonnais réplique d'une part, que la partie saisie ne prouve pas son intérêt à ce que le pouvoir spécial de l'huissier soit enregistré et d'autre part, que l'article 1328 du Code civil est inapplicable en matière commerciale;

Attendu que les textes invoqués à l'appui de ce dire ne disposent pas que le pouvoir spécial de saisir donné à l'huissier ou à l'agent d'exécution par le créancier poursuivant doit, à peine de nullité, être légalisé, enregistré et avoir date certaine; qu'il suit de là que ce dire n'est pas fondé;

Sur le dire à fin de nullité des poursuites pour violation de l'article 2127 du Code civil;

Attendu que Madame M. soutient que la convention hypothécaire, dont exécution, a été passée devant un seul notaire, sans l'assistance de deux témoins, et en présence d'un représentant de la banque ne disposant pas d'un pouvoir sous forme authentique; qu'elle conclut que par application de l'article 2127 du Code civil aux termes duquel «l'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par un acte passé en forme authentique devant deux notaires, ou devant un notaire et deux témoins», la convention susmentionnée est nulle;

Attendu que la SCB Crédit Lyonnais réplique en soutenant que la loi organisant la profession de notaire n'a pas prévu de sanction pour violation des dispositions dont fait état la partie saisie;

Attendu que l'article 2127 du Code civil sus-énoncé est complété par une disposition de la loi du 12 août 1902 aux termes de laquelle «la présence du second notaire et des deux témoins n'est requise qu'au moment de la lecture de l'acte par le notaire et de la signature des parties ou de leur déclaration de ne savoir ou de ne pouvoir signer, et la mention en sera faite dans l'acte, à peine de nullité» ;

Attendu qu'il ne résulte pas des pièces du dossier que les dispositions sus-énoncées ont été violées; qu'en conséquence ce dire, non fondé, doit être rejeté;

Sur la demande à fin de détermination de la créance, cause de la saisie

immobilière;

Attendu qu'en cas de non exécution de l'expertise du fait de la partie demanderesse, le juge rend la décision au vu des éléments d'appréciation en sa possession;

Attendu que l'expertise comptable aux fins de détermination exacte de la dette de Madame M. envers la SCB Crédit Lyonnais, ordonnée à sa requête, n'a pas été effectuée en raison de son abstention de consigner la somme nécessaire à la réalisation de ladite mesure d'instruction;

Attendu que l'expertise n'ayant pu être exécutée, il y a lieu de se prononcer sur le montant de la créance, cause de la saisie immobilière;

Attendu que la convention de compte-courant conclue entre les parties ;n son article IV intitulé «liquidation des opérations en cours lors de la clôture du compte », son solde ne sera établi que sous réserve de la liquidation des opérations en cours concernant tous engagements de la cliente à je la banque;

Au titre de la liquidation des opérations en cours, la banque aura not. a faculté de :

- * Contre-passer, après clôture du compte, le montant des effets impayés;

- * Porter au débit du compte les sommes qu'elle sera amenée à payer postérieurement à la clôture en exécution de ses engagements de caution ou autres;

- * Et d'une manière générale, porter au débit du compte toutes les sommes susceptibles de lui être dues par le bénéficiaire postérieurement à la clôture, en vertu d'engagements quelconques de la bénéficiaire antérieurs à la clôture du compte; Le solde définitif du compte sera arrêté une fois cette liquidation effectuée»
;

Attendu que la débitrice n'a pas, d'une part, contesté que la banque a établi le solde définitif conformément aux stipulations conventionnelles sus-indiquées, d'autre part, versé aux débats de pièce contredisant le montant de celui-ci; qu'il échet, en conséquence, de retenir comme montant de la créance en principal de la SCB Crédit Lyonnais, la somme de 15.098.049 francs CFA correspondant à celui du solde débiteur arrêté par la banque ;

Sur la demande de délai de grâce;

Attendu que Madame M. a demandé, pour s'acquitter de la dette dont elle être déclarée débitrice à l'égard de la SCB Crédit Lyonnais, un délai de grâce sans justification et sans aucune offre; qu'il y a lieu de ne pas faire droit à ce chef de demande

Attendu que la requérante ayant succombé, doit être condamnée aux dépens

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré;
Casse le jugement n° 32 rendu le 17 janvier 2002 par le Tribunal de Grande Instance du Mounjo à Nkongsamba (République du CAMEROUN) ;

Evoquant et statuant au fond,
Déclare non fondés les dires formulés par Madame M. ;
Fixe le montant de la créance cause de la saisie immobilière, en principal, à la somme de 15.098.049 francs CFA;

Attendu que l'expertise n'ayant pu être exécutée, il y a lieu de se prononcer sur le montant de la créance, cause de la saisie immobilière;

Attendu que la convention de compte-courant conclue entre les parties prévoit en son article IV intitulé «liquidation des opérations en cours lors de la clôture du compte », son solde ne sera établi que sous réserve de la liquidation des opérations en cours concernant tous engagements de la cliente à je la banque;

Au titre de la liquidation des opérations en cours, la banque aura not. a faculté de :

- * Contre-passer, après clôture du compte, le montant des effets impayés;
- * Porter au débit du compte les sommes qu'elle sera amenée à payer postérieurement à la clôture en exécution de ses engagements de caution ou autres;
- * Et d'une manière générale, porter au débit du compte toutes les sommes susceptibles de lui être dues par le bénéficiaire postérieurement à la clôture, en vertu d'engagements quelconques de la bénéficiaire antérieurs à la clôture du compte; Le solde définitif du compte sera arrêté une fois cette liquidation effectuée»
;

Attendu que la débitrice n'a pas, d'une part, contesté que la banque a établi le solde définitif conformément aux stipulations conventionnelles sus-indiquées, d'autre part, versé aux débats de pièce contredisant le montant de celui-ci; qu'il échet, en conséquence, de retenir comme montant de la créance en principal de la SCB Crédit Lyonnais, la somme de 15.098.049 francs CFA correspondant à celui du solde débiteur arrêté par la banque ;

Sur la demande de délai de grâce;

Attendu que Madame M. a demandé, pour s'acquitter de la dette dont elle être déclarée débitrice à l'égard de la SCB Crédit Lyonnais, un délai de grâce sans justification et sans aucune offre; qu'il y a lieu de ne pas faire droit à ce chef de demande

Attendu que la requérante ayant succombé, doit être condamnée aux dépens

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré;
Casse le jugement n° 32 rendu le 17 janvier 2002 par le Tribunal de Grande Instance du Mounjo à Nkongsamba (République du CAMEROUN) ;

Evoquant et statuant au fond,

Déclare non fondés les dires formulés par Madame M. ;

Fixe le montant de la créance cause de la saisie immobilière, en principal, à la
somme de 15.098.049 francs CFA;

Rejette la demande de délai de grâce;

Ordonne la continuation des poursuites et pour y procéder renvoie devant le Tribunal de Grande Instance du Mounjo à Nkongsamba ;

Condamne Madame M. aux dépens. Président: M. Seydou BA

Note:

Les nombreuses questions soulevées dans cette décision témoignent de la complexité de la procédure de saisie immobilière. Cependant nous limiterons volontiers nos observations à deux questions essentielles, à savoir l'objet du commandement valant saisie et la sanction prévue en cas d'irrégularité de la procédure.

Autrement dit quel est l'objet du commandement valant saisie, et quelle est la sanction encourue lorsque la procédure est entachée d'irrégularité?

1- L'objet du Commandement valant saisie

Le Commandement valant saisie a-t-il pour objet de déterminer l'ordre de l'accomplissement des formalités de la saisie immobilière, ou plutôt de préciser le point de départ de ses effets?

Il faut d'abord rappeler que la Société Commerciale de Banque Crédit Lyonnais Cameroun a consenti au profit de la demanderesse au pourvoi un compte courant, contenant une constitution d'hypothèque en garantie du remboursement du solde définitif dudit compte. C'est pour le paiement du solde définitif débiteur arrêté à la clôture du compte, que la banque a servi le Commandement aux fins de saisie immobilière.

Aux termes de son pourvoi, la demanderesse sollicite la nullité de la procédure de saisie immobilière, argument pris de ce que le Commandement ne vaut saisie qu'à compter de son inscription au livre foncier, lequel doit être antérieur au dépôt du cahier des charges. Or, en l'espèce, l'inscription a eu lieu, aux dires de la demanderesse, postérieurement à la date à laquelle le cahier des charges a été déposé au greffe de la juridiction. Dès lors, les articles 262 al 1 et 266 al 2 de l'Acte Uniforme portant voies d'exécution ont été violés.

Il se posait alors le problème de savoir à partir de quand le commandement vaut saisie.

Il convient de rappeler que la banque étant bénéficiaire d'une hypothèque, la vente forcée de l'immeuble doit, à peine de nullité, être précédée d'un commandement aux

fins de saisie, par lequel la demanderesse au pourvoi est avertie que, faute de payer dans les vingt jours, le commandement pourra être transcrit à la conservation foncière pour valoir saisie dès sa publication (art 154 Acte Uniforme, voy. Boris Martor et autres, le droit uniforme africain des affaires issu de l'OHADA, Litec, Editions du Juris-classeur, 2004, n° 1148, Anne Marie Ezzo et N'Diaw Diouf, OHADA, Recouvrement des créances, Bruylant 2002, p 207 et suivants).

La publication du commandement constitue donc une étape importante dans la procédure de saisie immobilière, car elle vaut saisie. A cette fin, l'original du commandement est visé par le conservateur de la propriété foncière à qui copie est remise pour la publication, qui revêt la forme d'une inscription du Commandement sur les registres de la propriété foncière (Voy Anne Marie Ezzo, Commentaires Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution OHADA 2002 P 781).

Ainsi, le commandement ne vaut saisie qu'à compter de son inscription sur les registres de la propriété foncière. En tout cas pas avant ni après. Il en résulte que les effets du Commandement à l'égard du débiteur, et du tiers détenteur, le cas échéant ne courent qu'à compter de l'inscription (articles 262 à 265, Acte Uniforme portant voies d'exécution).

Dès lors, loin de déterminer l'ordre de l'accomplissement des formalités de la saisie immobilière, l'article 262 ne fait que préciser le point de départ des effets du Commandement valant saisie. C'est donc à partir du commandement valant saisie que le cahier des charges est déposé au greffe de la juridiction compétente. Le dépôt est donc postérieur à la publication du commandement. Quelle est la sanction encourue lorsque le dépôt du cahier des charges précède le Commandement?

2- La sanction du dépôt du cahier des charges antérieurement au commandement valant saisie

La demanderesse au pourvoi invoque la violation des articles 262 al 1 et 266 al 2, argument pris de ce que le cahier des charges a été déposé avant l'inscription du commandement. Dès lors, il y a irrégularité dans la procédure de saisie immobilière, et donc nullité de ladite procédure.

D'abord, il faut noter que c'est l'inscription du commandement qui déclenche la saisie immobilière, encore faut-il que le débiteur ne paye pas sa dette dans les 20 jours (art 254 al 3)

Il en résulte que la seule signification du commandement ne produit aucun effet spécial (Dans ce sens, Anne-Marie H. Assi Ezzo et N'Diaw Diouf, OHADA, Recouvrement des créances n° 466 p 207). C'est plutôt l'inscription qui va produire des effets, puisque lorsque le débiteur ne paie pas, le commandement vaut saisie. A partir de cet instant, l'immeuble et ses revenus sont immobilisés (art 262). Il en va de même des fruits naturels ou industriels et de tous les loyers (art 263, Boris Martor et autres, op cit n° 1149, p 246).

Cette étape de la procédure est antérieure au cahier des charges, puisqu'aux termes de l'article 266, le cahier des charges ne peut être déposé qu'à compter de la publication du commandement et ce dans le délai maximum de cinquante jours, à peine de déchéance.

C'est donc le non dépôt du cahier des charges dans le délai prescrit qui est sanctionné par la déchéance, et non le dépôt du cahier des charges avant

l'inscription du commandement.

D'ailleurs un tel dépôt ne peut être sanctionné par la déchéance, encore moins par la nullité car ne présentant aucun objet, la saisie n'ayant pas encore eu lieu.

Le cahier des charges ne peut donc être pris en compte, si ce n'est à compter de l'inscription du commandement. Le fait donc de déposer le cahier des charges avant même que ne commence la saisie immobilière ne peut avoir d'incidence sur ladite procédure. Le cahier des charges déposé antérieurement à l'inscription du commandement doit être considéré comme non avenu, et pour respecter les prescriptions de l'article 266, un nouveau cahier des charges doit être déposé par le poursuivant pour faire courir les délais, notamment celui de la vente.

C'est dans ce sens que l'on doit comprendre, d'une part, la déchéance, comme sanction du non respect des délais et, d'autre part, la nullité pour non respect des formalités par application de l'article 297.

Au total, l'article 297 ne saurait trouver application, car la saisie immobilière elle-même n'avait pas encore été déclenchée et, partant, les formalités ne pouvaient être exigées.

BROU Kouakou Mathurin