



## CENTRE AFRICAIN DE RENFORCEMENT DES CAPACITES

SKY LEGAL CLINIC / ACFA / CDPP / ACHIM / CMA

Yaoundé-Cameroun

carec.formation@gmail.com

### RENSEIGNEMENT AUPRÈS DE NOS ÉQUIPES :

Tél: (+237) 682 990 930 / 695 397 075

*« Merci de nous faire confiance »*



## SESSIONS DE RENFORCEMENT DES CAPACITES EN DROIT DES AFFAIRES DANS L'ESPACE OHADA

**Du 27 au 31 AOUT 2019, Yaoundé - Cameroun**  
**Hôtel TOU'NGOU (Yaoundé)**



### **SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*

***VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!***

# ***Programme CDA 'Certification en Droit des Affaires OHADA'***

---

## **THEMES DES SESSIONS :**

---

**SESSION N°1<sup>e</sup>** : la pratique des saisies conservatoires et saisies attribution de créances

**SESSION N°2** : techniques juridiques de prévention des impayés dans l'espace OHADA

**SESSION N°3** : recouvrement des impayés dans l'espace OHADA

**SESSION N°4** : le contentieux de la réalisation des sûretés portant sur l'immeuble dans l'espace ohada depuis la réforme de 2010

## **METHODE PEDAGOGIQUE**

---

→ **Chaque module sera traité sous une approche en plusieurs parties:**

- ✓ Exposé théorique (cadrage par les formateurs),
- ✓ Echanges (questions-réponses) ,
- ✓ Présentation des problématiques rencontrés par chaque participant dans sa pratique quotidienne et partage d'expériences.
- ✓ Atelier (travaux dirigés et exemples concrets)
- ✓ Des études de cas pratiques qui feront l'objet d'un travail en équipe entre les participants avant la restitution. :

→ **Dispositif d'évaluation :**

- ✓ Évaluation à chaud, tour de table sur l'atteinte des objectifs
- ✓ Synthèse des acquis,
- ✓ Besoins et demandes complémentaires

Ces sessions de formation qui se veut essentiellement pratique est jalonnée d'exemples concrets et de cas pratiques qui feront l'objet d'un travail en équipe entre les participants avant la restitution.

Notre pédagogie favorise les échanges d'expériences pratiques des participants et l'interactivité entre participants et intervenants, le commentaire de modèles d'actes (convention d'hypothèque, commandement, cahier de charges).

## **MOYENS PEDAGOGIQUES**

---

- Nos formations se déroulent dans notre salle de conférence ou dans des hôtels (les salles de formation sont climatisées et équipées de vidéo projecteur).
- Accès à internet gratuit en WI-FI dans tous nos locaux
- Pensez à toujours apporter votre ordinateur portable pour mieux travailler sur vos propres projets.
- Une évaluation en fin de formation validera vos acquis

## **PROFILS DES FORMATEURS**

---

Ces sessions de formation seront animés par des experts sur les thèmes susmentionnés, habitués aux problématiques, rompu aux activités juridictionnelles et ayant déjà animé avec succès plusieurs sessions de formation du même genre en inter et en intra-entreprise.

Ils sont par ailleurs : Docteur en Droit, Avocat au barreau du Cameroun, Formateur à l'Ecole Régionale de Magistrature de l'OHADA (ERSUMA), Expert formateur au sein du CAREC...

## **SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*

***VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!***

## **PUBLIC CIBLE**

---

Ces sessions de formation et de perfectionnement pratiques de haut niveau en Droit OHADA s'adresse particulièrement :

- Aux magistrats, avocats et leurs collaborateurs
- Aux huissiers de justice
- Aux juristes de banques / juristes d'entreprises / responsables juridiques et contentieux
- Aux directeurs généraux / chefs d'agences
- Cadres des services juridiques et du contentieux des établissements de crédit (Banques, Microfinances, Crédit-bail)
- Aux comptables, administratifs, et autres cadres d'entreprises qui sont à un niveau de responsabilité leur permettant d'avoir un impact sur les processus de gestion et de recouvrement des créances, au besoin par une procédure judiciaire adaptée.
- Aux agents de sûretés : gestionnaires des sûretés d'autrui, ils se doivent d'être des professionnels aguerris ;
- Aux enseignants-chercheurs : pour leur permettre de confronter la maîtrise de la théorie aux difficultés pratiques afin de produire une doctrine plus efficiente ;
- Aux étudiants en fin de cycle : Ce séminaire a une vertu pédagogique et formative et s'inscrit dans l'optique du système LMD qui vise la professionnalisation des formations ;
- A toutes personnes intéressées par la question du recouvrement des créances et de saisies de comptes bancaires en droit OHADA.

## **MODALITES D'INSCRIPTION**

---

- Remplissez convenablement le bulletin d'inscription et le retourner par mail à l'adresse (carec.formation@gmail.com)
- Dès réception, vous recevez une facture pro-forma (qui déclenche l'opération de paiement dont les frais doivent nous parvenir 05 jours avant la formation). **L'UNIQUE MODE DE PAIEMENT EST LE DEPOT BANCAIRE OU LE VIREMENT BANCAIRE (10001 06860 42396360001 10 IBAN:21 CODE SWIFT: ICLRCMXXXX – BICEC)**
- Dès réception des frais et de la preuve de paiement (preuve de virement ou de dépôt), vous recevez une facture, une attestation d'inscription, le programme des sessions de formation, et toutes informations complémentaires)
- Les participants sont contactés 02 jours avant la formation pour remise de la plaquette des sessions et code d'accès à la session choisie.
- A la fin des travaux vous recevez un **CERTIFICAT DE FIN DE FORMATION** co-signé des formateurs.
- **Contacts pour plus d'information : +237 695 397 075 / 682 990 930**

## **SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 / NIU PAA4 ARM6 09TT 00*  
**VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!**

# SESSION N°1<sup>E</sup> : LA PRATIQUE DES SAISIES CONSERVATOIRES ET SAISIES ATTRIBUTION DE CREANCES

**DUREE : 02 Jours**

Comment Mettre en Œuvre la Procédure Sans Risque de Nullité des Actes- Gérer les Incidents de Procédure - Obligations, régime de responsabilité et difficultés pratiques du banquier comme tiers saisi ou tiers détenteur dans le contentieux de l'exécution des saisies-attributions sur les avoirs en comptes du débiteur saisi - Tout savoir sur l'évolution et l'actualité au regard de la jurisprudence récente de la CCJA.

## **PROBLEMATIQUE**

---

Le développement de l'activité économique requiert des hommes d'affaires d'importants investissements, qui les rendent bien souvent débiteurs de financiers extérieurs. Ce rapport cordial de débiteur à créancier peut facilement se transformer en un lien conflictuel lorsqu'à l'échéance convenue, le débiteur ne s'acquiesce pas de son obligation.

Le législateur OHADA, soucieux d'encourager les investissements au sein de son espace s'en est fortement préoccupé en adoptant l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et les voies d'exécution.

Il est donc important pour le créancier de connaître et pouvoir utiliser ces procédures simples et peu coûteuses afin de recouvrer rapidement sa créance et préserver ainsi ses droits. Au nombre de celles-ci, il y a la saisie-attribution de créances, qui permet au créancier de saisir les avoirs du débiteur logés chez un tiers, généralement une banque ou un établissement financier, et se les faire attribuer, en paiement de sa créance.

Cependant, dans 99,9% des cas, cette technique d'exécution forcée, soulève des contestations les plus variées à l'origine de nombreux contentieux (tant devant les juridictions civiles que commerciales), auxquels doivent faire face les protagonistes, et qui interpellent les juristes, les professionnels du droit et les praticiens de la saisie-attribution. Il suffit de sillonner les tribunaux pour se rendre compte de cette évidence.

Dans cette dispute, la banque comme tiers saisi, appelée à coopérer dès lors qu'elle réceptionne de l'huissier un acte de saisie se retrouve presque toujours entre le marteau et l'enclume.

### **Se pose alors la question de savoir :**

- Quelle est l'étendue de cette obligation en sa qualité de tiers à la querelle ?
- Quelles sont les responsabilités qu'elle encourt ?
- Peut-elle légitimement contester, refuser de payer ou retarder le paiement sans que cela ne soit interprété comme un obstacle à l'exécution ?

## **SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*

***VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!***

- Autrement dit, quel rôle est-elle appelé à jouer ?
- Quelles sont les conditions et l'étendue de sa responsabilité ?

La jurisprudence récente de la CCJA dresse un tableau de cas pratiques et de l'évolution sur la notion de tiers saisi et de ses obligations légales.

C'est dans ce contexte que le CAREC, spécialisé dans le renforcement des capacités des professionnels en droit des affaires OHADA, organise ce séminaire qui apportera des éclairages à ces questionnements et permettra aux participants de maîtriser les subtilités de la saisie-attribution des créances, les droits et obligations de la banque comme tiers saisi qui, en raison de sa solvabilité réelle ou supposée, se trouve être la cible privilégiée des protagonistes.

## **OBJECTIFS :**

---

- S'approprier les techniques et moyens efficaces de recouvrement à travers la saisie-attribution et maîtriser la gestion des contentieux en la matière
- Permettre aux différents acteurs concernés d'échanger sur leurs préoccupations respectives en matière de recouvrement et de saisie-attribution de créances
- Connaître les techniques et les outils en vue d'un choix de stratégies appropriées
- De tout savoir sur l'évolution et l'actualité du recouvrement au regard de la jurisprudence récente de la CCJA/OHADA

## **COMPETENCES ACQUISES**

---

Au sortir de cette formation, les participants seront en mesure de :

- Mettre en œuvre la procédure sans risque de nullité des actes /
- Maîtriser la gestion des contentieux en la matière etc.
- Maîtriser les clés, les stratégies et les subtilités juridiques pour mettre à néant des actes mal diligents
- Faire face à la saisie d'un compte client ouvert dans une banque ou un établissement financier sans s'exposer à la condamnation en tant que tiers saisi
- Pour les banques comme tiers saisis ou tiers détenteurs, savoir faire écran à la mise en cause de leur responsabilité civile.

## **PLAN DE LA FORMATION**

---

### **MODULE 1. PRATIQUER LA SAISIE CONSERVATOIRE DES CREANCES (NE NECESSITANT AUCUN TITRE EXECUTOIRE)**

- Les types de créances ouvrant droit à la saisie conservatoire des créances,
- Condition de mise en œuvre de la saisie conservatoire des créances,
- Déroulement de la saisie conservatoire des créances,
- Les contestations et comment les gérer,
- Obligations spécifiques du tiers saisi (banque ou établissement financier),
- Les effets de la saisie conservatoire pratiquée sans titre exécutoire,

## **SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*

***VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!***

- Comment convertir la saisie conservatoire de créances en saisie attribution de créances

## **MODULE 2. CHOISIR ET METTRE EN ŒUVRE LA « BONNE » PROCÉDURE POUR OBTENIR UN TITRE EXÉCUTOIRE EN VUE DE L'EXÉCUTION FORCÉE**

### **1. Mieux connaître le titre exécutoire**

- Notion et importance du titre exécutoire
- Les différents titres exécutoires
- Les décisions juridictionnelles revêtues de la formule exécutoire
- Les décisions juridictionnelles exécutoires sur minute
- Les actes et décisions juridictionnelles étrangers et les sentences arbitrales
- Les actes notariés revêtus de la formule exécutoire
- Les titres dispensés de la formule exécutoire
- Les effets d'un titre exécutoire

### **2. Les mécanismes d'obtention d'un titre exécutoire**

- Les mécanismes juridictionnels d'obtention d'un titre exécutoire
- Le recours à une procédure contentieuse (types de contentieux au fond : civil, commercial – déroulement et précautions)
- Le recours aux procédures simplifiées de recouvrement (forces et faiblesses)
- L'injonction de payer
- L'injonction de délivrer ou de restituer
- Les mécanismes non juridictionnels d'obtention d'un titre exécutoire : Le recours aux modes alternatifs de règlement des conflits (MARC)
- La transaction, La conciliation, La médiation, L'arbitrage

## **MODULE 3. MISE EN ŒUVRE DE LA SAISIE-ATTRIBUTION DE CRÉANCES ET D'AVIS À TIERS DÉTENTEUR EN DROIT OHADA**

### **1. LA NOTION DE SAISIE-ATTRIBUTION DE CRÉANCES**

#### **2. Les saisies-attributions particulières**

- Les saisies attribution sur comptes joints
- La saisie attribution sur créances à exécution successive
- La pluralité de saisies-attribution au préjudice du même débiteur

#### **3. Les conditions préalables d'un recouvrement efficace par la saisie attribution et l'avis à tiers détenteur (Conditions de fond) :**

- Le titre exécutoire et ses spécificités en matière de saisie attribution et d'avis à tiers détenteur.
- Les qualités de la créance : certaine, liquide, exigible (maîtriser les précisions jurisprudentielles de ces notions abstraites).

Le tiers

- Les créances pouvant être recouvrées par la procédure de saisie attribution et par l'avis à tiers détenteur.
- Conditions de forme (PV de saisie, dénonciation de la saisie)

## **SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*

***VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!***

## **MODULE 4 - LA NOTION DE TIERS SAISI EN DROIT OHADA**

- La notion de tiers saisi et de tiers détenteur à la lumière de l'AUPSRVE, de l'actualité et de l'évolution jurisprudentielle récente de la CCJA : Concrètement, quelle banque peut légalement être qualifiée de tiers saisi ?
- Savoir établir une démarcation entre tout tiers et le tiers entre les mains duquel est pratiquée une saisie : quelle portée pratique et comment interpréter l'article 38 de l'Acte uniforme portant organisation des voies d'exécution ? Régime général des obligations des tiers saisis et applications jurisprudentielles

**Échange :** L'évolution et l'actualité de la notion de tiers saisi au regard de la jurisprudence récente de la CCJA

## **MODULE 5 – MAITRISER LA PROCÉDURE DE LA SAISIE ATTRIBUTION DES CRÉANCES ENTRE LES MAINS DES ÉTABLISSEMENTS BANCAIRES**

- Mettre utilement en œuvre la saisie-attribution : Les créances pouvant être recouvrées par la procédure de saisie attribution et par l'avis à tiers détenteur.
- Déterminer le domaine des saisies de comptes bancaires : quels sont les comptes visés et au sein d'un compte, quelles sont les sommes saisissables ?
- Connaître les conditions d'ouverture d'une saisie-attribution tant sur sa cause que sur son objet
- Les qualités du titre exécutoire : les spécificités du titre exécutoire en matière de saisie-attribution et savoir déterminer le juge compétent en matière d'exécution du titre
- Le juge de l'exécution a-t-il compétence pour connaître des demandes tendant à remettre en cause le titre exécutoire dans son principe ou sur la validité des droits et obligations qu'il constate ?
- Procédés de signification des actes de procédure : comment atteindre légalement le tiers saisi ?
- Les effets de la signification du PV de saisi à la banque et cerner la portée de son obligation d'information
- Comment apprécier les renseignements fournis par la banque : qui doit apprécier et quelle démarche amorcer par la suite ?
- Obstacles à l'exécution : conséquences d'informations tardives, inexactes ou imprécises, voire de refus d'information

## **MODULE 6 - LES EFFETS ET CONSÉQUENCES PRATIQUES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA SAISIE-ATTRIBUTION**

- Effet attributif immédiat des sommes saisies à concurrence des sommes pour lesquelles la saisie est pratiquée
- Pas de remise en cause de cette attribution par la signification ultérieure d'autres saisies ou par la survenance d'un jugement ouvrant une procédure collective (contre le débiteur principal ou contre le tiers saisi)
- Maîtriser le régime de la mainlevée de la saisie-attribution
- Maîtriser les contours du cantonnement automatique et du cantonnement judiciaire des sommes saisies
- Indisponibilité de la créance saisie jusqu'à l'expiration du délai de contestation ou de l'instance en contestation

## **SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*

***VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!***

- L'intervention volontaire ou forcée de la banque à l'instance en contestation : pour quel intérêt intervenir ?
- La mise sous séquestre à la demande de tout intéressé
- Le paiement par le tiers saisi : conditions et garanties - formes – quittance – coût – effets
- Conséquence du non-paiement et de la négligence du créancier
- Exercices pratiques et conseils sur la validation de la saisie conservatoire en saisie-attribution des créances

## **MODULE 7 - MAITRISER LES PARTICULARITÉS DE LA SAISIE ATTRIBUTION DES CRÉANCES BANCAIRES**

- Comprendre l'application du principe de l'effet attributif immédiat de la saisie attribution entraînant transfert instantané de la créance saisie disponible dans le patrimoine du saisissant
- Le juge de l'exécution peut-il suspendre les effets de ladite saisie-attribution en accordant des délais de paiements au débiteur ?
- Connaitre les particularités de la saisie attribution des créances à exécution successive
- La survenance d'une procédure collective remet-elle en cause le transport de la créance à exécution successive dans le patrimoine du saisissant ?
- Quelle est l'incidence de l'arrêt de l'exécution provisoire émanant du juge sur la décision en vertu de laquelle la saisie est pratiquée ?
- Connaitre les particularités de la saisie attribution pratiquée entre les mains des établissements habilités par la loi à détenir des comptes de dépôt
- Identifier et détecter les difficultés spécifiques à la propriété et à la saisissabilité des fonds

## **MODULE 8 - MAITRISER LA PROCÉDURE ET EFFETS DE L'AVIS À TIERS DÉTENTEUR**

- La forme de l'avis à tiers détenteur : sa spécificité par rapport à la saisie attribution.
- Les sommes et les créances pouvant être appréhendées par un avis à tiers détenteur.
- Les tiers entre les mains desquels la procédure peut être engagée.
- Les circonstances interdisant l'utilisation de l'avis à tiers détenteur.
- Les modalités de notification, la mainlevée et l'annulation de l'avis à tiers détenteur.
- Les effets de l'avis à tiers détenteur : effet d'attribution immédiate et interruption de la prescription.
- La pratique de l'avis à tiers détenteur dans l'espace OHADA : comment concilier la procédure de l'avis à tiers détenteur avec celle de la saisie attribution des créances ?
- Le contentieux relatif à l'avis à tiers détenteur : les recours des redevables et des tiers détenteurs, l'office du juge compétent.
- Le régime de responsabilité du tiers détenteur défaillant envers le fisc

## **MODULE 9 – MAITRISER LES OBLIGATIONS ET LE REGIME DE RESPONSABILITE DE LA BANQUE COMME TIERS SAISI OU TIERS DÉTENTEUR DANS LE CONTENTIEUX DE L'EXÉCUTION SUR LES AVOIRS EN COMPTES DU DÉBITEUR SAISI.**

- Rappel des obligations légales de la banque au 1er acte de signification d'une procédure de saisie-attribution et les implications juridiques sur sa responsabilité civile ou pénale

## **SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*

***VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!***

- Les clés pour comprendre les dispositions des articles 153 à 155 de l'AUPSRVE
- Comprendre la notion « faire obstacle aux procédures en vue de l'exécution »
- Les conditions de la mise en œuvre de la responsabilité du tiers saisi
- Identifier et détecter les faits générateurs de la responsabilité civile de la banque comme tiers saisi ou tiers détenteur : La diversité des situations (fausse déclaration, déclaration mensongère, inexacte ou incomplète, refus de déclaration ou déclaration tardive, défaut de communication de documents justificatifs des déclarations, refus de paiement des sommes saisies)
- Les repères et les ingrédients pour éviter la mise en cause de la responsabilité de la banque
- Savoir distinguer les faits générateurs de la responsabilité civile du tiers saisi avec les autres tiers dont mention à l'article 38 de l'AUPSRVE
- Conditions préalables de la mise en œuvre de la responsabilité du tiers saisi défaillant : nécessité d'un titre exécutoire et les autres conditions
- La procédure à suivre pour mettre en œuvre la responsabilité d'une banque tiers saisi défaillant.
- Les réflexes à adopter par les juristes de banques en face de certaines saisies empreintes de risques de condamnation de la banque au paiement de la cause de la saisie
- L'exonération du tiers saisi

**Cas pratique :** identification et analyse des moyens de défense le plus fréquemment invoqués par les débiteurs saisis

## **MODULE 10 - COMMENT GÉRER LES CONTESTATIONS SOULEVÉES PAR LE TIERS SAISI**

- Maîtriser le régime de nullité des actes de procédures en vue de la saisie attribution et défenses du tiers saisi
- Les recours du tiers saisi défaillant dans la procédure de saisie attribution : le juge compétent
- Savoir soulever des exceptions ou répondre aux injonctions d'huissier sans faire obstacle aux procédures en vue de la saisie-attribution des comptes bancaires
- La nullité des actes de procédures et leur incidence sur la responsabilité du tiers saisi : où, quand et comment faire prévaloir la nullité ?
- Action récursoire contre le débiteur principal : connaître la juridiction compétente

## **MODULE 11 - MAÎTRISER LE RÉGIME DES SANCTIONS DES OBLIGATIONS DU TIERS SAISI DÉFAILLANT**

- Le principe de la sanction
- Fondements de la sanction,
- Conditions d'application de la sanction
- Les différentes sanctions encourues par le tiers saisi
- Paiement des causes de la saisie attribution
- Paiement des dommages-intérêts ; Paiement des astreintes

## **MODULE 12 - LES DIFFICULTÉS PRATIQUES DU BANQUIER DANS LE TRAITEMENT DES SAISIES-ATTRIBUTIONS**

- Rappels de quelques notions utiles sur les obligations du banquier en tant que teneur de compte (aspects du droit bancaire)

### **SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*

***VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!***

- Établir une nécessaire distinction entre la notion du « Compte » et celle des « Avoirs en compte »
- Problématiques soulevées par les immixtions externes dans la relation d'affaires établie entre la Banque & client : saisies-attributions
- Appréhender le rôle du banquier dans le processus de traitement des Saisies-attributions
- Identifier les risques juridiques liés à la qualité de tiers saisi (facteurs endogènes et exogènes)
- L'interprétation du devoir de prudence et de coopération mis à la charge de la banque comme tiers saisie (article 38)
- Mieux comprendre le régime des insaisissabilités

## **SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*

***VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!***

# **SESSION N°2 : techniques juridiques de prévention des impayés dans l'espace OHADA**

## **&**

# **SESSION N°3 : recouvrement des impayés dans l'espace OHADA**

**DUREE : 01 Jour**

### **Contexte et Justification**

---

Il est de coutume pour les banques, établissements de crédit et EMF d'octroyer des crédits. Cela peut conduire à des impayés, des provisions sur créances douteuses dont les proportions imposent que vous ayez des mesures de recouvrement efficaces. La mise en place des procédures de recouvrement est donc devenue incontournable dans ces institutions.

Tout en privilégiant les mesures de recouvrement à l'amiable, il n'est pas exclu que celles dites forcées et judiciaires soient appliquées dans certains cas dans l'optique de contrer toute mauvaise foi ou l'organisation de l'insolvabilité de ces derniers.

Amiable ou forcée (contentieux), le recouvrement de créances offre plusieurs possibilités d'actions permettant de récupérer ses créances. Il est donc important de les connaître, les maîtriser afin d'anticiper, non seulement le choix, mais également l'ordre dans lequel seront initiées les différentes démarches et optimiser les chances de recouvrement.

Comment optimiser les procédures de recouvrement ? Que faire pour avoir un suivi rigoureux, professionnel et en lien avec la législation ? Quelle est la technique de recouvrement la mieux adaptée à votre entreprise ?...

Ce séminaire de formation sur la prévention et la gestion des impayés vous permettra de comprendre le fonctionnement du recouvrement et d'identifier les axes à travailler pour un meilleur rendement dans l'entreprise. L'étude est faite selon les textes en vigueur (OHADA).

### **Objectifs spécifiques**

---

Ce séminaire de renforcement des capacités a pour objectif de permettre aux participants d'acquérir, de confirmer ou d'optimiser leurs connaissances en matière de prévention et de gestion des impayés

- Comprendre la situation économique et les réactions psychologiques des clients défaillants, pour trouver des arguments pouvant faciliter la régularisation des arriérés.
- Rendre plus efficace le recouvrement en interne, amiable ou judiciaire des créances de l'entreprise
- Adapter le mode de recouvrement suivant le coût du recouvrement et l'espérance de récupération, le montant et l'ancienneté de la créance
- Détecter les signes de défaillances de son débiteur et envisager les solutions juridiques (amicales et judiciaires)
- Formaliser les démarches administratives à effectuer dans le cadre du recouvrement amiable ou forcé, en tenant compte des règles internes de la relation clientèle
- Comprendre le fonctionnement d'une procédure de recouvrement judiciaire pour juger de la pertinence de cette solution selon la situation rencontrée

### **SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*

***VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!***

- Maîtriser la législation et les spécificités relatives au traitement des entreprises en difficultés aux fins de recouvrement de créances en cas de procédures collectives, afin de préserver les intérêts de son entreprise.
- Anticiper efficacement les techniques de recouvrement parajudiciaires utilisables directement en entreprise.

### **Impacts fin formation**

---

A la fin de la formation, les participants doivent être suffisamment outillés pour :

- Constituer soi-même un dossier complet pour le recouvrement ces créances et rationaliser la gestion du contentieux en limitant les interventions extérieures
- Organiser une démarche précontentieuse et contentieuse performante pour optimiser le recouvrement
- Analyser l'efficacité des différentes actions en recouvrement pour assurer la réussite de sa démarche contentieuse
- Déclencher et suivre des procédures de recouvrement judiciaires
- Maîtriser et assurer le suivi du bon déroulement de la procédure engagée par les partenaires judiciaires et des actions juridiques externalisées.
- Maîtriser les coûts de recouvrements grâce au contrôle efficace des actions des huissiers et avocats dans les différentes voies d'exécution
- Pouvoir procéder à une analyse comptable et financière des dossiers clients et crédit.

### **Plan de Formation**

---

- Optimisation du recouvrement par la mise en place d'une politique de prévention en amont des risques d'impayés (prévenir les impayés par les renseignements sur les clients ; prévenir les impayés par l'élaboration de documents commerciaux et comptables solides ; prévenir les impayés par l'amélioration du cadre contractuel, les précautions à prendre lors de la rédaction des contrats ; sécurisation juridique du crédit)
- Analyse de crédit et gestion du risque client (analyse du bilan ; analyse du compte résultats ; analyse du compte client)
- Balance des impayés et procédures amiables de recouvrement : savoir réagir efficacement en interne face aux impayés afin d'éviter le contentieux
- Engager le recouvrement judiciaire et optimiser la gestion du contentieux
- Pratiquer le recouvrement forcé des créances
- Comment réagir face aux procédures collectives des clients
  - Le sort des suretés réelles et personnelles obtenus auprès des débiteurs

## **SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*

***VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!***

# SESSION N°4 : le contentieux de la réalisation des sûretés portant sur l'immeuble dans l'espace ohada depuis la réforme de 2010

**DUREE : 02 Jours**

Comment prévenir et gérer le contentieux d'exécution des saisies immobilières: Apports pratiques des experts et des praticiens à la lumière des actes uniformes, de la jurisprudence récente de la CCJA, et des législations nationales

## **PROBLEMATIQUE**

### **1) DE LA CONSTITUTION DES SURETES PORTANT SUR L'IMMEUBLE...**

Très prisée par les créanciers qui la considèrent comme la garantie la plus crédible, l'hypothèque est une sûreté qui fascine et qui inquiète. Cette garantie, en pratique la plus réclamée par les créanciers du secteur bancaire et financier, fascine au moment de sa constitution, parce qu'elle porte sur la terre, élément le plus stable de la fortune.

En même temps, elle les inquiète au moment de sa réalisation (à cause des nullités), parce que compte tenu de la valeur qu'attache le législateur africain à la terre et à tous ses accessoires, la constitution de cette sûreté a été strictement encadrée pour mettre le débiteur, constituant de l'hypothèque, à l'abri non seulement de la « mauvaise foi » du créancier, mais également de la faute de ce dernier.

L'Acte Uniforme portant organisation des Sûretés (AUS), en ses articles 190 et suivants constitue le texte de base en matière de réglementation de l'hypothèque. Mais ce texte doit être complété sur certains points par les législations nationales auxquelles il a expressément renvoyé (voir par exemple les articles 195, 196, 199, 201, 205, etc.), notamment les lois nationales relatives aux régimes fonciers et domaniaux. En plus il faut ajouter les dispositions relatives à la saisie immobilière contenues dans les articles 246 à 334 de l'Acte Uniforme sur les Procédures Simplifiées de Recouvrement et de Voies d'Exécution (AUPSRVE), et les dispositions contenues dans l'Acte uniforme révisé sur les procédures collectives d'apurement du passif (AUPC) pour ce qui est de la constitution d'une hypothèque après l'ouverture d'une procédure collective ou du sort du créancier bénéficiaire d'une hypothèque en cas d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation des biens contre le débiteur.

En outre, l'hypothèque semble avoir pour seul assiette les immeubles immatriculés. Mais en réalité, et compte tenu du contexte social et foncier des États parties à l'OHADA où près de 80% des immeubles ne sont pas immatriculés, certaines pratiques tendent à favoriser sur ceux-ci la constitution des hypothèques conservatoires ou provisoires.

Visant à sécuriser les droits du créancier, la constitution d'hypothèque fait partie de la

## **SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*

***VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!***

catégorie juridique des actes de disposition, c'est-à-dire les actes qui changent de façon importante la composition du patrimoine, requérant la plus grande vigilance et diligence. C'est cette vigilance et diligence qui semblent manquer à certains créanciers de l'espace de l'OHADA (notamment certains établissements financiers et bancaires) dans la constitution et le suivi des hypothèques, ce qui ouvre la voie royale aux actions en nullité d'hypothèque devant les cours et tribunaux.

L'exploitation de la jurisprudence des Etats parties à l'OHADA ainsi que celle de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage révèle en effet une insuffisante connaissance des réflexes et bonnes pratiques indispensables à la bonne mise en œuvre des dispositions des articles 190 à 223 de l'Acte uniforme sur les sûretés.

De même, les difficultés relevées en pratique dans la mise en œuvre des règles régissant les hypothèques concernent principalement les hypothèques conventionnelles. Par ailleurs, on constate que les hypothèques forcées légales et hypothèques forcées judiciaires regorgent d'énormes secrets et des subtilités dont la portée opérationnelle et pratique semble encore méconnue par les professionnels du droit et du secteur bancaire. Ainsi, compte tenu de la valeur économique de l'hypothèque, sa constitution et sa mise en œuvre opérationnelle appelle la plus grande rigueur, une précision d'horloger et une vigilance à toute épreuve. La moindre erreur peut en effet entraîner la nullité de la garantie et exposer le créancier aux aléas de la situation, peu enviable, du créancier chirographaire.

A cela s'ajoutent des difficultés pratiques observées à la fois quant à l'acclimatation des législations nationales aux actes uniformes et quant aux particularités procédurales de chaque pays (par exemple : le pouvoir de l'un des époux ou du mari de constituer seul une hypothèque sur les immeubles de la communauté varie suivant les différentes législations nationales).

## **2) ... A LA REALISATION**

S'agissant de la saisie immobilière proprement dite, elle est communément perçue comme une procédure lourde, complexe, formaliste, et sérieusement redoutée par les praticiens, parce qu'elle appelle l'élaboration d'actes rigoureusement réglementés par l'AUPSRVE de l'OHADA.

Visant la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur, en vue de la distribution de son prix, elle est empreinte d'un formalisme strict qui a pour but de concilier les intérêts des différentes parties prenantes qui sont le débiteur d'abord, car l'immeuble est par excellence l'élément stable de la fortune dans l'espace de l'OHADA, il convient donc de le sauvegarder où, à tout le moins, de s'assurer que la vente sera faite dans les meilleures conditions pour en tirer le prix maximum et les tiers ensuite, qui peuvent avoir des droits sur l'immeuble et qui ne peuvent être sacrifiés parce qu'un débiteur n'acquitte pas ses obligations.

C'est pour faire prévaloir ces considérations que le législateur OHADA a imposé de nombreuses formalités substantielles prévues notamment à l'article 246 de l'Acte Uniforme

### **SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*

***VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!***

portant organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution (AUPSRVE).

Même si le principe « pas de nullité sans grief » est admis par l'article 297 al 2 de l'AUPSRVE, il faut dire que cette procédure appelle une grande rigueur, précision, vigilance et diligence. En effet, la moindre erreur peut entraîner l'annulation de toute la procédure entreprise et exposer à la mise en œuvre de la responsabilité civile professionnelle des personnes qui interviennent dans cette procédure (avocats, huissiers instrumentaires, etc...).

Parmi les actes à accomplir figure en bonne place la rédaction du cahier des charges. Ce document qui précise les clauses et conditions sous lesquelles la vente par expropriation forcée de l'immeuble sera conduite est particulièrement encadré quant à son élaboration et le régime de son dépôt au Greffe. L'article 267 de l'AUPSRVE prévoit pas moins de 10 mentions obligatoires à peine de nullité, d'où l'intérêt pratique de mieux cerner son régime et les réflexes utiles afin de ne pas tomber sous le coup des irrégularités de procédure. De plus, il faut savoir agencer les différentes dates (les délais d'action), régler les problèmes matériels liés à la signification.

Par ailleurs, l'expérience des prétoires laisse apparaître certaines difficultés dans la mise en œuvre des nouveaux modes de réalisation des sûretés (introduite par la réforme du droit des sûretés par le législateur de l'OHADA en décembre 2010) affectant l'immeuble. Il s'agit principalement de la pratique de l'attribution conventionnelle (ou pacte comissoire) et de l'attribution judiciaire de l'immeuble.

En effet, certaines juridictions inscrivent les procédures d'attribution juridictionnelle de l'immeuble au rôle de l'audience de vente sur saisie immobilière, ce qui interpelle sur la nécessité de bien maîtriser le régime spécifique de cette procédure particulière qui ne doit pas être confondue avec la saisie immobilière.

C'est pour apporter des réponses à ces difficultés que connaissent les praticiens en matière de saisie immobilière et celles liées aux nouveaux modes de réalisation des sûretés que le cabinet spécialisé dans la formation en Droit OHADA organise ce séminaire international.

Un accent particulier sera mis sur les réponses et les bons réflexes à adopter en face des problèmes rencontrés entre la rédaction de la convention constitutive d'hypothèque et le moment de l'adjudication de l'immeuble, les débiteurs invoquant fréquemment à ce niveau de la vie de l'hypothèque, sa nullité ou sa défectuosité.

## **OBJECTIFS :**

---

- Maîtriser le régime juridique de rédaction des différents actes constitutifs d'hypothèque ;
- Maîtriser et prévenir les risques juridiques et économiques liés aux nullités en matière de constitution d'hypothèque conventionnelle et les procédures d'inscription de l'hypothèque à la conservation foncière.

## **SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*

***VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!***

- Identifier les difficultés liées à la rédaction des actes de procédure que sont le commandement de payer et le cahier de charges (cahier des conditions de vente de l'immeuble) et les réponses à y apporter ;
- Obtenir des réponses pratiques aux difficultés rencontrées en matière de saisie immobilière et celles liées aux nouveaux modes de réalisation des sûretés (alternatives aux saisies).
- Maîtriser, les procédures et la jurisprudence « incontournable » en matière de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble
- Partager les expériences et les préoccupations entre participants venant d'horizons divers
- Actualiser les connaissances des participants en droit bancaire et en droit OHADA
- Echanger avec un panel d'experts et praticiens, sur toutes les subtilités juridiques de la constitution à la réalisation des hypothèques.

## **COMPETENCES VISEES**

---

Au sortir de cette formation, les participants seront capables de :

- Rédiger de manière concrète la convention constitutive d'hypothèque et savoir agencer les délais prescrits pour leur inscription, le renouvellement de cette inscription ;
- Sécuriser ses pratiques pour limiter les risques contentieux
- Gérer de manière pragmatique les difficultés qui peuvent survenir entre la rédaction de l'acte constitutif d'hypothèque et l'adjudication de l'immeuble saisi (c'est le cas des conventions d'hypothèque frappées de nullité ou gravement défectueuses) ;
- Cerner les stratégies et les techniques de rédaction des clauses relatives à l'attribution conventionnelle ou juridictionnelle de l'immeuble ;
- Maîtriser les techniques d'articulation des hypothèques judiciaires dans le but de corriger les vices de l'hypothèque conventionnelle.
- Maîtriser les stratégies et les techniques d'anticipation et de neutralisation des contentieux relatives à l'attribution conventionnelle ou juridictionnelle des immeubles.
- Mettre utilement en œuvre la procédure la mieux adaptée aux chances d'exécution sur le patrimoine du débiteur, évaluées au regard du contexte et des perspectives économiques des activités de ce dernier.

## **PLAN DE LA FORMATION**

---

### **MODULE 1 - CONTEXTE ET REGIME GENERAL DU FONCTIONNEMENT DES GARANTIES HYPOTHECAIRES DANS L'ESPACE OHADA**

- Du contrat de crédit à la saisie -vente du bien hypothéqué : Aperçu global sur les rôles des acteurs et intervenants - Bien gérer le client sans crispier les relations d'affaires ;
- Connaitre et maîtriser les principes de l'hypothèque dans sa double casquette de sûreté réelle et de garantie du crédit: comment concilier les deux approches ;
- Déterminer les avantages ou inconvénients des hypothèques en tant que garantie du crédit bancaire ou non bancaire dans l'espace OHADA : Critique des statistiques de la gestion des hypothèques depuis l'entrée en vigueur du droit communautaire - L'apport de la CCJA suivant l'évolution de sa jurisprudence et l'exemple du Cameroun ;
- Appréhender les caractères de l'hypothèque tenant à son indivisibilité et à sa spécialité ;
- Distinguer les droits conférés par une hypothèque en tant que sûreté réelle ;

## **SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*

***VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!***

- Maîtriser les différents risques de l'hypothèque et le fonctionnement d'un crédit hypothécaire ;

**Échanges et partage d'expériences :** Commentaires sur la non application de l'Acte uniforme sur les sûretés aux hypothèques conclues avant son entrée en vigueur

## **MODULE 2 - MAITRISER LES CONTOURS DE LA CONSTITUTION DES SURETES IMMOBILIERES ET CHOIX DU MODE DE REALISATION : CONDITIONS DE VALIDITE ET CRITERES D'EFFICACITE**

- Constitution d'hypothèque : les conditions de validité de la convention hypothécaire
- Définir l'hypothèque, les règles générales qui président à sa constitution ;
- Vérifier la capacité et les pouvoirs du constituant : cas des hypothèques portant sur les immeubles inscrits en copropriété entre les parents et leurs enfants mineurs et incidence de l'existence des droits indivis sur l'immeuble ;
- Cerner les biens qui peuvent être hypothéqués selon le régime matrimonial choisi par les époux ;
- Maîtriser les règles spéciales de l'hypothèque consentie sur des immeubles à venir ;
- Précisions sur les droits immobiliers susceptibles d'hypothèque et sur les biens immobiliers susceptibles d'être hypothéqués ;
- Connaître les effets de l'hypothèque conventionnelle avant la réalisation de la Garantie
- Identifier et détecter les difficultés de constitution de l'hypothèque conventionnelle en période de procédure collective contre le constituant ;
- Les pièges à éviter quant à la propriété du bien hypothéqués et la qualité du titre foncier,
- L'incidence de l'existence des droits indivis sur l'immeuble (l'hypothèque face au régime matrimonial- l'indivision tiré de la succession)
- Les spécificités des hypothèques portant sur des biens indivis : comment gérer le cantonnement de l'hypothèque en cas d'indivision,
- L'incidence de l'intérêt social sur la validité des garanties hypothécaires données par les sociétés
- L'inscription de la garantie hypothécaire : la publicité foncière
- Maîtriser le régime de formation de l'hypothèque conventionnelle (exigence de l'instrumentum et effet de l'inscription - où inscrire son hypothèque ? au RCCM ou dans les livres fonciers ?) ;
- Maîtriser la procédure d'inscription hypothécaire,
- Les états hypothécaires (comment les demander et les interpréter ?),
- Inscription des hypothèques et ordre de priorité,
- S'imprégner des techniques et effets de publication de l'hypothèque conventionnelle garantissant un prêt à court terme : étude comparée des législations nationales des Etats parties de l'OHADA ;
- Renouvellement des inscriptions,
- Effet du non renouvellement sur la validité la sûreté hypothécaire)
- Les risques juridiques et économiques liés à une non-validité de la garantie hypothécaire
- Présentation des risques inhérents à l'hypothèque, leur origine,
- Les mécanismes et les stratégies pour les éviter en vue de la préservation des droits et du rang du créancier)
- Les causes fréquentes de nullité de constitution d'hypothèques relevées dans la jurisprudence des Etats parties à l'OHADA

## **SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*

***VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!***

- Hypothèque consentie sur des biens appartenant aux enfants mineurs,
- Convention de compte courant avec cautionnement hypothécaire,
- L'incidence du mandat sous seing privé donné à tiers à l'effet de constituer une hypothèque sur la validité de la garantie, etc.

**Débat orienté :** Connaitre la valeur juridique de la pratique de rétention des titres fonciers et quels sont les effets juridiques de la promesse d'hypothèque en droit OHADA?

### **MODULE 3 - MAITRISER LES TECHNIQUES ET LA PRATIQUE DE CONSTITUTION DES HYPOTHEQUES SUR LES IMMEUBLES NON IMMATRICULES ET SUR LES IMMEUBLES APPARTENANT A AUTRUI**

- Constitution hypothèque provisoire sur un immeuble non immatriculé, établissement forcé du titre foncier au profit du débiteur et transformation de l'hypothèque provisoire en hypothèque définitive, cautionnement hypothécaire, régime de constitution et pièges à éviter
- Le régime et les usages pratiques de l'hypothèque forcée (conditions et champ d'application, la procédure et la juridiction compétente, l'utilisation de l'hypothèque forcée en vue de corriger les vices de l'hypothèque conventionnelle)
- Les contestations du débiteur en matière d'hypothèque provisoire
- Les motifs généralement invoqués par le débiteur pour s'opposer à l'inscription de l'hypothèque provisoire sur son bien,
- Procédure de l'instance en validité de l'hypothèque provisoire,
- Contestation du caractère certain, liquide et exigible de la créance, etc.

### **MODULE 4 - PRATIQUE EFFICACE DES NOUVEAUX MODES DE REALISATION DES HYPOTHEQUES EN DROIT OHADA**

- Présentation des nouveaux modes de réalisation des sûretés immobilières consacrées par l'Acte uniforme OHADA tel que modifié par la réforme du 15 décembre 2010 :
- L'attribution conventionnelle de l'immeuble hypothéqué : le pacte comissoire ;
- L'attribution judiciaire de l'immeuble hypothéqué- Le régime des hypothèques forcées.
- Les conditions d'efficacité et d'insertion des nouveaux modes de réalisation dans la convention hypothécaire,
- La constitution et les techniques de mise en œuvre des nouvelles sûretés (les biens et droits pouvant faire l'objet d'un pacte comissoire, les conditions de mise en œuvre du pacte comissoire, les effets de la mise en œuvre du pacte comissoire, l'efficacité du pacte comissoire à l'épreuve d'une procédure collective.
- Procédure de réalisation de l'hypothèque par les nouveaux modes
- Les contestations du débiteur en matière de mise en œuvre du pacte comissoire et de l'attribution judiciaire : quels moyens à la disposition du créancier ?
- La gestion des difficultés envisageables dans la mise en œuvre des nouvelles sûretés portant sur l'immeuble (solutions pratiques aux difficultés posées par la mise en œuvre du pacte comissoire et de l'attribution judiciaire des immeubles (aspects procéduraires, le tribunal compétent; le pouvoir du juge, le rôle de l'expert, etc...).
- L'identification et la gestion des incidents en matière de mise en œuvre forcée des nouveaux modes de réalisation des hypothèques.

**Cas pratique :** Rédaction des modèles et appréciation de l'efficacité des clauses comissoires dans les conventions d'hypothèque : conseils pratiques.

### **SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*

***VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!***

## **MODULE 5 - CAS DE TRANSMISSION OU D'EXTINCTION DE L'HYPOTHEQUE**

## **MODULE 6 - LE RECOUVREMENT FORCE DES CREANCES HYPOTHECAIRES ET REALISATION DES HYPOTHEQUES**

- Savoir utilement mettre en œuvre les techniques de recouvrement de créances par voie des saisies immobilières;
- Comprendre et mieux appréhender la notion de « saisie-immobilière » et le contexte d'emploi de cette sûreté dans une relation d'affaires : proposition des palliatifs pour ne pas entamer le débiteur dans son patrimoine immobilier fondamental ;
- Préciser les modalités d'exercice et les limites du droit de suite ;
- Maîtriser conditions générales et préalables de mise en œuvre de saisie immobilière ;
- Juridiction compétente en matière de saisie immobilière de droit OHADA : compétence d'attribution et compétence territoriale,
- Les qualités du titre exécutoire (liquide et exigible) : revue des arrêts des quatre années écoulées sur l'ensemble de la procédure de saisie-immobilière, notamment sur la contestation du caractère exécutoire et de la validité du titre,
- Les conditions tenant aux biens et droits saisissables : quels sont les biens inaliénables et les biens insaisissables ?
- Les conditions tenant aux parties prenantes à la saisie immobilière : la capacité des parties.
- Le concours de l'État à l'exécution du titre exécutoire fondant la saisie immobilière : actualité de la pratique
- Quels sont les effets du commandement aux fins de saisie ;
- Maîtriser le process de la vente forcée d'immeuble saisi ;
- Identifier et détecter les risques en cas de transmission de l'hypothèque ;
- Préciser les conditions et modes d'extinction de l'hypothèque ;
- Connaître les particularités de l'attribution conventionnelle de l'immeuble hypothéqué : le pacte commissoire ;
- Connaître le sort de l'hypothèque en cas de procédure collective ;
- Connaître les effets de l'hypothèque conventionnelle avant la réalisation de la garantie ;
- Identifier et détecter les difficultés de constitution de l'hypothèque conventionnelle en période de procédure collective contre le constituant ;

**Débat orienté :** Connaître la valeur juridique de la pratique de rétention des titres fonciers et quels sont les effets juridiques de la promesse d'hypothèque en droit OHADA ?

## **MODULE 7 - LA MISE DE L'IMMEUBLE SOUS MAINS DE JUSTICE : MAITRISER LES PARTICULARITES DE LA SAISIE IMMOBILIERE**

- Comprendre les subtilités de la poursuite de la vente forcée d'immeuble en vertu d'un titre exécutoire par provision ou pour une créance en espèces non liquidée ;
- Pratiquer une saisie immobilière en vertu d'une clause d'exigibilité anticipée ;
- Comment résoudre le conflit des juridictions en cas de vente forcée des immeubles dépendant d'une même exploitation ;
- Le cas particulier d'une saisie immobilière sur les impenses réalisées sur un immeuble non immatriculé n'appartenant pas au débiteur, mais qui lui a été affecté par décision administrative ;

## **SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*

***VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!***

- Connaitre les particularités de la saisie immobilière pratiquée sur la part indivise d'un immeuble : incidence du régime matrimonial des époux ;
- Maîtriser les conditions de poursuite et les précautions procédurales à observer lorsque de la vente forcée est poursuivie contre des immeubles communs aux époux
- Le recouvrement forcé des créances sur les immeubles non immatriculés : conditions et procédure, précautions à prendre en fonction du droit foncier coutumier,
- Signification et publicité du commandement : que retenir de la jurisprudence des sept (7) dernières années en matière de nullité de l'acte pour signification irrégulière ?
- Les spécificités de délivrance du commandement au débiteur lorsque l'immeuble hypothéqué se trouve entre les mains d'un tiers,
- Contentieux du commandement : comment régulariser la procédure, quel recours pour le créancier et quel moyen de défense pour le débiteur ?
- L'incidence et les conséquences de l'ouverture d'une procédure collective sur une saisie immobilière en cours.

## **MODULE 8 - LA PREPARATION DE LA VENTE / REDACTION DES ACTES DE PROCEDURES EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE**

- L'identification des difficultés d'élaboration des actes de procédure en matière de saisie immobilière (commandement, cahier de charges, etc...).
- La rédaction et le dépôt du cahier de charges : quelles précautions prendre pour éviter l'engagement de la responsabilité de l'avocat défaillant ?
- La computation des délais : quels éléments prendre en compte pour éviter la déchéance ?
- Les conditions et la procédure de la saisie immobilière d'une propriété immobilière qui supporte une sépulture : quelles conduites tenir ?
- Les moyens à la disposition du créancier pour anéantir les fraudes du débiteur tendant à diminuer la consistance de son patrimoine immobilier : la fraude paulienne et les autres voies de droit,
- La réalisation des hypothèques grevant un logement familial : quels sont les moyens de défense à la disposition de l'époux n'ayant pas donné son consentement à l'acte et comment les neutraliser ?
- Les prérogatives du créancier sur la mise en vente d'un immeuble indivis : pouvoir de provoquer le partage ou la liquidation,
- Le contentieux du cahier de charges et l'audience éventuelle : pouvoir du juge de l'audience éventuelle, contenu et effet du jugement rendu, voies de recours.

**Étude pratique :** constitution de 4 groupes de travail pour la rédaction des actes suivants : un commandement de payer valant saisie au tiers détenteur, un commandement de payer valant saisie au débiteur, assignation à comparaître devant le juge compétent, cahier de charge.

## **MODULE 9 - LA VENTE DE L'IMMEUBLE OU L'ADJUDICATION**

- Les effets de l'adjudication sur la propriété de l'immeuble et l'occupation de celui-ci par un ayant droit du constituant : quel est l'état du droit en la matière ?
- Droit applicable à la vente de l'immeuble saisi : droit commun de la vente ou droit spécial ?
- La vente amiable : comment la réaliser et quels droits de regard pour le créancier ?
- Les formalités préalables à la vente forcée : publicités et notifications,
- Le déroulement de l'adjudication : date, lieu et initiative de la vente,

## **SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*

***VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!***

- L'exécution de l'adjudication de l'immeuble : paiement du prix, délivrance et publication du titre de vente, purge des garanties et expulsion du saisi,
- La surenchère et la réitération des enchères : comment procéder ?
- Mieux appréhender l'option de délaissement de l'immeuble hypothéqué en paiement de la créance ;
- Maitriser les conditions et subtilités de la folle enchère

**Études pratiques :** constitution de 4 groupes de travail pour la rédaction des actes suivants : avis de vente aux enchères, déclaration de surenchère.

## **MODULE 10 - LES INCIDENTS DE SAISIE IMMOBILIERE ET LA DISTRIBUTION DU PRIX**

- Règles générales applicables à la distribution du prix et créanciers admis à faire valoir leurs droits sur le prix de vente,
- Connaître les principes de distribution du prix de la vente en dehors de tout contentieux
- La distribution amiable : comment procéder en cas de créancier unique ou de plusieurs créanciers ?
- Les contestations de la procédure de distribution : comment procéder ?

**Études pratiques :** constitution de 4 groupes de travail pour la rédaction des actes suivants : demande de paiement du créancier unique, projet de distribution, procès-verbal d'accord sur la distribution du prix, requête en homologation du projet de distribution, conclusion aux fins de distribution judiciaire.

## **MODULE 11 - GESTION DU CONTENTIEUX DE REALISATION DE L'HYPOTHEQUE**

- Connaître les formes de demandes et autorité compétente en cas de contestations ;
- Savoir soulever des exceptions et des demandes en annulation ;
- Maitriser les voies de recours applicables aux décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière ainsi que les conditions d'exercice ;
- Identifier et détecter les incidents nés de la pluralité de saisies ;
- Mettre en œuvre les demandes en distraction avant l'adjudication de l'immeuble saisi ;
- Connaître les règles de distribution judiciaire du prix de la vente ;

## **MODULE 12 - CONNAITRE LES DIFFICULTES PRATIQUES DES ADMINISTRATIONS FONCIERES & DOMANIALES DANS LE TRAITEMENT DES SAISIES IMMOBILIERES & VENTES FORCEES**

- Appréhender le rôle des conservations foncières dans le processus de traitement de la procédure de vente forcée d'immeuble ;
- Quelles sont les conditions de recevabilité des requêtes en immatriculation ;
- Implication du conservateur de la propriété foncière dans la publication de commandement aux fins de saisie ;
- Quelles sont les conditions de radiation de l'inscription de commandement ;
- Du devoir du conservateur ou de l'autorité administrative de refuser d'opérer toute nouvelle inscription sur l'immeuble hypothéqué

## **SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*

***VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!***



**IMPORTANT :** L'inscription à l'une des sessions donne droit aux supports de formation, à une pause déjeunée, une pause-café par jour, à un certificat de participation délivré par le CAREC co-signé des formateurs.

**PRIX NET DE TAXES : 350.000 CFA (la session)**  
En cas d'inscription à + 1<sup>e</sup> session, la session vous revient à  
300.000 CFA



**SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**  
*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*  
***VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!***



# BULLETIN D'INSCRIPTION

## FORMATION(S) ENTREPRISE

Raison sociale : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Pays : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ Ville : \_\_\_\_\_ Tél : \_\_\_\_\_

Responsable hiérarchique :  Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Fonction exercée : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ E.mail \_\_\_\_\_

Intitulé de la formation (Session N°.....) \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_ Prix net : \_\_\_\_\_ F CFA

## PARTICIPANT(S)

Madame  Monsieur

Nom: \_\_\_\_\_

Prénom: \_\_\_\_\_

Fonction exercée : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ E.mail \_\_\_\_\_

Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Fonction exercée : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ E.mail \_\_\_\_\_

Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Fonction exercée : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ E.mail \_\_\_\_\_

## SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE

+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00

**VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!**

**PARTICIPANT(S) INDIVIDUEL**  Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Fonction exercée : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ E.mail \_\_\_\_\_

Intitulé de la formation (Session N°.....) \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_ Prix net : \_\_\_\_\_ F CFA

Je donne mon consentement au CAREC pour l'utilisation propre à son activité de mes données nominatives.

Le soussigné atteste avoir pris connaissance des conditions générales de vente.

À : \_\_\_\_\_ Le : \_\_\_\_\_

**NB :**

- (a) Prière d'écrire les noms exactement comme ils doivent paraître sur le badge et attestation de participation,
- (b) Merci d'inclure les emails des participants pour la réception des documents de travail avant la formation,
- (c) Le numéro est nécessaire pour contacter le participant la veille du séminaire pour rappel, description du lieu de la formation, etc.

**MODES DE PAIEMENT UNIQUE** (demandez nos conditions de vente à [carec.formation@gmail.fr](mailto:carec.formation@gmail.fr))

- Dépôt/Virement bancaire (demandez le RIB)
- Transfert d'argent (Western Union) demandez l'adresse

**MODALITES DE PAIEMENT**

**100% libérés avant le début de la session. Soit 05 jours avant la formation.**  
**Pour les virements à l'international, veuillez faire les opérations 10 à 15 jours avant la session.**

**Si inscription individuelle - Signature**  
(Nom et qualité du signataire)

**Cachet de l'entreprise et Signature**  
(Nom et qualité du signataire)

**SPECIALISATION-REORIENTATION-DOUBLE COMPETENCE**

*+10 spécialités de 6 mois à 1 an après le bac, bac + 3/4 et bac+ 5 | NIU PAA4 ARM6 09TT 00*  
**VOTRE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE, NOTRE PRIORITE !!!**