

RÉPUBLIQUE DU CAMEROUN

Paix-Travail-Patrie

UNIVERSITÉ DE DSCHANG

FACULTÉ DES SCIENCES
JURIDIQUES ET POLITIQUES



REPUBLIC OF CAMEROON

Peace-Work-Fatherland

UNIVERSITY OF DSCHANG

FACULTY OF LAW AND
POLITICAL SCIENCES

UNITÉ DE FORMATION DOCTORALE DROIT ET SCIENCE
POLITIQUE

L'ATTRIBUTION EN PROPRIÉTÉ
DE L'IMMEUBLE HYPOTHÉQUÉ
EN DROIT DES SÛRETE OHADA

Thèse présentée et soutenue en vue de l'obtention du Diplôme de Master

Option : Droit des Affaires et de l'Entreprise

Par

SEUMO NDONGANG Christelle Sagesse

Maîtrise en Droit des Affaires et de l'Entreprise

Sous la direction de

KALIEU ELONGO Yvette Rachel

Professeur titulaire

*Vice-Doyen chargé de la programmation et des activités académiques à la
Faculté des Sciences Juridiques et Politiques de l'Université de Dschang*

Avril 2015

RÉSUMÉ

Entré en vigueur le 15 mai 2011, l'AUS a réformé la réalisation de l'hypothèque en consacrant deux modes d'attribution en propriété de l'immeuble hypothiqué : l'attribution judiciaire et l'attribution conventionnelle autrement dénommée pacte commissoire. Ces nouvelles voies de réalisation de l'hypothèque sont offertes au choix du créancier dans les limites prévues aux articles 198, 199 et 200 de l'AUS.

Le créancier hypothécaire n'est donc plus impérativement tenu de passer par la saisie immobilière pour réaliser ses droits. Il a désormais le choix entre cette dernière et les deux voies nouvellement instituées qui sont des mécanismes simples, rapides, susceptibles de susciter la confiance des investisseurs en rendant l'hypothèque plus attractive. Le cadre libéral et les règles de mise en œuvre des modes de réalisation de l'hypothèque tendent à cette fin. Les pouvoirs du créancier se trouvent à cet effet accrus, ce qui met à mal les intérêts du débiteur.

Cependant, dans l'optique d'assurer un équilibre entre ces intérêts contradictoires, le législateur a encadré le régime de ces voies d'attribution en propriété de l'immeuble hypothqué. Plusieurs garde-fous ont à cet effet été édictés en faveur du débiteur en position de faiblesse. Mais, ces dispositions souffrent de nombreuses imprécisions qui rendent le régime de ces voies de réalisation perfectible.

L'attribution en propriété de l'immeuble conduit en principe au paiement efficace des créanciers dans la mesure où, le créancier qui se fait attribuer l'immeuble est à l'abri de tout concours avec les autres créanciers. En réalité, cette efficacité est relative en raison de nombreuses imprécisions du texte et du conflit entre ces règles et le droit des procédures collectives lorsque le débiteur y est soumis.

ABSTRACT

Entered into force in May 15, 2011, the uniform act organizing to securities has reformed the enforcement of the mortgage by providing two modes of assignment of the mortgaged property: the judicial assignment and the contractual assignment otherwise known as binding pact. These new ways of realizing the mortgage are offered at choice of the creditor within the limits provided for in articles 198, 199 and 200 of the uniform act organizing securities.

The mortgagee is no longer under any obligation to go through the rules governing foreclosure to realize what he is due. Henceforth, he has the option between this seizure of real estate and the two processes newly provided which are quick and simple mechanisms capable of generating investor confidence by making the mortgage more attractive. The liberal framework and rules for implementing embodiments of the mortgage tend to this end. Creditor's powers are increased in this effect, which imperil the interests of the debtor.

However, in order to assure a balance between these contradictory interests, the OHADA legislator has regulated the regime of assignments' processes in ownership of the mortgaged property. Several safeguards have been enacted to this effect in favor of the debtor here in a weak position. But, these provisions suffer from many inaccuracies that make perfectible the regime of these processes of realization. The assignment in ownership of the mortgaged property leads in principle to the effective payment of creditors to the extent that a creditor who is assigned to real estate is free of any competition with other creditors. In reality, the relative effectiveness is due to many inaccuracies in the text and the conflict between these rules and the bankruptcy proceedings law when the debtor is subject.