



ANNALES
DE
L'UNIVERSITE
MARIEN NGOUABI

Sciences Juridiques et Politiques

VOL. 23, N° 1 - ANNEE: 2022

ISSN : 1815 - 4433 - www.annaesumng.org

**ANNALES
DE L'UNIVERSITE MARIEN NGOUABI
SCIENCES JURIDIQUES ET POLITIQUES**



VOLUME 23, NUMERO 1, ANNEE: 2022

www.annaesumng.org

SOMMAIRE

Directeur de publication G. ONDZOTTO	1	Cour constitutionnelle du Bénin et mutations constitutionnelles GNAMOU D.
Rédacteur en chef J. GOMA-TCHIMBAKALA	22	La portée de la vérité dans le procès civil en droit camerounais ANABA F.
Rédacteur en chef adjoint D. E. EMAANUEL ADOUKI	44	Le créancier hypothécaire face au débiteur en situation d'expropriation pour cause d'utilité publique GOUAMBE S.
Comité de Lecture : J.M. BRETON (Pointe-à-Pitre) E.J. LOKO-BALOSSA (Brazzaville) F. M. SAWADOGO (Ouagadougou) YAO- NDRE (Abidjan)	70	La protection des participants à la recherche au Cameroun dans la loi du 27 avril 2022 FOTUÉ KENGNE P. L.
Comité de Rédaction : D. E. EMMANUEL ADOUKI (Brazzaville) G. MOYEN (Brazzaville)	98	Réflexions succinctes sur les entraves à la transparence et la bonne gouvernance dans la gestion des finances publiques au Cameroun MVOGO M. C.
Webmaster R. D. ANKY	120	La notion de devoir de l'actionnaire FANOU F.
Administration - Rédaction Université Marien Nguabi Direction de la Recherche Annales de l'Université Marien Nguabi B.P. 69, Brazzaville – Congo E-mail: annales@umng.cg	158	Le juge et la défaillance des parties dans le bail a usage professionnel en droit de l'OHADA KOU MBA M. E.
ISSN : 1815 - 4433	184	Droit moral et propriété industrielle dans l'espace O.A.P.I. NGUELE MBALLA F.
	216	La chefferie traditionnelle dans l'Administration locale au Niger GANDOOU ZAKARA

**246 Les droits de l'homme et la protection du
patrimoine des minorités nationales en Afrique :
l'exemple de la législation sur les populations
autochtones au Congo - Brazzaville**
ONGAGNA P.



LE CREANCIER HYPOTHECAIRE FACE AU DEBITEUR EN SITUATION D'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

S. GOUAMBE

*Faculté des Sciences Juridiques et Politiques
Université de Douala I
République du Cameroun*

RESUME

Il est indéniable que l'hypothèque est l'une des sûretés les plus efficaces pour le créancier, en ce qu'elle lui confère un droit de préférence et un droit de suite. Cependant, la mise en œuvre de ces droits est souvent perturbée par certains événements parmi lesquels l'expropriation pour cause d'utilité publique. En effet, la survenance d'une décision de déclaration d'utilité publique place le créancier hypothécaire dans une situation d'insécurité. Alors que son droit de suite est paralysé, car ne pouvant pas saisir l'immeuble entre les mains du bénéficiaire de l'expropriation, son droit de préférence, par contre, est d'une mise en œuvre difficile, puisque le créancier hypothécaire doit être ingénieux et diligent pour appréhender la somme destinée à l'indemnisation du constituant. Il devient impérieux pour le législateur de prendre des dispositions pour qu'il y ait un réel mariage entre le droit de l'expropriation pour cause d'utilité publique et le droit des sûretés.

Mots-clés : *créancier hypothécaire, expropriation pour cause d'utilité publique, droit de suite, droit de préférence, bénéficiaire de l'expropriation.*

ABSTRACT

It is incontestable that the mortgage is one of the most effective security interests for the creditor, in that it gives him a right to be paid before and a right to seize. However, the implementation of these rights is often disrupted by certain events, including the procedure governing expropriation for a public purpose. Indeed, the decision of declaration of public purpose places the mortgagee in a position of insecurity. While his resale right is paralyzed, because he cannot seize the building from the hands of the beneficiary of the expropriation, his right to be paid because others creditors, is too difficult to implement. The mortgage creditor must be ingenious and diligent in apprehending the sum intended for the compensation of the settlor. Therefore, it becomes imperative for the parliament to take measures to make sure that there should be a real marriage between the law of expropriation for public purpose and the law of the security interests.

Keywords : *mortgage creditor, expropriation for a public purpose, right to seize, right to be paid before, beneficiary of the expropriation*

INTRODUCTION

En matière de crédit, la confiance n'exclut pas la méfiance. La personne qui octroie le crédit, dont le remboursement n'intervient généralement qu'au bout d'un certain temps, est en droit d'exiger des garanties pour asseoir sa confiance. On dira, ainsi, que le crédit repose essentiellement sur « *la confiance du créancier dans la capacité du débiteur à payer* »¹. Ce qui fait dire que « *l'octroi d'une sureté n'est [donc] érigé en condition du prêt que dans les seules situations ou le prêteur estime que l'emprunteur est suffisamment solvable* »². D'ailleurs, un auteur a pu affirmer que « *l'accès au financement et le développement du crédit sont déterminés en grande partie par la capacité du débiteur à offrir librement une garantie fiable* »³.

Il existe plusieurs garanties capables de satisfaire directement ou indirectement le créancier dispensateur du crédit. Certaines sont consacrées par des textes

spéciaux⁴ et les autres par l'Acte uniforme révisé portant organisation des suretés⁵. S'agissant particulièrement de ce dernier texte, il a prévu plusieurs suretés au rang desquelles les suretés personnelles⁶ et les suretés réelles⁷. La présente étude s'inscrit dans le cadre des sûretés réelles, plus précisément les sûretés réelles immobilières⁸. Il faut dire que même s'étant entouré de toutes les garanties pour prévenir le risque d'impayé du débiteur, le créancier peut voir son assurance perturbée par certains événements. Il en est ainsi lorsque le débiteur est soumis à une procédure collective⁹ ou fait face à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Celle-ci est une atteinte légale au droit de propriété érigé en droit fondamental par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen¹⁰. Dans le même sens, le préambule de la Constitution du Cameroun dispose que « *la propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer des biens garantis à chacun par la loi. Nul ne*

1 D. H. LABITEY, « Quel droit des suretés réelles pour l'OHADA ? », in *Revue congolaise de droit et des affaires*, n°6, p 37.

2 L. DREYFUSS, « La cession Dailly à titre de garantie, une opération à l'épreuve des procédures collectives », *RTD Com*, 2018, p. 869, n°6.

3 Lire D. H. LABITEY, art préc. p.38.

4 Par exemple, les suretés portant sur les navires et les aéronefs

5 L'Acte uniforme révisé portant organisation des suretés a été adopté le 15 décembre 2010 à Lomé (Togo). Il faut dire qu'il est la résultante des insuffisances du premier Acte uniforme adopté le 17 avril 1997.

6 Il s'agit du cautionnement (articles 13 à 38 AUS) et de la garantie ou contre garantie autonome (articles 39 à 49 AUS).

7 On subdivise les suretés réelles en deux, à savoir : les suretés réelles mobilières et les suretés réelles immobilières.

8 Lire A. MINKOA SHE, *Droit des sûretés et des garanties du crédit dans l'espace OHADA. T.2. Les garanties réelles*, Paris, Dianouïa, 2010, 404p ; Y. KALIEU ELONGO, *Droit et pratique des sûretés réelles OHADA*, Coll. Droit uniforme, P.U.A, 2010, 238 p ; F. ANOUKAHA, *Le droit des sûretés dans l'acte uniforme OHADA*, coll. Droit uniforme, P.U.A., 1999, 164 p.

9 Lire D. AGUIBOU COULIBALY, *Sûretés réelles et procédures collectives OHADA*, coll. Études africaines, L'harmattan, 2021, 318p ; J. KOM, *Droit OHADA des entreprises en difficulté : prévention-traitements-sanctions*, coll. Études africaines, L'Harmattan 2021, 418p ; A. LIENHARD, *Procédures collectives*, 6^e. éd. Dalloz, coll. Encyclopédie Delmas, 2014, 616p.

10 Cet article dispose que « al 1. Toute personne, aussi bien seule qu'en collectivité, a droit à la propriété.

al.2. Nul ne peut être arbitrairement privé de sa propriété ».

saurait en être privé si ce n'est pour cause d'utilité publique et sous la condition d'une indemnisation dont les modalités sont fixées par la loi »¹¹. L'article 544¹² du code civil applicable au Cameroun, bien avant les textes précédents, consacre les caractères absolu et exclusif du droit de propriété, gage de protection du propriétaire contre toute atteinte extérieure.

Dans l'espace OHADA, l'hypothèque est la sûreté réelle immobilière la plus usitée par les dispensateurs de crédit. Elle est définie comme « *l'affectation d'un immeuble déterminé ou déterminable appartenant au constituant en garantie d'une ou de plusieurs créances, présentes ou futures à condition qu'elles soient déterminées ou déterminables* »¹³. Il y a lieu de préciser que l'hypothèque fait partie de la catégorie des garanties sans dépossession. Autrement dit, le débiteur garde l'usage de l'immeuble, il peut même y faire des transactions juridiques. Mais celles-ci ne doivent aucunement porter un coup aux droits du créancier hypothécaire régulièrement inscrits. Ce dernier conserve ses prérogatives sur l'immeuble¹⁴. C'est ce qui permet de caractériser l'efficacité de l'hypothèque. En confrontant, cependant, le droit de l'hypothèque aux règles régissant la

procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique¹⁵ ou celles relatives à la procédure collective, certaines disciplines juridiques, on fait apparaître ses limites.

L'expropriation pour cause d'utilité publique est la procédure par laquelle la *puissance* publique peut, dans un but d'utilité publique et sous réserve d'une indemnisation, contraindre toute personne à lui céder la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier. Elle doit être distinguée de l'expulsion ou du déguerpissement.

Le déguerpissement est une opération par laquelle la puissance publique contraint des personnes à abandonner les terres qu'elles occupaient, sur lesquelles elles n'avaient aucun droit, et pour des raisons de sécurité ou d'aménagement urbain. Alors que l'expropriation porte sur les immeubles, propriétés des particuliers, le déguerpissement quant à lui porte sur les immeubles appartenant à la puissance publique¹⁶. Cependant, l'expropriation et le déguerpissement se rencontrent sur deux points. D'un côté, les deux procédures sont fondées sur la nécessité publique et de l'autre côté, elles bénéficient directement à l'Etat et, de manière indirecte, aux collectivités territoriales décentralisées (CTD)¹⁷, aux établissements publics, et aux

11 Dans le même sens, l'article 545 dispose que « *nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité* ».

12 L'article 544 dispose que « *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* ».

13 V. art. 190 de l'A.U.S.

14 V. art. 197 de l'A.U.S.

15 J. OWONA, *Domanialité publique et expropriation pour cause d'utilité publique au*

Cameroun, L'Harmattan, Droits africains et malgache 2012, 132p.

16 Le régime juridique du déguerpissement n'est pas encore bien fixé par le législateur camerounais.

17 En droit béninois, par exemple, l'expropriation ne peut être déclenchée que par l'Etat, les communes ou collectivités territoriales. Ainsi pour des opérations à caractère national ou régional, c'est le Président de la République qui prend la décision de déclaration d'utilité publique et pour les opérations à caractère local, la décision de déclaration d'utilité publique est prise par la

sociétés d'Etat. Cependant, dans certaines législations africaines, l'expropriation pour cause d'utilité publique peut être initiée par les investisseurs privés¹⁸.

L'expulsion, quant-à elle, est une procédure judiciaire initiée par une personne pour contraindre les occupants, sans droit ni titre, à libérer son immeuble. Alors que la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est essentiellement administrative, celle de l'expulsion est essentiellement judiciaire.

De tout ce qui précède, on comprend que la décision de déclaration d'utilité publique ne modifie pas profondément le rapport juridique qui existe entre le débiteur et le créancier. Celui-ci conserve son droit de créance sur celui-là. Cependant, la survenance d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pourrait compromettre le paiement de la créance puisqu'elle affecte la garantie. C'est dans cet esprit que la présente étude est orientée vers l'efficacité de l'hypothèque face à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le problème que suscite cette réflexion est le suivant : quel est le sort du créancier hypothécaire lorsque son débiteur fait face à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ?

L'étude à un double intérêt, théorique et pratique. Théoriquement, parce

qu'elle révèle les limites ou les imperfections du système de sûretés élaboré par le législateur OHADA, cette étude ambitieuse attirer l'attention de ce dernier sur la nécessité de plus de cohérence dans les normes qui sont susceptibles de régir un objet ou sujet de droit. Pratiquement, les créanciers qui recourent à la convention hypothécaire, doivent désormais être très prudents dans le choix de la sûreté, d'une part et surtout doivent insérer des clauses pour pallier tout obstacle juridique, d'autre part. On sait, en matière hypothécaire, que le créancier dispose d'un droit de suite sur l'immeuble grevé et d'un droit de préférence¹⁹ sur le prix issu de la réalisation de l'immeuble. Ces droits sont malmenés en cas de survenance d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. En effet, la survenance d'une décision de déclaration d'utilité publique fragilise considérablement le droit de préférence (I) et paralyse le droit de suite (II) du créancier hypothécaire.

I. Le droit de préférence du créancier hypothécaire fragilisé

L'hypothèque confère au créancier un droit de préférence. Celui-ci est défini comme le droit qu'a un créancier d'être payé en priorité sur la valeur de l'immeuble, en cas de pluralité de créanciers. Il permet ainsi au créancier hypothécaire d'échapper au concours des autres créanciers et d'être payé par priorité²⁰ dans la distribution du

Commune. (Lire les articles 210 et 216 de la loi n°2013-01 du 14 janvier 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin).

18 C'est le cas au Burkina-Faso où l'article 3 de la loi n°009-2018/AN du 3 mai 2018 portant expropriation pour cause d'utilité publique et indemnisation des personnes affectées par les aménagements et projets d'utilité publique et

d'intérêt général au Burkina Faso dispose que « les personnes qui initient les opérations dont la réalisation nécessite l'expropriation pour cause d'utilité publique sont l'Etat, les collectivités territoriales et les **investisseurs privés** ».

19 V. art. 197 de l'A.U.S.

20 V. art. 197 de l'A.U. S.

prix de la vente et suivant son rang²¹. On sait que l'expropriation doit se faire, en principe, consécutivement à une indemnisation juste et préalable. L'exproprié peut alors recevoir une indemnisation en numéraire. La question qui se pose ici est de savoir si le créancier hypothécaire peut exercer son droit de préférence sur l'indemnité servie. Après examen de la législation camerounaise et de celle de certains pays africains²², il en ressort qu'il est difficile pour lui d'y exercer son droit, car il est sérieusement fragilisé lorsque l'indemnisation intervient avant le terme (A) et relativement fragilisé lorsqu'elle intervient après le terme (B).

A. Le droit de préférence sérieusement fragilisé en cas d'une indemnisation avant le terme

La convention hypothécaire est un contrat dans lequel un terme est stipulé pour l'exécution des obligations. Le créancier ne peut, en principe, pas exiger l'exécution avant ce terme²³, sauf dans les cas particuliers, notamment lorsqu'il y a une menace dans le recouvrement de sa créance. Tel peut être le cas en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique lorsque l'indemnisation intervient

avant le terme stipulé dans la convention hypothécaire. Dans cette situation, le créancier hypothécaire doit s'activer pour sauvegarder sa créance. Pour ce faire, il est obligé de provoquer l'exigibilité de la créance (1) avant d'agir sur la somme d'argent allouée à l'indemnisation (2).

1. L'obligation de provoquer l'exigibilité de la créance

Si on voit dans le terme²⁴ un instrument juridique pour mesurer la longueur de la patience ou de l'attente du créancier, il peut être un handicap pour le créancier hypothécaire, s'il est obligé d'attendre l'arrivée du terme stipulé dans la convention. En effet, on sait qu'en matière de l'expropriation, l'indemnisation doit, en principe, se faire préalablement. Or, il peut arriver que le constituant, qui perçoit cette indemnité, organise son insolvabilité. Dans ce scénario, le créancier va certes conserver son droit de créance sur le débiteur, mais il ne pourra pas mettre en œuvre sa sûreté²⁵. Pour éviter une telle fin, le créancier, mis au courant de la procédure d'expropriation, doit pouvoir provoquer l'exigibilité de sa créance, et ce, depuis la date de décision de déclaration d'utilité publique jusqu'à l'indemnisation effective de l'exproprié²⁶.

²¹Dans sa version de 1997, la sûreté réelle avait une seule finalité, à savoir l'attribution préférentielle sur la valeur du bien. Cependant, avec la réforme de 2010, la sûreté réelle à désormais deux finalités : l'attribution préférentielle sur la valeur du bien et l'attribution d'un droit exclusif sur le ou les biens grevés.

²² C'est le cas notamment du Burkina-Faso, du Congo et du Sénégal.

²³ V. l'art.1134 du code civil applicable au Cameroun qui dispose que :

« les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi ».

²⁴ Il s'agit ici du terme suspensif. Il ne suspend pas l'engagement, mais retarde seulement l'exécution.

²⁵ Il pourra redevenir un créancier chirographaire et avec les conséquences qui y sont attachées.

²⁶ On peut cependant se poser la question de savoir si le créancier peut saisir la Commission de constat et d'évaluation aux fins de prise en compte de sa créance à l'égard du débiteur en cours d'expropriation. En l'état actuel du droit camerounais et au regard du cahier de charges de ladite commission, elle ne saurait recevoir de telles demandes. En effet, l'article 4 du décret n° 87/1872

Il peut donc exercer une action en déchéance du terme.

L'Acte uniforme révisé portant organisation des sûretés a prévu des hypothèses dans lesquelles le créancier peut demander la déchéance du terme. Ainsi, il peut intenter une action en déchéance du terme lorsque le constituant ne satisfait pas à son obligation de conservation du gage²⁷ ; n'arrive pas à maintenir la valeur des biens fongibles donné en gage²⁸ ; lorsque le fonds de commerce a été déplacé sans que le créancier ne soit régulièrement notifié²⁹ ou en cas de diminution de sa sûreté sur ledit fonds³⁰. De même, les créanciers chirographaires peuvent demander la déchéance du terme en cas de vente ou de réalisation du fonds de commerce pour concourir à la distribution du prix³¹. Cependant, le législateur n'a prévu aucun cas de déchéance du terme en matière de sûreté immobilière. Dans l'impossibilité de transposer les dispositions relatives à la déchéance du terme prévues pour les sûretés réelles mobilières, peut-on se reporter aux dispositions de l'article 1188 du Code civil applicable au Cameroun, relatif aux obligations à terme, pour autoriser le créancier hypothécaire à solliciter la déchéance du terme ?

L'article 1188 dudit code dispose que « *le débiteur ne peut plus réclamer le bénéfice du terme lorsqu'il a fait faillite, ou lorsque par son fait il a diminué les sûretés qu'il avait données par le contrat à son créancier le débiteur* ». Il ressort de cette disposition que la déchéance du terme n'est possible que dans deux cas bien précis, à savoir : la faillite³² ou la diminution de la sûreté offerte. Autrement dit, il faut un fait personnel avéré du débiteur. La réponse à la question ci-dessus soulevée, découle de la formulation même de l'article 1188 du code civil qui a limitativement prévu les cas de demande de la déchéance du terme. Or, la décision de déclaration d'utilité publique n'entre pas dans les cas d'ouverture de la déchéance du terme. Bien plus, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique s'impose au constituant ; ce qui implique qu'elle est pour lui un fait extérieur. Tout ceci, pour dire que le créancier ne peut pas se fonder sur l'article 1188 du Code civil pour demander la déchéance du terme.

En revanche, l'article 222 *in fine* de l'Acte uniforme révisé portant organisation des sûretés pourrait servir de fondement pour l'exigibilité de la créance avant terme. Il dispose, en effet, que « *dans les cas où l'immeuble hypothéqué devient insuffisant*

du 16 décembre 1987 portant application de la loi n° 85/9 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation dispose que « la Commission de constat et d'évaluation est chargée au niveau national, provincial ou départemental sur décision du Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat :

- de choisir et de faire borner les terrains concernés, aux frais du bénéficiaire ;
- de constater les droits et d'évaluer les biens mis en cause ;
- d'identifier leurs titulaires et propriétaires ;
- de faire porter les panneaux indiquant le périmètre de l'opération, aux frais du bénéficiaire ». Il résulte de ce qui précède que la Commission de constat et

d'évaluation n'a pas reçu compétence pour recevoir une telle réclamation ou demande.

27 V. art. 109 al. 2 de l'A.U.S.

28 V. art. 110 al. 1 de l'A.U.S.

29 V. art. 175 al.2 de l'A.U.S.

30 V. art. 175 al.3 de l'A.U.S

31 V. art. 174 de l'A.U.S.

32 Il s'agit, par exemple de la liquidation judiciaire pour les commerçants.

pour garantir sa créance, par suite de destruction ou de dégradation, le créancier peut poursuivre le paiement de sa créance avant le terme ou obtenir une autre hypothèque»³³. Cette disposition vise certes les hypothèses de destruction et de dégradation de l'immeuble hypothéqué, mais par interprétation *a fortiori*, on pourrait y étendre le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique puisque l'immeuble devient inexistant pour garantir la créance. Cette inexistence résulte du fait que l'immeuble va quitter le patrimoine du débiteur pour celui du bénéficiaire de l'expropriation. L'inexistence de l'immeuble dans le patrimoine crée donc une insuffisance dans la garantie de la créance.

Cependant, ne peut-on pas aussi envisager l'expropriation pour cause d'utilité publique comme un cas de déchéance du terme ? La réponse à cette question dépend de ce que l'on se place du côté de la lettre ou de celui de l'esprit du texte. Si on est du côté de la lettre, on peut dire que le législateur OHADA a limité les hypothèses de recours en paiement anticipé aux seuls cas de destruction ou de dégradation de l'immeuble donné en sûreté. En revanche, si on est plutôt du côté de l'esprit ; c'est-à-dire qu'il y a déchéance du

terme lorsqu'un événement met en péril le droit du créancier³⁴, on comprendra que le législateur cherche à protéger le créancier hypothécaire dont l'objet de sa sûreté tend à quitter irréversiblement le patrimoine du débiteur. Il en est de même en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, puisque dès la prise de l'arrêté de déclaration d'utilité publique, les créanciers du débiteur ne peuvent plus exercer des recours sur l'immeuble³⁵. Si le créancier arrive à obtenir la déchéance du terme, il pourra alors demander à être payé sur le montant alloué à l'indemnisation.

2. L'obligation d'agir sur la somme allouée à l'indemnisation

En matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, le principe demeure que le bénéficiaire de l'expropriation doit préalablement indemniser le débiteur avant son expropriation effective³⁶. L'hypothèque étant publiée, la question qui se pose est de savoir si le bénéficiaire de l'expropriation peut verser l'indemnisation au créancier hypothécaire. En l'état actuel de la législation camerounaise, rien ne l'oblige à le faire, dans la mesure où la procédure d'expropriation ne concerne, en principe, que le propriétaire de l'immeuble et son bénéficiaire. Que pourra-t-il faire si le

33 Le législateur béninois va dans le même sens lorsqu'il prévoit que « les droits des créanciers régulièrement inscrits sur les immeubles sont reportés sur les indemnités, en tenant compte du rang de préférence qui leur est reconnu par les textes qui les régissent », (V. art. 233 de la loi n°2013-01 du 14 janvier 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin).

34 M. BRUSORIO-AILLAUD, *Droit des obligations*, coll. Paradigme, Larcier, 5^e éd. 2014, n°528, p.298.

35 Il convient de souligner que les droits du créancier, gelés pendant le temps légal de mise en œuvre du projet ayant provoqué l'expropriation,

peuvent être ravivés dès le lendemain de la caducité de l'arrêté d'expropriation pour cause d'utilité publique.

36 Dans la pratique camerounaise, cette exigence n'est pas toujours respectée, car l'indemnisation arrive parfois après l'expropriation effective du débiteur. Par contre, au Bénin, l'indemnisation doit être préalable et les indemnités sont consignées au trésor public avant l'acte de cession entre le propriétaire de l'immeuble et le bénéficiaire de l'expropriation. (V. art 232 de la loi n°2013-01 du 14 janvier 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin).

montant alloué à l'indemnisation est prêt à être versé ou est même déjà versé au constituant ? Lorsque le constituant a été indemnisé, il est fort probablement que le créancier ne soit pas satisfait. En revanche, lorsque l'indemnisation est en voie d'être effective, le créancier dispose de plusieurs mécanismes juridiques pour s'en approprier. Il peut solliciter le gel du montant de l'indemnité entre les mains du bénéficiaire de l'expropriation (a) ou procéder au transport de créance (b).

a. Le gel de la somme allouée à l'indemnisation

La décision de déclaration d'utilité publique n'ouvre pas directement droit à l'indemnisation. Celle-ci n'intervient qu'après que la Commission de constat et d'évaluation ait produit son rapport. Une fois que le rapport déposé et le montant de l'indemnisation connu, le créancier hypothécaire peut-il y exercer son droit de préférence ? On est tenté de répondre par la négative parce que la somme n'est pas encore disponible, même si elle est certaine. Néanmoins, le créancier, pour sauvegarder ses intérêts, peut engager des mesures conservatoires. L'article 54 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées et des voies d'exécution dispose, à cet effet, que « toute personne dont la créance paraît fondée en

son principe peut, par requête, solliciter de la juridiction compétente du domicile ou du lieu où demeure le débiteur, l'autorisation de pratiquer une mesure conservatoire sur tous les biens mobiliers corporels ou incorporels de son débiteur, sans commandement préalable, si elle justifie de circonstances de nature à en menacer le recouvrement ».

Le législateur OHADA a prévu plusieurs mesures conservatoires³⁷. Elles sont régies par l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies, notamment en ses articles 77 à 84 pour ce qui concerne la saisie conservatoire des créances. Le créancier peut rendre cherche à rendre indisponible les fonds entre les mains du bénéficiaire de l'expropriation. Pour ce faire, il doit solliciter une saisie conservatoire des créances³⁸. Celle-ci est pratiquée sur des sommes appartenant au créancier et détenues par un tiers³⁹. Tel est le cas en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, puisque le constituant est devenu créancier du bénéficiaire de l'expropriation. Ici, les fonds seront bloqués entre les mains du tiers saisi⁴⁰ et resteront sous son entière responsabilité⁴¹.

Cependant, la mise en œuvre de la saisie conservatoire des créances peut rencontrer des difficultés relativement à la

37 Lire P-G. POUGOUE, R. NJEUFACK TEMGWA, *Saisies et mesures conservatoires de droit OHADA*, P.U.A, 2015, 166p ; J-P. MOUKALA « La procédure de saisie conservatoire dans l'Acte Uniforme de l'OHADA », *Gazette de l'OHADA*, n° 1, 1er mai 2001, p. 9, Club OHADA de Pointe Noire.

38 C'est l'hypothèse où le créancier a obtenu la déchéance du terme ; c'est-à-dire que sa créance est exigible.

39 F. BIBOUM BIKAY, *Le tiers dans le droit des voies d'exécution OHADA*, thèse de

doctorat/Ph.D en droit des affaires, Université de Douala, 2010, 343p.

40 Le tiers est généralement appréhendé, dans le cadre des voies d'exécution, comme étant une personne physique ou morale de droit privé qui détient quelque chose pour le compte du débiteur.

41 Lire F. ANOUKAHA et A-D.TJOUEEN, *Les procédures simplifiées de recouvrement et les voies d'exécution en OHADA*, coll. Droit uniforme, Yaoundé, P.U.A, 1999, n°75, p.32.

qualité du tiers saisi. En effet, le bénéficiaire de l'expropriation est la puissance publique ou, suivant certaines législations, un investisseur privé. Il est un tiers à la convention hypothécaire. Par conséquent, il peut se voir interdire de remettre la somme allouée à l'indemnisation au constituant. Cependant, la rigueur de cette interdiction varie suivant que le tiers, bénéficiaire de l'expropriation, est une personne morale de droit public ou un investisseur privé.

Lorsque le tiers détenteur des fonds alloués à l'indemnisation est un investisseur privé, la mise en œuvre de la procédure de saisie conservatoire des créances peut paraître simple si le fonds est en sa possession. Cependant, l'opération peut se compliquer lorsque les fonds se trouvent plutôt dans un compte bancaire. On est là dans un scénario avec quatre protagonistes : le créancier hypothécaire, le constituant, le bénéficiaire de l'expropriation et la banque. La question alors est de savoir si le créancier peut faire pratiquer une saisie conservatoire sur les fonds domiciliés à la Banque dans le compte du bénéficiaire de l'expropriation, alors même qu'il n'a aucune créance sur ce dernier. En guise de réponse, le créancier hypothécaire ne peut pas directement pratiquer une saisie conservatoire des créances entre les mains de la banque, sauf s'il prend la place de son débiteur, parce que la saisie conservatoire est une opération à trois protagonistes.

Lorsque le tiers est une personne morale de droit public, le blocage ou le gel des fonds alloués est très difficile, dans la mesure où les fonds devant servir à l'indemnisation sont supportés au Cameroun par le budget de la personne morale de droit public⁴² et consignés au trésor public, au Bénin⁴³. Il y a lieu de s'interroger sur la possibilité de procéder à une saisie conservatoire des créances sur le budget d'une personne morale de droit public. Autrement dit, le créancier hypothécaire peut-il initier une saisie conservatoire des créances détenues par l'administration pour le compte du constituant ? Plus clairement et fondamentalement, l'Etat et ses démembrements peuvent-ils être considérés comme des tiers au sens de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ? Il ne pas superfétatoire de dire qu'aucune n'a jusqu'ici été donnée à cette question. Néanmoins, s'il ne fait aucun doute que l'administration est un tiers dans la relation qui existe entre le créancier et le constituant, il est un tiers particulier en ce sens qu'on ne peut pas le contraindre.

A partir du moment où le fonds alloué à l'indemnisation ne peut pas être individualisé du budget ou du trésor public, il est très difficile pour le créancier de procéder à la saisie conservatoire. En revanche, si les fonds sont individualisés ; c'est-à-dire sont départis de l'ensemble du

42 L'article 18 du décret n° 87/1872 du 18 décembre 1987 portant application de la loi 85/9 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation dispose que « les indemnités d'expropriation sont supportées par la personne morale de droit public, bénéficiaire de l'opération.

En ce qui concerne l'Etat, elles sont supportées par le budget du département ministériel ayant sollicité l'expropriation ».

43 L'article 232 de la loi n°2013-01 du 14 janvier 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin dispose que « les indemnités fixées par la commission prévue à l'article 228 sont soumises à l'approbation selon le cas, du conseil communal ou du ministre en charge des finances par les soins du ministre dont relèvent les travaux à réaliser et consignées ensuite au trésor».

budget ou du trésor, alors il pourrait procéder à une saisie conservatoire. Pour ce faire, le créancier hypothécaire a intérêt à informer la puissance publique⁴⁴ de sa créance sur le débiteur exproprié tirée de la convention hypothécaire sur l'immeuble exproprié. Il aurait été souhaitable que cette information commençât au niveau de la Commission de constat et d'évaluation comme c'est le cas dans certains pays africains⁴⁵. Pour le moment, les missions de celle-ci sont limitativement énumérées par la loi⁴⁶. Il faudrait donc qu'à l'avenir, le législateur élargît le pouvoir de la

Commission de constat et d'évaluation en lui permettant de recevoir, aux fins de transmission au bénéficiaire de l'expropriation, les demandes en revendication des créanciers sur l'immeuble exproprié⁴⁷. En le faisant, on luttera contre la mauvaise foi du débiteur et sauvegardera les intérêts des créanciers. La question qui pourrait se poser est de savoir comment seront-ils au courant de la descente de ladite commission. La réponse à cette question se trouve dans les dispositions des articles 9 et 10⁴⁸ du décret de 1987 qui organise la publicité portant sur la date et le lieu de

44 La notion de *personne publique* est une appellation générique consacrée en droit administratif pour désigner une collectivité publique à l'instar de l'Etat, d'une collectivité locale ou d'une entreprise publique

45 Au Sénégal, l'article 8 paragraphe 3 de la loi n°76-67 du 02 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et autres opérations foncières d'utilité publique dispose que « *l'expropriant requiert à la conservation foncière, la délivrance d'un état des inscriptions, charges ou droits réels grevant les immeubles et droits immobiliers désignés dans l'acte de cessibilité* ».

En droit béninois, le propriétaire est tenu de transmettre à l'autorité administrative compétente le nom des détenteurs de droits réels sur l'immeuble à expropriée, de telle sorte que son irrespect est sanctionné par l'imputabilité de l'indemnité d'expropriation au propriétaire de l'immeuble (v. art. 221 loi n°2013-01 du 14 janvier 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin).

46 Au Cameroun, l'article 4 de la loi de 1987 dispose que « *la commission de constat et d'évaluation est chargée au niveau national provincial ou départemental sur décision du Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat :*

- *de choisir et de faire borner les terrains concernés aux frais du bénéficiaire ;*
- *de constater les droits et d'évaluer les biens mis en cause*
- *d'identifier leurs titulaires et propriétaires,*
- *de faire les panneaux indiquant le périmètre de l'opération aux frais du bénéficiaire. ».*

Par ailleurs, l'article 4 de la loi burkinabé 3 mai 2018 portant expropriation pour cause d'utilité publique et indemnisation des personnes affectées

par les aménagements et projets d'utilité publique et d'intérêt général dispose que « les droits et matières objet d'indemnisation ou de compensation visés sont les droits réels immobiliers, à savoir la propriété, le droit de superficie, l'usufruit, l'emphytéose, les droits d'usage, les droits d'habitation, les servitudes, l'antichrèse ou nantissement immobilier, les privilèges, les hypothèques et les possessions foncières rurales ».

47 Dans la pratique, le créancier n'est pas au courant de la procédure d'expropriation si celle-ci intervient avant le terme prévu dans la convention d'hypothèque. Bien plus, la somme représentant le montant de l'indemnité est très souvent remise directement dans les mains de la victime. Le créancier qui n'est pas au courant de cette transaction perdra ses privilèges. Dans cette situation, il sera traité comme un simple créancier chirographaire.

48 L'article 9 dudit décret dispose que « Dès réception de l'arrêté déclarant les travaux d'utilité publique, le Président de la Commission de constat et d'évaluation le notifie au (x) Préfet (s) et Magistrat (s) de la localité concernée.

Une fois saisi, le Préfet en assure la publicité par voie d'affichage à la Préfecture, au Service

départemental des Domaines, à la Mairie, la Sous-préfecture, au Chef lieu du district et à la Chefferie du lieu de situation du terrain, ainsi que par tous les autres moyens jugés nécessaires en raison de l'importance de l'opération », alors que l'article 10 dispose, à son tour, que « « En vue de leur participation à toutes les phases de l'enquête, les populations concernées sont informées au moins 30 (trente) jours à l'avance du jour et de l'heure de l'enquête par convocations adressées aux Chefs et notables et par les moyens indiqués à l'article précédent ».

descente de la commission. Une fois sur les lieux, et après production des titres fonciers à l'effet d'établir son droit de propriété, le représentant des services des domaines, vérifiera si le titre est grevé ou non. Si à la suite des vérifications, il ressort que le titre est grevé d'hypothèque, alors il le fera savoir à la commission entière. Et celle-ci peut suggérer au bénéficiaire de l'expropriation, l'achat de la créance du créancier hypothécaire.

Au Burkina-Faso, le législateur a créé un fonds national d'indemnisation des personnes affectées par les opérations d'expropriations⁴⁹, géré par une institution indépendante. Il est alors presque aisé pour le créancier hypothécaire de geler ou d'obliger l'institution à consigner les fonds alloués à l'indemnisation. L'action en consignation peut trouver son fondement dans l'article 78 de l'Acte uniforme portant procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution qui dispose que « *à défaut d'accord amiable, tout intéressé peut demander, par requête, que les sommes saisies soient consignées entre les mains d'un séquestre désigné par la juridiction du domicile ou du lieu où demeure le débiteur* ». Le législateur béninois a tranché la question de la consignation lorsqu'il

prévoit que « *l'ordonnance d'expropriation envoie l'expropriant en possession, sous réserves du paiement ou de la consignation de l'indemnité* »⁵⁰.

Outre le fait de chercher à rendre indisponible ou à faire consigner les fonds alloués à l'indemnisation, le créancier peut choisir de céder sa créance au bénéficiaire de l'expropriation.

b. La possibilité de procéder au transport de la créance

Deux mécanismes juridiques seront envisagés ici. Il s'agit de la cession et de l'achat de la créance.

S'agissant de la cession de la créance, elle est définie comme une convention par laquelle un créancier, le cédant, transmet sa créance à une autre personne, le cessionnaire⁵¹. La relation entre le débiteur et le créancier n'étant pas figée, ce dernier, parce que détenant sur l'autre des titres, peut les utiliser à d'autres fins. Par exemple, il peut décider de transporter sa créance sur une autre personne⁵²; surtout que le consentement du débiteur n'est pas toujours requis pour la validité de l'opération.

Le créancier hypothécaire peut-il transmettre à titre onéreux⁵³ sa créance sur

49 V. les articles 44 et 45 de la loi n°009-2018/AN du 03 mai 2018 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et indemnités des personnes affectées qui disposent respectivement que : l'article 43 « Il est institué un fonds national d'indemnisation des personnes affectées par les opérations régies par la présente loi ».

L'article 44 « Le fonds national d'indemnisation est affecté au financement des opérations d'indemnisation des personnes affectées par les aménagements ou projets d'utilité publique et d'intérêt général ».

50 V. l'art. 242 paragraphe 1 de la loi n°2013-01 du 14 janvier 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.

51 Ph. MALINVAUD, D. FENOUILLET, M. MEKKI, *Droit des obligations*, 14^e éd., LexisNexis, 2017, spéc n°858 ; J. FLOUR, J.-L. AUBERT, Y. FLOUR et E. SAVAUX, *Droit civil. Les obligations. 3. Le rapport d'obligation*, 4^e éd. Sirey, 2006, pp 243-266.

52 L. DREYFUSS dans son article intitulé « La cession Dailly à titre de garantie, une opération à l'épreuve des procédures collectives affirme que « l'opération de cession de créance est également dénommée transport de créance », RTD Com, 2018, p, 869, n°2

53 Il faut également dire que la cession de créance peut se faire à titre gratuit.

le débiteur lorsque ce dernier est en situation d'expropriation pour cause d'utilité publique ? Juridiquement, rien ne peut s'opposer à une telle opération juridique. En effet, la cession a pour but de transférer au cessionnaire la créance qui appartenait au cédant. Il y a donc « changement de titulaire dans un rapport d'obligation qui demeure strictement identique »⁵⁴. Il peut légitimement et valablement transférer, suivant les règles de droit commun, sa créance à un individu ou un investisseur privé⁵⁵, qui bénéficie d'une décision d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette réponse est-elle cependant valable si l'une des personnes impliquées dans la cession est une personne morale de droit public ? La réponse dépend de ce que la personne morale de droit public est étrangère ou non à la convention de cession de créance.

Lorsqu'elle est étrangère à la cession, c'est-à-dire lorsque la personne morale de droit public est débitrice du débiteur cédé, alors les règles de droit commun peuvent valablement s'appliquer. Étant bien entendu que la convention sera conclue entre le débiteur et son créancier. On est donc dans la figure classique de cession de créance. En effet, le débiteur, pour payer sa dette arrivée à l'échéance, décide de céder sa créance sur la puissance publique à son créancier⁵⁶.

En revanche, la solution est différente lorsque c'est le créancier qui entend céder

sa créance sur son débiteur, à titre onéreux, à la personne morale de droit public, bénéficiaire de l'expropriation, Rien ne s'oppose, *a priori*, à cette opération. La personne morale de droit public peut l'accepter simplement et purement. En le faisant, elle sait qu'elle peut s'auto-payer sur la somme allouée à l'indemnité. Ceci n'est efficace que si le débiteur cédé n'a pas consenti plusieurs sûretés sur le même immeuble. En acceptant la cession, le bénéficiaire de l'expropriation doit la signifier au débiteur cédé afin qu'elle emporte tous les effets. Il peut aussi décliner la proposition de cession de créance. Dans ce cas, le créancier hypothécaire devra se contenter d'exercer ses droits sur le montant alloué à l'indemnisation.

Que l'initiative de la cession de créance soit prise par le débiteur du créancier hypothécaire ou par ce dernier, elle a pour unique but d'aboutir à la satisfaction du créancier. Le mécanisme consiste, pour le débiteur, à transférer, au créancier hypothécaire, sa créance sur le bénéficiaire de l'expropriation et pour le créancier hypothécaire de vendre ou de donner, au bénéficiaire de l'expropriation, son droit de créance sur le débiteur. Dans les deux cas, le créancier pourra trouver une satisfaction certaine.

54 J. FLOUR, J-L. AUBERT, Y. FLOUR et E. SAVAUX, op.cit, n°346, p.249.

55 L'article 3 de la loi n°009-2018/AN du 3 mai 2018 portant expropriation pour cause d'utilité publique et indemnisation des personnes affectées par les aménagements et projets d'utilité publique et d'intérêt général au Burkina Faso dispose que « les personnes qui initient les opérations dont la

réalisation nécessite l'expropriation pour cause d'utilité publique sont l'Etat, les collectivités territoriales et les investisseurs privés ».

56 CCJA, 1ere chambre, arrêt n° 010/2022 du 27 janvier 2022, Affaire Société ECOBANK Côte d'Ivoire SA Contre Etat de Côte d'Ivoire

S'agissant de l'achat de la créance⁵⁷, on fait référence ici à l'hypothèse où l'initiative de la transmission de la créance est prise par le bénéficiaire de l'expropriation. Il convient d'emblée de dire qu'il n'existe pas dans l'ordonnement juridique camerounais cette technique de transmission de créance. Mais, son introduction permettrait de résoudre suffisamment de nombreux problèmes, spécialement en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

En effet, la technique de l'achat de la créance pourrait permettre non seulement au bénéficiaire de l'expropriation d'être à terme propriétaire de l'immeuble, mais également contribuera à la satisfaction du créancier hypothécaire⁵⁸. Cette opération ne peut être fructueuse que si la créance, servant de base à la convention hypothécaire, a une valeur inférieure ou égale à la somme d'argent allouée à l'indemnisation⁵⁹.

Cette technique est efficace car, elle apporte une véritable satisfaction, et partant une sécurité juridique aux parties. Le créancier hypothécaire sera satisfait dans la mesure où le transfert de sa créance sur la tête du bénéficiaire de l'expropriation fera de ce dernier, le nouveau créancier hypothécaire du débiteur. En conséquence, il pourra avoir compensation au moment de

l'indemnisation. En clair, avec cette technique, le débiteur sera satisfait parce qu'il aura payé sa dette, le créancier hypothécaire le sera aussi parce qu'il a été payé et le bénéficiaire de l'expropriation le sera aussi parce qu'il occupera paisiblement l'immeuble, car il n'aura pas en principe de revendication. Cette technique ne pourra pas être utilisée si l'indemnisation intervient après le terme stipulé dans la convention hypothécaire.

B. Le droit de préférence relativement fragilisé en cas d'une indemnisation après le terme

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique peut intervenir au moment où le créancier s'apprête à engager, ou a même déjà engagé, le processus de réalisation de sa garantie. Parce que la créance est exigible, le créancier peut poursuivre le débiteur en paiement, car la décision d'expropriation arrête toute transaction sur l'immeuble⁶⁰. Le débiteur peut alors décider de payer spontanément ou se trouver dans l'impossibilité de payer la dette. De toute façon, si la dette est échue, le créancier peut demander le paiement nonobstant le non versement de l'indemnité (1) et exercer son droit de préférence, une fois l'indemnisation effective (2).

57 La différence d'avec la cession de créance tient de ce que cette dernière peut être onéreuse ou gratuite alors l'achat sera toujours onéreux.

58 La solution en cas de pluralité de créanciers hypothécaire ne changera pas, étant entendu que le prix d'achat leur sera reparti en fonction de leur rang.

59 En effet, de manière générale, le créancier dans le processus d'octroi du crédit prend

la peine d'évaluer la valeur de l'immeuble. Ce n'est qu'à la suite du rapport d'expert qu'il pourra fixer le montant du crédit. Autrement dit, c'est lorsqu'il estime que l'immeuble peut supporter le crédit, que le créancier s'engage à accorder un crédit au débiteur.

60 V. art. 14 du décret n° 87/1872 du 16 décembre 1987 portant application de la loi n° 85/9 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation.

1. La possibilité d'exiger le paiement

La survenance de la procédure d'expropriation ne remet pas en cause l'obligation du débiteur envers son créancier. Le seul bouleversement observé se situe au niveau de la garantie. En effet, la disparition de la garantie n'entraîne pas l'extinction de l'obligation. Seulement, l'intervention de la décision d'expropriation pour cause d'utilité publique fragilise le créancier dans la mise en œuvre de sa garantie. Toutefois, il peut décider de poursuivre le constituant en paiement de sa créance. Pour ce faire, son action sera dirigée sur les autres biens du débiteur. Même s'il parvient à les faire vendre, il ne pourra pas invoquer son droit privilège, puisqu'il sera traité, dans l'espèce, comme un créancier chirographaire. En conséquence, il fera face au concours des autres créanciers.

Par ailleurs, et au cas où le bénéficiaire de l'expropriation n'achèterait pas sa créance, le créancier peut-il toujours agir auprès de lui pour obtenir le paiement de sa créance ? En l'état actuel du droit camerounais en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique et même de l'Acte uniforme révisé portant organisation des suretés, aucune procédure n'est prévue en faveur du créancier hypothécaire pour réclamer directement le paiement de sa créance sur la somme d'argent allouée à

l'indemnisation. Peut-il sauvegarder son droit de créance par l'action oblique ou l'action paulienne ?

L'action oblique⁶¹ est consacrée par l'article 1166 du code civil dans sa version applicable au Cameroun qui dispose que « les créanciers peuvent exercer tous les droits et actions de leurs débiteurs, à l'exception de ceux qui sont exclusivement attachés à la personne ». Elle est conditionnée par l'inaction⁶² et l'insolvabilité du débiteur lorsque la créance est certaine, liquide et exigible⁶³ ; surtout quand il a également une créance exigible sur un tiers. Dans ce cas, le créancier hypothécaire peut-il se substituer au débiteur et réclamer le paiement de la créance auprès du bénéficiaire de l'expropriation ? Le succès de cette action dépendrait de la qualité de ce dernier ; c'est-à-dire si c'est une personne morale de droit public ou un investisseur privé. Si c'est une personne morale de droit public, et en vertu de la règle selon laquelle on ne contraint pas l'administration, le créancier hypothécaire, bien qu'étant fondé à réclamer le paiement, ne peut pas contraindre la puissance publique⁶⁴, si elle ne s'exécute pas. En revanche, lorsque le bénéficiaire de l'expropriation est un investisseur privé qui n'a pas encore indemnisé le débiteur, le créancier hypothécaire peut se substituer à lui, après avoir constaté sa carence.

61 Lire J. FLOUR, J-L. AUBERT, Y. FLOUR et E. SAVAUX, op. cit., pp 57-63.

62 Ph. GOUBEUX, « La carence du débiteur, condition de l'action oblique-questions de fond et questions de preuve », in *Mélanges offertes à Jean-Luc AUBERT*, Dalloz 2005, p. 147 et suiv.

63 V. les articles 1 et 31 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution.

64 V. art. 30 de l'AUPSRVE. Lire également, Ph. LÉBOULANGER, « L'immunité d'exécution des personnes morales de droit public », in *revue Camerounaise de l'arbitrage*, actes du colloque des 14 et 15 janvier 2008 ; ROBIN (G.): « La portée des immunités d'exécution dans les transactions commerciales internationales », RDAI, 2002, n° 1 ; F. M. SAWADOGO « L'immunité d'exécution des personnes morales de Droit public dans l'espace OHADA », in *Revue camerounaise d'arbitrage*, Numéro Spécial, février 2010.

L'action paulienne, quant à elle, est prévue par l'article 1167 du code civil dans sa version applicable au Cameroun, qui dispose que « les créanciers peuvent aussi, en leur nom personnel, attaquer les actes faits par leur débiteur en fraude de leurs droits ». La mise en œuvre de l'action paulienne⁶⁵ est soumise à certaines conditions, notamment un acte d'appauvrissement du débiteur⁶⁶ ; un acte posé en fraude aux droits du créancier⁶⁷ ; un acte accompli avec la complicité du tiers⁶⁸ et surtout une créance antérieure à l'action. L'action paulienne dirigée sur le montant alloué à l'indemnisation ne peut pas prospérer pour plusieurs raisons : Premièrement, cette somme, qui représente certes la valeur de l'immeuble, ne sort pas directement du patrimoine du constituant. Deuxièmement, il est presque impossible d'établir une complicité entre le bénéficiaire de l'expropriation et le constituant parce que l'opération d'expropriation est rendue publique à travers les différentes formalités qui y sont attachées.

Si la mise en œuvre des actions oblique et paulienne peut être infructueuse pour le créancier, il peut se résoudre à

attendre le versement de l'indemnité due à l'expropriation.

2. La possibilité d'attendre le versement de l'indemnité

Dans la pratique, l'indemnisation effective intervient très souvent après que le constituant soit dépossédé de son immeuble. Dans cette situation, le créancier hypothécaire est obligé d'être très patient, jusqu'au jour du paiement de l'indemnité, bien que la créance soit exigible. La question est alors de savoir quels sont les mécanismes juridiques qui sont à sa disposition pour agir sur la somme d'argent allouée à l'indemnisation, une fois que celle-ci est versée ou est en cours de versement.

Le législateur OHADA a prévu une seule hypothèse où le créancier hypothécaire peut se subroger à l'indemnité. En effet, l'article 197 *in fine* de l'Acte uniforme révisé portant organisation des suretés dispose que « le droit de préférence s'exerce également, par subrogation, sur l'indemnité d'assurance de l'immeuble sinistré »⁶⁹. Il résulte de cette disposition que la subrogation n'est possible que dans l'unique cas de l'immeuble assuré⁷⁰. Concrètement, le

65 Lire J. FLOUR, J-L. AUBERT, Y. FLOUR et E. SAVAUX, op.cit, pp. 64-73.

66 Cela permet au créancier poursuivant d'attaquer les actes juridiques posés par son débiteur. Il faut néanmoins soulever que les actes par lesquels le débiteur refuse de s'enrichir ne peuvent pas être attaqués sur la base de l'action paulienne, mais plutôt de l'action oblique.

67 Pour que l'action paulienne aboutisse, l'acte attaqué par le créancier doit être accompli en fraude de ses droits. La fraude s'analyse ici comme la connaissance, au moment où l'acte est posée, du préjudice que cet acte va engendrer chez le créancier. Lire I. BANMEYER, « L'action paulienne et la tierce complicité : points de contact », in *Le théorie*

générale des obligations, C.U.P Vol XXVII, Bruxelles, Larcier 1998, p.248 et suiv.

68 L'efficacité de l'action paulienne dépend de ce que l'acte posé a été à titre onéreux ou à titre gratuit. Lorsque l'acte est à titre onéreux et si le tiers a agi en sachant que l'acte juridique auquel il participe porterait atteinte aux intérêts des créanciers, l'action paulienne peut aboutir. La complicité du tiers n'est, en revanche, pas exigée lorsque l'acte frauduleux est un acte à titre gratuit.

69 L'indemnité d'assurance est la contrepartie contractuelle des primes versées, mais ces primes ont pour unique but de permettre à la valeur du bien objet de la sûreté de survivre au sinistre.

70 H. GROUDEL, « Les conditions de l'attribution de l'indemnité d'assurance aux créanciers ayant une

créancier hypothécaire peut demander judiciairement, à l'assureur de l'immeuble, l'attribution de l'indemnité due⁷¹. Peut-on étendre cette subrogation aux indemnités dues au titre de l'expropriation pour cause d'utilité publique ? *De prime abord*, les deux situations sont différentes dans leurs modalités de réalisation. Dans le cas de l'immeuble sinistré, la relation est entre deux personnes soumises au régime de droit commun. Ce qui implique que la mise en œuvre de l'action en subrogation aux indemnités dues peut se faire aisément devant le juge judiciaire. Le créancier peut alors demander judiciairement à l'assureur de lui verser directement la somme destinée à l'indemnisation. On comprend dès lors que « ce texte affecte de plein droit aux créanciers hypothécaires les indemnités dues par l'assureur, sans que celles-ci ne transitent dans le patrimoine de l'assuré »⁷². Le créancier peut alors mobiliser les règles de droit commun qui gouvernent la subrogation. Il peut aussi mobiliser les procédures contenues dans l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, notamment celles relatives à la saisie des créances.

Dans le cas de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la situation du créancier n'est pas reluisante, car il sera confronté à des contraintes liées à la protection juridique de la puissance publique, notamment lorsque celle-ci refuse

de lui verser l'indemnité due, à la suite d'une décision de justice. Ne faudrait-il pas trouver un mécanisme juridique capable de donner satisfaction au créancier hypothécaire ? Outre le gel du montant destiné à l'indemnisation, il serait judicieux pour le législateur d'obliger le bénéficiaire de l'expropriation à faire consigner la somme gelée auprès de la Caisse de consignation. On pourra s'inspirer du cas du Bénin où la somme destinée à indemniser les victimes de l'expropriation est consignée au Trésor.⁷³ A partir de ce moment, on peut penser à l'extension de la subrogation consacrée par l'Acte uniforme révisé portant organisation des suretés aux indemnités dues au titre de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

De tout ce qui précède, le créancier hypothécaire a une chance de voir son droit de préférence prospérer. Par contre, il n'aura pas la même chance quant à son droit de suite, puisque celui-ci est paralysé par la décision de déclaration d'utilité publique.

II. La paralysie du droit de suite du créancier hypothécaire

Outre le droit de préférence, l'hypothèque confère au créancier un droit de suite. Celui-ci se définit comme le pouvoir reconnu à un créancier hypothécaire, dont la créance n'est pas éteinte, de suivre l'immeuble entre quelques mains où il se trouve. Il est diversement appréhendé par les auteurs relativement à sa

sûreté sur la chose assurée », *Resp. civ. et ass.* 1992, chron. n°23

71 Lire J. MESTRE, E.. PUTMAN, M. BILLIAU, *Traité de droit civil, Droit commun des sûretés réelles*, Jacques GHESTIN (dir.), L.G.D.J, 1996, n°410 « *Sauf stipulation du contrat constitutif de sûreté, ou disposition légale expresse, l'indemnité allouée au propriétaire de la chose détruite, ne fait que reconstruire son patrimoine en tant qu'il est le*

gage général des créanciers : ceux-ci seront payés sur cette indemnité mais au marc le franc, sans pouvoir invoquer le droit de préférence ».

72 A. MINKOA SHE, op. cit., n°1168.

73 V. art. 232 de la loi n°2013-01 du 14 janvier 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.

nature. Pour certains, il est un attribut de droit réel. C'est ainsi que le Professeur Michel Cabrillac l'appréhende comme une « prérogative inhérente à tout droit réel qui permet d'en reprendre l'objet entre n'importe quelles mains »⁷⁴. Par contre, d'autres considèrent le droit de suite comme un attribut de droit réel accessoire⁷⁵. Et quoi qu'il en soit, le créancier peut-il suivre l'immeuble entre les mains du bénéficiaire de l'expropriation ? On ne peut répondre que par la négative. En effet, la mise en œuvre du droit de suite⁷⁶ n'est possible que lorsque l'immeuble a fait l'objet d'une transaction entre personnes privées, sans que le propriétaire originel ne soit désintéressé. Toutefois, il est presque impossible pour le créancier de mettre en œuvre son droit de suite sur l'immeuble exproprié (A). Ce qui implique que la définition de la notion de droit de suite est à revoir, ainsi que son contenu. Par ailleurs, bien que ne pouvant saisir l'immeuble hypothéqué, peut-il alors mettre en œuvre son droit de suite en cas d'indemnisation en nature ? (B).

a. L'impossibilité de saisir l'immeuble exproprié

De manière générale, le créancier hypothécaire, dont la créance est échue et qui n'est pas payé, peut saisir l'immeuble grevé même s'il se trouve dans les mains d'une tierce personne. Toutefois, le droit de suite du créancier hypothécaire est amenuisé lorsque l'immeuble grevé fait

l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique. En effet, la déclaration d'utilité publique entraîne nécessairement la mutation du titre foncier au profit du bénéficiaire de l'expropriation. Si ce dernier est la puissance publique, alors le droit de suite s'estompe pour au moins deux raisons : l'intérêt général qui fonde l'action en expropriation (1) et l'impossibilité de saisir les biens affectés à un service public (2).

1. La prééminence de l'intérêt général sur l'intérêt privé

L'intérêt général est une finalité, en même temps la pierre angulaire de l'action publique. La notion d'intérêt général est difficile à appréhender. Les auteurs n'arrivent toujours pas à s'accorder sur son contenu. Au départ, deux conceptions de l'intérêt général s'affrontaient. L'une, d'inspiration utilitariste⁷⁷, y voit un agrégat des intérêts particuliers. L'autre conception, d'essence volontariste⁷⁸, y voit, l'expression de la volonté générale ; ce qui confère à l'Etat la mission de poursuivre des fins qui s'imposent à l'ensemble des individus. Autrement dit, la conception volontariste prône le dépassement des intérêts particuliers au profit de ceux collectifs. C'est cette seconde conception que retient le Vocabulaire juridique de Gérard Cornu, lorsqu'il définit l'intérêt général comme « *ce qui est pour le bien*

74 M. CABRILLAC, *La protection de créancier dans les sûretés mobilières, conventionnelles sans dépossession*, th. 1954 Librairie du Recueil Sirey, n°1.

75 J. DABIN, *Le droit subjectif*, Dalloz 2008, p.180.

76 Il convient de noter que le droit de suite n'est opposable en matière d'hypothèque

immobilière que si la sûreté a régulièrement été inscrite et publiée.

77 S. SABERAN, « La notion d'intérêt général chez Adam Smith de la richesse des nations à la puissance des nations », *Géoéconomie*, 2008, p. 55.

78 Conseil d'Etat, « Réflexions sur la notion d'intérêt général », Rapport Public, 1999, en ligne sur www.conseil-etat.fr ; F. RANGEON, *L'idéologie de l'intérêt général*, Economica, 1986, p. 23.

public, à l'avantage de tous »⁷⁹. C'est également cette conception qui innerve le droit administratif moderne⁸⁰. On oppose donc l'intérêt général à l'intérêt privé ou particulier. La notion d'intérêt général est une passerelle qui permet à la puissance publique « *d'agir en brisant, en contournant ou en limitant, les intérêts privés dans la mesure nécessaire – et uniquement nécessaire – à la réalisation des fins d'intérêt général* »⁸¹. Parce qu'il est difficile de donner un contenu précis à la notion d'intérêt général, certaines législations, notamment burkinabé⁸² et béninoise⁸³, ont expressément prévu les opérations ou les projets susceptibles de bénéficier d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

De toute évidence, le législateur camerounais, en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, a clairement pris le parti de promouvoir un intérêt général qui va au-delà d'une conjonction des intérêts privés. C'est ainsi que la décision de déclaration d'utilité publique rend l'immeuble indisponible. En conséquence, ni le créancier, ni le débiteur ne peuvent plus y effectuer des opérations juridiques. Cette indisponibilité se justifie parce que l'expropriation poursuit un objectif d'intérêt général⁸⁴. Autrement dit, l'expropriation a pour but de réaliser des ouvrages devant servir un intérêt collectif. De ce fait, aucun individu ne saurait mettre en exergue ses droits pour empêcher la réalisation desdits projets. Donc, les droits du créancier hypothécaire s'effacent devant

79 G. CORNU, (dir), *Vocabulaire Juridique. Association Henri Capitant*, 12^e éd. PUF, Quadrige, 2018.p

80 Lire Didier LINOTTE, *Recherches sur la notion d'intérêt général en droit administratif français*, thèse dactyl., Bordeaux, 1975 ; D. TRUCHET, *Les fonctions de la notion d'intérêt général dans la jurisprudence du Conseil d'Etat*, LGDJ, 1977.

81 P. GONOD, F. MELLERAY, Ph. YOLKA, (dir.), *Traité de droit administratif*, Paris, Dalloz, t. I, 2011, p. 124.

82 L'article 2 de la loi n°009-2018/AN du 3 mai 2018 portant expropriation pour cause d'utilité publique et indemnisation des personnes affectées par les aménagements et projets d'utilité publique et d'intérêt général au Burkina Faso dispose que « Les opérations dont la réalisation nécessite l'expropriation pour cause d'utilité publique sont :

- les infrastructures de transport notamment les routes, la voirie urbaine, les chemins de fer, les aéroports;
- les travaux et aménagements urbains, agricoles, forestiers, pastoraux, fonciers ou miniers ;
- les travaux militaires ; la conservation de la nature ;
- la protection de sites ou de monuments historiques ;
- les aménagements hydrauliques ;

- les installations de production et de distribution d'énergie ;
- les infrastructures sociales et culturelles ;
- l'installation de services publics ;
- la création ou l'entretien de biens ou ouvrages d'usage public ;
- les travaux d'assainissement ;
- les travaux et aménagements piscicoles ;
- toute opération destinée à satisfaire ou préserver l'intérêt général ».

83 L'article 215 de la loi n°2013-01 du 14 janvier 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin dispose que « l'expropriation d'immeuble, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers pour cause d'utilité publique est prononcée dans les cas suivants : construction de routes, chemins de fer, ports, aéroports, écoles et universités, travaux militaires, travaux d'urbanisme, aménagement urbain, aménagement rural, travaux de recherche ou d'exploitation minière, de sauvegarde de l'environnement, d'hygiène et de salubrité publique, aménagement et distribution de l'eau, de l'énergie, installation de services publics, création ou entretien du domaine public et tous autres travaux ou investissements d'intérêt général, régional, national ou local ».

84 D. TRUCHET, « La notion d'intérêt général : le point de vue d'un professeur de droit », LEGICOM, 2017/1, n°58, pp. 5-6 ; J-M. PONTHER « L'intérêt général existe-t-il encore ? », *Rec. Dalloz*, n° 35, 8 octobre 1998, p. 327.

l'intérêt général⁸⁵. Sa situation ne sera pas non plus différente s'il projette saisir l'immeuble affecté à un service public, car il sera confronté à la règle de l'immunité d'exécution.

2. L'impossibilité de procéder à l'exécution forcée sur un bien affecté au service public

La décision de déclaration d'utilité publique place le créancier hypothécaire dans une situation d'insécurité, si la procédure va à son terme⁸⁶. En effet, le décret d'expropriation entraîne mutation du titre foncier au profit de l'Etat ou de toute autre personne de droit public⁸⁷ ou de droit privé⁸⁸. Autrement dit, l'immeuble sort du patrimoine du constituant pour s'intégrer dans celui du bénéficiaire de l'expropriation. La question est de savoir si le créancier peut saisir ce bien. La réponse est qu'il ne le peut pas en raison de la règle suivant laquelle les biens appartenant à l'Etat, à ses démembrements ou affectés à

un service public, ne peuvent faire l'objet de saisie.

Cette règle est consacrée en droit OHADA par l'article 30 alinéa 1 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution qui dispose que « *l'exécution forcée et les mesures conservatoires ne sont pas applicables aux personnes qui bénéficient d'une immunité d'exécution* ». Bénéficiaire de l'immunité d'exécution, les personnes morales de droit public, à l'instar de l'Etat et ses démembrements⁸⁹.

Si la règle de non exécution forcée est acquise pour l'Etat et ses démembrements⁹⁰, on peut cependant s'interroger sur le sort de l'investisseur privé qui bénéficie d'une d'expropriation pour cause d'utilité publique. Peut-il se voir opposer les droits du créancier hypothécaire ? *A priori*, l'investisseur privé, bénéficiaire d'une expropriation pour

85 Il y a lieu de préciser que si l'investisseur est un étranger, il bénéficiera uniquement d'un bail emphytéotique

86 On sait que la décision d'expropriation peut devenir caduque si l'expropriant n'occupe pas effectivement l'immeuble. Dans ce cas, le créancier hypothécaire peut exercer son droit à la suite d'une action en rétrocession de l'immeuble dans le patrimoine du débiteur.

87V. art. 4 alinéa 1 de la loi n° 85-09 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation dispose que : « *le décret d'expropriation entraîne transfert de propriété et permet de muter les titres existants au nom de l'Etat ou de toute autre personne de droit public bénéficiaire de cette mesure* ».

88 Cas des législations burkinabé et sénégalaise

89 Le principe de l'immunité d'exécution des personnes morales de droit public est de plus en plus amenuisé. En effet, à travers plusieurs décisions de justice, il apparaît que, à certaines conditions, un démembrement de l'Etat peut voir ses biens faire

l'objet d'une exécution forcée ou d'une saisie conservatoire.

90 Lire à ce propos F. ONANA ETOUNDI, « L'immunité d'exécution des personnes morales de droit public et ses applications jurisprudentielles en droit OHADA : A propos de l'arrêt n°043/2005/CCJA du 07 juillet 2005 (affaire Aziabevi Yovo et autres contre Société TOGO Télécom) », in *Revue de droit uniforme africain*, actualité trimestrielle de droit et de jurisprudence, N°000 février 2010, pp. 18-30 ; F. M. SAWADOGO, « L'immunité d'exécution des personnes morales de droit public dans l'espace OHADA », actes du colloque du 14 et 15 janvier 2008, in *Revue camerounaise de l'arbitrage*, numéro spécial 2 février 2010, pp 136-159 ; G. KENFACK DOUJANI, « Propos sur l'immunité d'exécution et les émanations des États », in *Revue camerounaise de l'arbitrage*, n°30 juillet-août-septembre 2005, pp.3-8 ; G. NAHM-TCHOUGLI, « L'immunité d'exécution ou de saisie des entreprises publiques dans l'espace OHADA », in *Revue africaine de droit, d'économie et du développement*, vol. 1, n°6, 2005, pp. 574.

cause d'utilité publique, ne figure pas parmi les bénéficiaires de l'immunité d'exécution ; la loi a limitativement énuméré ces personnes. En conséquence, il ne devrait pas s'opposer à l'action du créancier hypothécaire. C'est dans ce sens qu'un auteur a pu dire que « les personnes privées investies d'une mission de service public ne peuvent se prévaloir de celle-ci pour bénéficier de l'immunité de saisie. Elles sont soumises au régime de droit commun »⁹¹. Cependant, une analyse *a fortiori*, peut amener à étendre l'immunité d'exécution, à l'investisseur bénéficiaire de l'expropriation. Pour soutenir cette position, outre l'intérêt général poursuivi, on peut invoquer la sécurité de l'investissement. En effet, le projet sous-tendant l'expropriation est la réalisation d'un ouvrage destiné à l'exploitation d'un service public ou d'un intérêt général. Pour ce faire, le bénéficiaire de l'expropriation ne doit pas être perturbé, par les actions des créanciers de la personne expropriée. Autrement dit, les actions des créanciers hypothécaires ne sauraient perturber la réalisation du projet, car si leurs actions arrivaient à prospérer, ils pourraient simplement démolir tout ce qui y a été édifié, mettant en mal la poursuite d'une œuvre d'intérêt général. Pour éviter ce scénario, il serait très judicieux pour le législateur de faire bénéficier à l'investisseur privé la protection tirée de l'immunité d'exécution durant toute la procédure de l'expropriation ; c'est-à-dire partant de la décision de déclaration

d'utilité publique jusqu'à la réalisation du projet, du moins à la date où le projet est censé être achevé.

Cependant, le créancier hypothécaire pourrait recouvrer son droit de saisir si le projet, ayant servi de fondement à la décision de l'expropriation pour cause d'utilité publique, n'a pas été réalisé ou est caduque⁹². La caducité de l'expropriation est une raison valable pour l'expropriétaire de l'immeuble d'agir en rétrocession. Le créancier hypothécaire a également intérêt pour agir en rétrocession, s'il constate l'inertie du débiteur, il le fera sous le couvert de l'action oblique. Celle-ci a pour finalité de faire revenir l'immeuble exproprié dans le patrimoine du constituant. Une fois l'opération réussie, il pourra exercer son droit de suite.

On peut également soutenir que si le bénéficiaire de l'expropriation n'utilise pas toute la parcelle qui lui a été attribuée, l'expropriétaire pourrait exercer une action en revendication la portion de l'immeuble non utilisée. C'est dans ce sens que le juge camerounais s'est prononcé dans une espèce en ces termes « jusqu'à ce jour, en dehors des 6000 mètres carrés du marché du Mfoundi, le reste du terrain, soit près de 27.000 mètres carrés, n'a pas fait l'objet d'une expropriation effective et par conséquent le décret attaqué, qui, en même temps déclare cause d'utilité publique et exproprié, est caduc en ce qui concerne cette contenance superficielle qui doit de ce fait revenir au propriétaire initial »⁹³. Le

91 G. NAHM-TCHOUGLI, « L'immunité d'exécution ou de saisie des entreprises publiques dans l'espace OHADA », in *Revue africaine de droit, d'économie et du développement*, vol. 1, n°6, 2005, p. 575.

92 L'art. 13 du décret de 1987 dispose que « l'arrêté de déclaration d'utilité publique devient caduque, si

dans un délai de deux (2) ans à compter de la date de sa notification au service ou organisme bénéficiaire il n'est pas suivi d'expropriation effective ».

93 CS/CA, arrêt du 30 novembre 1995, Société Renault Cameroun c/ Etat du Cameroun, inédit.

juge s'est donc fondé sur l'absence d'une expropriation définitive pour décider de la caducité de la portion non utilisée du terrain exproprié. Dans une autre affaire, le juge s'est également prononcé en faveur de la rétrocession, motifs pris de ce que la portion du terrain, non utilisée, était affectée à d'autres fins. Il a décidé en ces termes « Attendu qu'en établissant le titre foncier litigieux au profit de l'Etat sur la parcelle non utilisée et en mutant ledit titre foncier au profit de la MAETUR, le Ministre de l'urbanisme et de l'habitat a étendu l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique à d'autres fins en violation des dispositions légales et réglementaires commettant ainsi l'excès de pouvoir qui doit être sanctionné par l'annulation de ces titres fonciers litigieux »⁹⁴.

A titre comparé, la position du législateur béninois est sans équivoque en faveur de la rétrocession. En effet l'article 233 alinéa 2 de la loi n°2013-01 du 14 janvier 2013 portant code foncier et domanial dispose que « *si les immeubles expropriés n'ont pas reçu la destination prévue, ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droits peuvent en demander la rétrocession dans un délai de dix (10) ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins qu'il ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique* ».

Cependant, le droit de suite du créancier hypothécaire ne va pas connaître

le même sort sur l'immeuble donné à titre d'indemnisation en nature.

B. La difficile mise en œuvre du droit de suite sur l'immeuble donné en indemnisation

Il ressort de l'analyse des législations de certains pays membres de l'OHADA, que l'indemnisation, en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, peut être en nature. Concrètement, le bénéficiaire de l'expropriation attribue des terrains, dans un autre site, aux personnes expropriées⁹⁵. Dans cette hypothèse, le créancier peut-il exercer son droit de suite sur le nouvel immeuble ? Il lui sera très difficile de le faire, parce que le législateur a entouré l'hypothèque d'un formalisme rigoureux. Il exige, par exemple, la spécialité de l'hypothèque. Le droit de suite du créancier hypothécaire va donc se heurter à cette exigence (1). Aussi, est-il urgent de penser un mécanisme juridique capable de permettre au créancier d'exercer son droit sur le nouvel immeuble (2).

1. Le droit de suite heurté au principe de spécialité

L'Acte uniforme révisé portant organisation des sûretés oblige les parties, lors de la rédaction de la convention d'hypothèque, à individualiser l'immeuble et la créance dans l'acte. On parle dans ce cas du principe de la spécialité⁹⁶. Ce principe tire son fondement des dispositions de l'Acte uniforme révisé portant

94 CS/CA, jugement n°117/2003_2004 du 25 août 2004, affaire BELIBI François contre Etat du Cameroun (MINUH), inédit.

95 Il peut aussi arriver que le bénéficiaire de l'expropriation procède à la fois à une indemnisation en numéraire et en nature.

96 Lire C. DAUCHEZ, *Le principe de spécialité en droit des sûretés réelles*, thèse de Doctorat en droit privé, Université Panthéon-Assas, 5 décembre 2013, 386 p. ; P. CROCQ, « Le principe de spécialité des sûretés réelles : chronique d'un déclin annoncé », *Droit et patrimoine*, avril 2001, p. 63.

organisation des sûretés⁹⁷ et du code civil applicable au Cameroun.

La spécialité de la créance pose, contrairement à celle de l'assiette, moins de difficulté dans le cadre de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle veut que l'hypothèque ne garantisse n'importe quelle créance du créancier à l'égard du débiteur. L'article 204 de l'Acte uniforme révisé portant organisation des sûretés dispose, à cet effet, que *« l'hypothèque conventionnelle doit être consentie pour une somme déterminée ou au moins déterminable en principal et portée à la connaissance des tiers par l'inscription de l'acte... »*. Complétant cette disposition, l'article 2132 du code civil applicable au Cameroun dispose que *« l'hypothèque conventionnelle n'est valable qu'autant que la somme pour laquelle elle est consentie, est certaine et déterminée par l'acte : si la créance résultant de l'obligation est conditionnelle pour son existence, ou indéterminée dans sa valeur, le créancier ne pourra requérir l'inscription dont il sera parlé ci-après, que jusqu'à concurrence d'une valeur estimative par lui déclarée expressément et que le débiteur aura droit de faire réduire, s'il y a lieu »*.

Bien que cet article n'exige pas expressément la mention de la cause de la créance garantie, la pratique en fait une exigence particulière lorsqu'elle commande que soit mentionnée dans la convention hypothécaire la créance garantie, ainsi que l'indication de sa cause. Ceci est important dans la mesure où on évite la prise en compte des obligations qui ne sont pas

évaluables en argent. La cause de la créance suffirait pour la validité de la convention hypothécaire (par exemple, créance résultant des loyers...).

La spécialité quant à l'assiette de la sûreté, signifie tout simplement que la convention hypothécaire doit indiquer les immeubles ou parties d'immeubles sur lesquels s'exercent les droits du créancier hypothécaire⁹⁸. Il faut cependant se reporter à l'article 2129 alinéa 1 du code civil applicable au Cameroun pour avoir une idée relativement aux modalités de la détermination de l'immeuble grevé. Cet article dispose, en effet, qu'*« il n'y a d'hypothèque conventionnelle valable que celle qui, soit dans le titre authentique constitutif de la créance, soit dans un acte authentique postérieur, déclare spécialement la nature et la situation de chacun des immeubles actuellement appartenant au débiteur, sur lesquels il consent l'hypothèque de la créance. Chacun de ses biens présents peut être nominativement soumis à l'hypothèque »*.

Il faut comprendre par nature de l'immeuble, son état, sa situation, sa superficie et son mode d'exploitation. Concrètement, la convention hypothécaire doit, par exemple, indiquer si l'immeuble grevé est une maison à usage d'habitation, à usage commercial ou à usage industriel ; un terrain non bâti ou un terrain agricole. Quant à la situation de l'immeuble, il s'agit de le localiser en indiquant par exemple, le département, la commune, le numéro du

97 V. les articles 192 à 221 de l'A.U.S.

98 L'art. 190 paragraphe 1 de l'A.U.S dispose que *« l'hypothèque est l'affectation d'un immeuble déterminé ou déterminable appartenant*

au constituant en garantie d'une ou plusieurs créances, présentes ou futures à condition qu'elles soient déterminées ou déterminables ».

titre foncier et la date de délivrance⁹⁹. On peut conclure que la convention hypothécaire doit indiquer l'immeuble avec une exactitude et une clarté suffisantes pour rendre impossible toute erreur ou confusion.

La conséquence directe de la spécialité de l'assiette de la sureté est que seul l'immeuble déterminé dans la convention hypothécaire peut faire l'objet de saisie. En conséquence, il ne peut pas user de la convention initiale pour saisir le nouvel immeuble. Cette interdiction place le créancier dans une situation d'insécurité juridique ; d'où la nécessité de penser un mécanisme juridique susceptible de lui permettre d'exercer ses droits sur le nouvel immeuble.

2. La nécessité d'édicter les mécanismes de l'exercice du droit de suite sur le nouvel immeuble

Avant de proposer le mécanisme pouvant permettre au créancier de mettre en œuvre son droit de suite de manière efficace (b), il convient de rappeler les mécanismes juridiques existants concourant faiblement à l'exercice du droit de suite (a).

a. Le recours insatisfaisant aux mécanismes traditionnels

Il existe des mécanismes susceptibles d'aider à mettre en œuvre le droit de suite du créancier sur le nouvel immeuble. Il s'agit par exemple de l'hypothèque forcée judiciaire et de la subrogation réelle.

La sûreté judiciaire n'est pas une forme de saisie. Il s'agit pour le créancier de demander à la juridiction compétente de lui

accorder une hypothèque judiciaire forcée sur l'immeuble du créancier. Cette voie est prévue à l'article 213 de l'Acte uniforme révisé portant organisation des suretés qui dispose que « *pour sureté de sa créance, en dehors des cas prévus par les articles 210 à 212 du présent Acte uniforme, le créancier peut être autorisé à prendre inscription provisoire d'hypothèque sur les immeubles de son débiteur en vertu d'une décision de la juridiction compétente du domicile du débiteur ou du ressort dans lequel sont situés les immeubles à saisir* ». L'inscription provisoire d'hypothèque n'est admise que sous certaines conditions. Premièrement, elle doit être ordonnée par la juridiction compétente. Deuxièmement, après inscription, le créancier doit agir, dans un délai fixé par la juridiction compétente, en validité d'hypothèque conservatoire ou formuler une demande au fond aux fins d'injonctions de payer¹⁰⁰. Troisièmement, le juge peut obliger le créancier à « *justifier, préalablement, de sa solvabilité suffisante ou, à défaut, à donner caution par acte déposé au greffe ou entre les mains d'un séquestre avec ou sans obligation d'observer les règles concernant la réception des cautions* »¹⁰¹. Dans la pratique, pour mettre en œuvre cette exigence, le juge désigne un expert chargé de déterminer la valeur de l'immeuble. Et « *si la valeur de l'immeuble excède le montant de la garantie du créancier hypothécaire, celui-ci doit au constituant une somme égale à la différence et s'il existe d'autres créanciers hypothécaires, ce montant sera consigné par le créancier* »¹⁰².

⁹⁹ Y. R. KALIEU ELONGO, « Hypothèque », in *Encyclopédie du droit OHADA*, Paul-Gérard POUGOUE (dir.), Lamy 2011, pp. 919-920.

¹⁰⁰ V. art. 213 § 3 de l'A.U.S.

¹⁰¹ V. art. 214 de l'A.U.S.

¹⁰² P. CROCQ (s.), *Le nouvel acte uniforme portant organisation des suretés : la réforme du droit des*

Il doit en outre vérifier l'existence et l'exigibilité de la créance.

Tout compte fait, la voie de l'hypothèque forcée judiciaire exige du créancier des efforts supplémentaires en temps et en argent. L'exigence d'une caution, pour procéder à une hypothèque forcée sur le nouvel immeuble, est excessive dans la mesure où on oblige une personne qui a accordé du crédit de dépenser plus pour recouvrer sa créance. Le débiteur en sort surprotégé, ce qui constitue une source d'insécurité juridique.

La subrogation réelle, quant à elle, est « *la substitution, dans un rapport de droit, d'une chose à une autre* »¹⁰³ : un bien vient donc en remplacement d'un autre et est soumis au même régime juridique que le bien remplacé ou, plus justement, il est appliqué au bien nouveau « *la réglementation juridique du rapport dont le bien ancien était l'objet* »¹⁰⁴ suivant l'adage « *ce qui est subrogé prend la nature de ce à quoi il est subrogé* ». Cependant, suivant le principe de la spécialité, la mise en œuvre de la subrogation réelle devient difficile, étant donné que le bien fourni en remplacement n'est pas celui mentionné dans la convention hypothécaire, ne présente pas les mêmes caractéristiques que celui-là et forcément n'a pas la même valeur. En conséquence, le régime applicable à l'immeuble grevé ne peut pas être transposable au nouvel immeuble. Dès lors, le créancier hypothécaire ne peut pas

exercer son droit de suite sur un bien autre que celui qui a fait l'objet de la sûreté.

En cas de paralysie du droit de suite, le créancier hypothécaire perd le privilège lié à la sûreté consentie. Du coup, il sera classé parmi les créanciers chirographaires. La subrogation réelle pourrait être un moyen efficace de conserver l'assiette de la sûreté en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. La subrogation du nouvel immeuble contribuerait certainement à l'efficacité de la réalisation des sûretés réelles. La relative efficacité des mécanismes traditionnels à pouvoir aider le créancier à mettre en œuvre son droit de suite incline à penser à un nouveau mécanisme plus efficace qu'est le report de la sûreté sur le nouvel immeuble.

b. La nécessité du report de l'hypothèque sur le nouvel immeuble

Le principe de la spécialité de l'assiette de la sûreté, empêche le créancier de poursuivre un autre immeuble que celui indiqué dans la convention hypothécaire. Ce principe est-il cependant absolu ? Il admet certainement des exceptions¹⁰⁵. Puisqu'il n'est pas absolu, il est judicieux de prévoir un mécanisme de report de l'hypothèque sur l'immeuble donné en indemnisation, par le bénéficiaire de l'expropriation.

Le report de l'hypothèque se justifie dans la mesure où il s'inscrit dans une démarche plus globale qui consiste pour le

sûretés de l'OHADA, Editions Lamy, Paris, 2012, p.295.

103 H. L., J. MAZEAUD et F. CHABAS, *Obligations théorie générale*, Leçons de droit civil, t.II, vol.1, Montchrestien, 9^{ème} éd. 1998. ; Voir V. RANOUIL, *La subrogation réelle en droit civil français*, Bibliothèque de droit privé, t.187, 1985.

104 F. TERRE, Ph. SIMLER, *Les biens*, Paris, Dalloz, Droit privé, Précis, 8^{ème} éd. 2010, n°489.

105 P. CROCQ, « Le principe de spécialité des sûretés réelles : chronique d'un déclin annoncé », *Droit et patrimoine*, avril 2001, p. 63.

constituant à fournir une nouvelle garantie en cas de destruction ou de la disparition de l'objet grevé. Le report de la garantie ou la substitution de garantie n'est pas un mécanisme nouveau dans l'espace OHADA. En effet, l'Acte uniforme révisé portant organisation des sûretés a prévu la substitution de garantie, en matière de cautionnement. Ainsi, le législateur exige du débiteur, lorsque la caution devient insolvable, volontairement ou non, de fournir une autre caution¹⁰⁶. Il en est aussi ainsi en matière de sûretés mobilières. Cependant, le législateur a gardé un mutisme en cas d'indisponibilité de l'immeuble grevé du fait de l'expropriation pour cause d'utilité publique, soldée par la délivrance d'un nouvel immeuble. Et pourtant, suivant l'esprit du législateur OHADA qui consiste à la sauvegarde de l'assiette de sûreté, il serait judicieux de faire reporter l'hypothèque sur le nouvel immeuble.

Le report de l'hypothèque pourrait aussi être facilité par la législation camerounaise en matière foncière. En effet, aux termes de l'article 8 alinéa 2 de la loi n°85-09 « *en cas de compensation en nature, le terrain attribué doit, autant que faire se peut, être situé dans la même commune que le terrain frappé d'expropriation* »¹⁰⁷. Le fait que le nouvel immeuble doit être situé dans la même commune implique que c'est le même conservateur foncier qui instruira les dossiers. Pratiquement et même techniquement, le report de l'hypothèque peut se justifier sur la base de cette

disposition. Bien plus, ce nouvel immeuble doit être légalement situé dans le ressort territorial du notaire instrumentaire de la première convention hypothécaire.

Le mécanisme de report de la sûreté sur l'immeuble devra suivre une procédure allégée et simplifiée. Les modalités du report doivent être simples. Le créancier doit demander à actualiser le dossier de constitution. Cela passe par une détermination de la superficie, de la localisation de l'immeuble. Ce qu'on entend démontrer ici, est qu'il ne faudrait pas soumettre le créancier aux règles de constitution classique de l'hypothèque en ce qui concerne le nouvel immeuble ou à une hypothèque judiciaire. La simple modification de la convention hypothécaire originelle en vue de l'adapter à la situation du nouvel immeuble serait une aubaine pour le créancier. Cette modification de l'acte peut être volontaire ou autorisée par une décision de justice.

CONCLUSION

Au terme de cette étude où il était question de montrer que le droit de préférence et le droit de suite du créancier hypothécaire sont compromis lorsque son débiteur se trouve dans une situation d'expropriation pour cause d'utilité publique, il en résulte cette compromission varie en fonction de chaque droit.

Le droit de préférence n'est pas totalement compromis. Bien qu'il est difficilement mise en œuvre, le créancier ne désespère pas, car il dispose des moyens de

¹⁰⁶ V. art. 16 de l'A.U.S qui dispose que « *lorsque la caution reçue par le créancier, volontairement ou en justice, est devenue ensuite insolvable, le débiteur doit en fournir une autre ou*

fournir une sûreté réelle donnant les mêmes garanties au créancier ».

¹⁰⁷ Loi n° 85-09 du 4 juillet 1985 Relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation.

droit pour être payé sur le montant alloué à l'indemnisation. Quant à son droit de suite, il est totalement neutralisé. En effet, lorsque l'immeuble entre dans le patrimoine du bénéficiaire de l'expropriation, il devient indisponible et, par conséquent, ne peut pas faire l'objet de saisie. Il en est de même de l'immeuble qui serait donné en indemnisation. Il devient impérieux que le législateur établisse un équilibre entre l'intérêt général en jeu dans l'expropriation pour cause d'utilité publique et celui du créancier hypothécaire.