



LAW REFORM COMMISSION

Opinion Paper « Reform of Judicial System of Sale by Levy »

[LRC_R&P 129, December 2018]

13th Floor, SICOM Building II
Reverend Jean Lebrun Street
Port Louis, Republic of Mauritius
Tel: (230) 212-3816/212-4102
Fax: (230) 212-2132
E-Mail: lrc@govmu.org
URL <http://lrc.govmu.org>

About the Commission

THE LAW REFORM COMMISSION OF MAURITIUS consists of –

- (a) a Chairperson, appointed by the Attorney-General;
- (b) a representative of the Judiciary appointed by the Chief Justice;
- (c) the Solicitor-General or his representative;
- (d) the Director of Public Prosecutions or his representative;
- (e) a barrister, appointed by the Attorney-General after consultation with the Mauritius Bar Council;
- (f) an attorney, appointed by the Attorney-General after consultation with the Mauritius Law Society;
- (g) a notary, appointed by the Attorney-General after consultation with the Chambre des Notaires;
- (h) a full-time member of the Department of Law of the University of Mauritius, appointed by the Attorney-General after consultation with the Vice-Chancellor of the University of Mauritius; and
- (i) two members of the civil society, appointed by the Attorney-General.

Under the direction of the Chairperson, the Chief Executive Officer is responsible for all research to be done by the Commission in the discharge of its functions, for the drafting of all reports to be made by the Commission and, generally, for the day-to-day supervision of the staff and work of the Commission.

The Secretary to the Commission is responsible for taking the minutes of all the proceedings of the Commission and is also responsible, under the supervision of the Chief Executive Officer, for the administration of the Commission.

The Commission may appoint staff on such terms and conditions as it may determine and it may resort to the services of persons with suitable qualifications and experience as consultants to the Commission.

LAW REFORM COMMISSION

Chairperson : Mr. Gunness RAMDEWAR, OSK, SA [Attorney]

Chief Executive Officer : Mr. Pierre Rosario DOMINGUE [Barrister]

Members : Representative of Judiciary
[Judge Patrick Michel Tat KON KAM SING]

Solicitor-General or his Representative
[Mr. Dinay REETOO]

Director of Public Prosecutions or his Representative
[Mr. Satyajit BOOLELL, SC]

Mr. Bernard MARIE [Member of Civil society]

Secretary : Mrs. Saroj BUNDHUN

Staff & Human Resource

Chief Executive Officer : Mr. Pierre Rosario DOMINGUE

Law Reform Cadre

Senior Law Reform Officer : Mr. Sabir M. KADEL

Law Reform Officer : Dr. Goran GEORGIJEVIC

Law Reform Interns

Service to Mauritius (STM) : Ms. Tusha Luxmi JHUGEROO
: Mr. Heekesh RAMSURUN

Administrative Support Staff

Secretary : Mrs. Saroj BUNDHUN

Office Superintendent : Mrs. Marie Roseliette SOOBRAMANIA

Office Management Assistant : Mrs. Neelamani BANSRAM
: Mrs. Kajal RAMDUT

Senior Office Attendant/Technical Assistant : Mr. Subhas CHUMMUN

Driver/Office Attendant : Mr. Claude François JEAN-PIERRE
: Mr. Naraindranathsingh JANKEE

Executive Summary

Opinion Paper about « Reform of Judicial System of Sale by Levy » [LRC_R&P 129, December 2018]

At the request of the Office of the Attorney-General, the Law Reform Commission [LRC] has examined the recommendations of the Report of the Commission of Inquiry on “Processes/Practices for Granting of Loans Secured on Immovable Property and Sale by Levy” [Aug 2014] and the Bank of Mauritius Consultation Document about “Setting up of an Asset Management Company in Mauritius” [8 January 2016]. In light of that study, the Law Reform Commission is recommending the way forward for the reform of the system of judicial sale by Levy in the country.

The LRC shares the view of the Commission of Inquiry that the current law on “*saisie-vente immobilière*” is outdated and presents serious lacunas, and that a new regime for “*saisie immobilière*”, inspired mainly by the rules laid down by “*l’Acte Uniforme de l’OHADA du 10 avril 1998*” as well as some of the rules of the French “*décret du 27 Juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution*” should be laid down.

Regarding the Consultation Document of the Bank of Mauritius (BOM), LRC notes that the BOM had decided to study the possibility of creating an Asset Management Company (AMC) in Mauritius in order to solve the problem of Non-Performing Loans in balance sheets of banks. But given the fact that the BOM is reconsidering its decision to set up the AMC, the Commission is of the view that the setting-up of an AMC should not, for the time being, be pursued.

The LRC is thus of the opinion that the recommendations of the August 2014 Report of the Commission of Inquiry should be given effect, but with some amendments, such as the *mise à prix* not to be less than 90% of the value of the immovable property when it constitutes the « logement familial » of the debtor, provision to be made that any debtor may request that the sale be postponed for a period of 2 years from the date of reading of the memorandum of charges where the mortgaged property is the sole residence of the debtor or the said debtor has been made redundant on economic grounds, provision to be made for the bidding process to be made on-line.

(I) Background to the Review

1. In April 2018, the Office of the Attorney-General requested the Law Reform Commission:
 - (a) To examine the Proposal to replace the Current System of Sale by Levy by another one in accordance with best international practices;
 - (b) To examine whether the Proposal of the Bank of Mauritius to set up an Asset Management Company would contribute to improving the situation in so far as defaults on repayment of loans and the recovery of amounts due to creditors on the said loans are concerned.¹

2. The Law Reform Commission has considered both the recommendations of the Report of the Commission of Inquiry on “Processes/Practices for Granting of Loans Secured on Immovable Property and Sale by Levy” [Aug 2014] and the Bank of Mauritius Consultation Paper about “Setting up of an Asset Management Company in Mauritius” [8 January 2016]. The Commission has also taken into account changes made to the Law in the aftermath of the 2014 Report of the Commission of Inquiry.

¹ On 6 May 2016, Cabinet took note that the “Report of the Commission of Inquiry on Processes/Practices for Granting of Loans Secured on Immoveable Property and Sale by Levy” would be made public.

The Hon. Prime Minister, on 25 April 2017, when replying to PQ B/288 about “implementation of the recommendations of the Commission of Inquiry on Processes/Practices for Granting of Loans Secured on Immovable Property and Sale by Levy” (Aug 2014), said, *inter alia*, the following:

“Tenth, to replace the current system of Sale by Levy by a system in line with international best practice, the Attorney-General’s Office is currently looking into the process of the Sale by Levy at the Master’s Court with a view to bringing necessary amendments to the Sale of Immoveable Property Act. In parallel, the Bank of Mauritius is enlisting the services of a consultant to assist in the setting up and operationalization of the Asset Management Company.”

(II) The Recommendations of the 2014 Report of the Commission of Inquiry on Processes/Practices for Granting Loans Secured on Immovable Property and Sale by Levy, and Changes made to the Law thereafter

3. The Commission of Inquiry on “Processes/Practices for Granting of Loans Secured on Immovable Property and Sale by Levy”, in its August 2014 Report, at p. 34, considered that:

“The current law on *“saisie-vente immobilière”* is outdated and presents serious lacunas. There are insufficient particulars of the debt in the Commandement and Memorandum of Seizure; the description that is required to be given of the property is also insufficient. Astonishingly, it is the usher drawing up the Memorandum of Seizure who is given the responsibility, under our law, to ascribe a value to the property seized. The *“mise-à-prix”*, that is the price at which the bidding should start, is so low that it is not surprising that the system has attracted unscrupulous persons as bidders. There is also evidence that the out-bidding process may have been used to blackmail debtors or purchasers.”

4. The Commission of Inquiry expressed the view, at p. 38, that:

“On the basis of the evidence before us, and contrary to the opinion of certain deponents before us that the system of Sale by Levy is functioning correctly, we are of the view that it is not the best system for the 21st century Mauritius; our law no longer reflects best international practices on *“saisie-vente immobilière”*.”

5. The Commission of Inquiry then went on to examine the law in France, Quebec and under OHADA (Organisation pour l’Harmonisation du Droit des Affaires):

The system in France

In France, the law which dated back to the 19th century, was reformed by “l’ordonnance du 21 Avril 2006 réformant la saisie immobilière” and the “décret du 27 Juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution”. This Ordonnance strikes a balance between the interests of the debtor and the creditor:

« Cette ordonnance revêt des enjeux fondamentaux. D’une part, la saisie porte bien souvent sur le logement d’un débiteur en situation financière délicate; il est

donc essentiel de lui assurer une protection adéquate, en prohibant des expropriations injustifiées ou expéditives et en évitant de brader ce qui constitue généralement l'élément principal de son patrimoine. D'autre part, il faut offrir aux créanciers des procédures efficaces de recouvrement des créances, pour les inciter à « faire crédit », cette activité étant essentiel à un haut niveau d'investissement et de consommation. A cet égard, la réforme de la saisie immobilière s'inscrit dans le droit fil de la récente réforme des sûretés. »

The Ordonnance has achieved the following objectives:

- « (1) simplifier, accélérer et moderniser la saisie immobilière en instituant un socle de règles communes à toutes les mesures d'exécution et en transférant au juge de l'exécution la compétence pour connaître des saisies immobilières, parachevant ainsi la réforme des voies d'exécution entreprise depuis plus d'une quinzaine d'années;*
- (2) garantir l'équilibre entre les droits du débiteur et les intérêts de ses créanciers, notamment en renforçant la mission du juge et en maintenant la représentation obligatoire par avocat;*
- (3) développer les solutions amiables à cette voie d'exécution forcée par les mécanismes de vente à l'amiable et par la distribution consensuelle du prix de vente entre les créanciers;*
- (4) faciliter la vente au meilleur prix du bien saisi dans l'intérêt commun du débiteur et de ses créanciers, notamment en autorisant la vente amiable et en renforçant la transparence des enchères. »*

The system in Québec

It is noteworthy that in Québec the provisions on « saisie immobilière », contained in Articles 660 to 732 of the Code de Procédure Civile du Québec, which date as far back as 1965, provide inter alia that « le montant de la mise à prix est déterminé par le shérif et indiqué dans l'avis de vente. Ce montant doit représenter au moins 25 % de l'évaluation municipale de l'immeuble. Cependant, s'il s'agit d'un immeuble servant de résidence familiale, ce montant ne peut être inférieur à 50 % de l'évaluation municipale, sauf autorisation spéciale du tribunal ».

OHADA

Under OHADA (Organisation pour l'Harmonisation du Droit des Affaires), the « saisie-vente immobilière » is governed by the provisions of Articles 246 to 334 of the « Acte Uniforme de l'OHADA du 10 avril 1998 portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution. »

6. The Commission of Inquiry recommended at pp. 41 and 42:

4.8 Proposals for amendments in the New Code de Procédure Civile

We recommend, in lieu of the current provisions of the Sale of Immovable Property Act, a new regime for « saisie immobilière », inspired mainly by the rules laid down by « l'Acte Uniforme de l'OHADA du 10 avril 1998 portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution » (Articles 249 to 251, 253 to 323) as well as some of the rules of the French "décret du 27 Juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution" (Articles 77 to 79).

A New Titre Huitième on « La Saisie Immobilière » can be added to the Livre Quatrième on « Les Procédures d'exécution » of the New Code de Procédure Civile prepared by the Law Reform Commission. The provisions of the Titre Huitième of the Livre Quatrième of the New Code de Procédure Civile are reproduced as Annex H.

The new regime lays down the formalities under which a creditor may obtain the sale of an immovable property belonging to his debtor:

- (a) Conditions for the attachment of the property;
- (b) The procedure for « *la mise de l'immeuble sous main de justice* » (« *commandement* »);
- (c) The procedure for « *la préparation de la vente* » (« *cahier de charge* »); and
- (d) The procedure for sale.

In order to better safeguard the interests of debtors and creditors, it is expressly provided that « la mise à prix fixée par le poursuivant ne peut être inférieure à la moitié de la valeur vénale de l'immeuble. La valeur de l'immeuble doit être appréciée, soit au regard de l'évaluation faite par les parties lors de la conclusion de l'hypothèque conventionnelle, soit, à défaut, par comparaison avec les transactions portant sur des immeubles de nature et de situation semblables. »

The new regime also contains Rules as to the « *incidents de la saisie immobilière* » (incidents arising from the plurality of seizures, « *les demandes en distraction* », « *les demandes en annulation* », rules against irresponsible bidding).

7. Since then, the following changes have been made to the Sale of Immovable Property Act. By the Finance (Miscellaneous Provisions) Act No. 10 of 2017, the Sale of Immovable Property Act was amended so that the “*mise à prix*” for a sale of immovable property is not less than half of the open market value of the seized property.² Provision was also made that any debtor may request that the sale be postponed for a period of 2 years from the date of reading of the memorandum of charges where the mortgaged property is the sole residence of the debtor and the said debtor has been made redundant on economic grounds.³
8. The Borrower Protection Act 2007, which regulates credit agreements not exceeding the amount specified in the First Schedule and provides for sale of an immovable property given as security in respect of a credit agreement to be effected under the supervision of the Commissioner for the Protection of Borrowers, was amended by GN 216 of 2016 [w.e.f 29 October 2016] bringing the maximum sum from Rs 2,000,000 to Rs 3,000,000.

Section 4 of the Borrower Protection Act was also amended by Act No. 10 of 2017 so that provision be made, *inter alia*, that:

- (a) Parts I and II of the Sale of Immovable Property Act shall not apply to an immovable property given as security under this Act unless, after considering

² Section 39 of the Act was amended, by inserting, after subsection (1), the following new subsections:

(1A) The *mise à prix* referred to in subsection (1) shall not be less than half of the open market value of the seized property mortgaged determined at the time of the transcription of the memorandum of seizure by an independent valuer appointed by the creditor.

(1B) The cost of valuation of the mortgaged property shall be borne by the creditor.

³ Section 31 of the Act was amended by inserting after subsection (1), the following new subsection:

(1A) Notwithstanding subsection (1), this section shall, at the request of the debtor, not apply for a period of 2 years from the date of the reading of the memorandum of charges where the mortgaged immovable property is the sole residence of the debtor and the said debtor has been made redundant on economic grounds.

all the means provided for the avoidance of the seizure and sale of the immovable property, the Commissioner certifies, in writing, that for the reasons which he shall specify, it is not possible or reasonable to proceed with the sale of the security otherwise than under the Sale of Immovable Property Act;

- (b) A certificate issued by the Commissioner under subsection (4) shall be served by registered post on the borrower and the guarantor at the place of residence or business given by them;
- (c) The borrower and guarantor may, within 14 days of having been served with the certificate, apply to the Judge in Chambers to vary or revoke the Commissioner's decision; and
- (d) The Sale of Immovable Property Act shall, at the request of the debtor, not apply for a period of 2 years from the date of the reading of the memorandum of charges where the mortgaged immovable property is the sole residence of the debtor who is a worker who has been made redundant on economic grounds.⁴

9. It is to be noted that the Ombudsperson for Financial Services Bill (No. XXI of 2018) provides that the Ombudsperson for Financial Services shall, with a view to giving better protection to consumers of financial services, receive and deal with complaints from consumers of financial services against financial institutions and may make an award for compensation, where appropriate, and give such directives as he may determine to financial institutions. This would potentially allow for a better protection of debtors.

⁴ Section 5 (d) of Finance (Miscellaneous Provisions) Act No. 10 of 2017.

(III) The Proposal of the Bank of Mauritius for the Setting-Up of an Asset Management Company

10. On 8 January 2016, the Bank of Mauritius issued a Consultation Document about “Setting up of an Asset Management Company in Mauritius”. In view of the rising trend in NPLs and the impediments of the Sale by Levy process for both banks and borrowers, the Bank of Mauritius decided to explore the possibility of setting up an Asset Management Company (AMC) in Mauritius with the objective of resolving the problem of Non-Performing Loans (NPLs) in the balance sheets of banks. It was thought that the AMC would provide an effective mechanism for the disposal of foreclosed assets by replacing the current system of Sale by Levy for such assets by private contracts. The main objective of the AMC would be to acquire, in a phased manner, the NPLs which have been secured by residential and commercial property. In so doing, the AMC would protect and possibly enhance the value of those assets. The AMC will also relieve distressed banks of their NPLs, thus enabling them to continue to function on a sound footing.

It was observed that:

The AMC will need to be commercially viable to ensure its sustainability and some highlights regarding its establishment are as follows:

(a) Banks should exhaust all feasible recovery solutions before transferring any asset to the AMC.

(b) The stated capital of the AMC will be Rs1.0 billion with an initial paid-up capital of Rs500 million. The Bank of Mauritius will subscribe up to 60 per cent of the capital and the remaining will be subscribed by commercial banks and other institutions.

(c) The AMC will have its own board of directors, comprising representatives of the shareholders and independent directors.

(d) The AMC will have to be backed by an appropriate legal and regulatory framework. Appropriate laws will have to be enacted to that effect and other laws amended, where appropriate.

(e) The AMC will be empowered to make rules with respect to the following:

i. NPL transfers from institutions to the AMC;

ii. Rules in respect of borrowers who have given their asset(s) as security to more than one bank;

iii. Asset Disposal, AMC Costs and Distribution Rules;

iv. Valuation Methodology; and

v. The Due Diligence Process prior to acquisition of NPLs.⁵

11. The Commission has examined the issue “whether the Proposal of the Bank of Mauritius to set up an Asset Management Company would contribute to improving the situation in so far as defaults on repayment of loans and the recovery of amounts due to creditors on the said loans are concerned” in the light of the European Commission AMC Blueprint [2018] and other IMF materials.⁶

12. The 2018 European Commission AMC Blueprint provides practical guidance and recommendations for Member States when considering the design and set-up of centralised AMCs at the national level, building, where applicable, upon best practices from past experiences. The Blueprint puts forward a number of non-binding principles, such as the relevant asset perimeter, the participation perimeter, considerations regarding the asset-size threshold, asset valuation rules, the appropriate capital structure, and the governance and operations of the AMC.

⁵ Bank of Mauritius Consultation Document about “Setting up of an Asset Management Company in Mauritius” [January 2016] at p. 5.

⁶ Vide European Commission AMC Blueprint “*Second Progress Report on the Reduction of Non-Performing Loans in Europe*” [2018] and IMF Policy Discussion Paper about “*Issues in the Establishment of Asset Management Companies*” [2004, PDP/04/3].

As highlighted in the Blueprint, there are “Preconditions for centralized AMC’s” and the establishment and operation of an AMC is not free from conceptual difficulties:

In general, a number of conditions must be met to achieve sufficient benefits and efficiency the AMC. To mitigate risks related to conflicts of interest and political pressure, sound governance standards are necessary. Managers and administrators must fulfil strictly defined fit-and-proper requirements. Conflicts of interest should be closely monitored and independence from political bodies must be ensured.

Moreover, transferring assets is costly. Good documentation of loans and collaterals and active cooperation of the transferring bank can greatly facilitate the transfer of impaired assets and reduce costs. Therefore, the transactions should be structured in such a way that the incentives of the transferring bank are aligned with maximizing recovery values.

A prerequisite for the success of an AMC is its embedding in relevant structural reforms of the economy, the banking sector and relevant legal frameworks, in particular the ability of the legal systems to enforce contracts and laws ...⁷

13. Indeed, as pointed out by Mr. M.V. Punchoo, Second Deputy Governor of the Bank of Mauritius, in an e-mail dated 22 November 2018 following request from Commission as to where matters stood with the setting-up of an AMC:

The initial concept of the AMC is being reviewed and the model and design of an Asset Management Company are further being reworked taking into account:

- (i) the recommendation of the IMF for the AMC not to be organised as a subsidiary of the Bank,*
- (ii) the changes in the law regarding the Mise à Prix at the Master’s Court, which has been increased from 20% to 50% of the value of the immovable property, which will have an impact on the haircut which may be applied by the AMC and accordingly its economic viability,*
- (iii) the fact that the level of NPLs in the banking sector is stabilizing,*

Furthermore, in terms of research conducted by the Bank, the business model of the AMC can be a challenge. In most countries where it has been successfully implemented, initial considerations were a very important factor. For instance, in

⁷ *Ibid.*, at p. 6 seq.

Ireland which suffered greatly from the Global Financial Crisis 2007-2008, the Authorities were in a position to impose conditions that would otherwise not have been possible in normal times. Another important aspect is that the business model needs to be commercially viable to be able to sustain its operations over time. Residential loans made to lower income groups which are non-performing may end up clogging the operations of the AMC without the AMC being able to dispose of the properties for social reasons.

The Irish experience has further shown that Ireland implemented a series of measures to address its high NPLs following the banking crisis. The establishment of an AMC was only one of the packaged solutions for restoring financial stability in the country and focused primarily on the big ticket items, which were commercial in nature. Residential mortgages, as a rule, were left out of the equation and a separate regime in resolving NPLs in that segment adopted in view of the social implications. A Personal Insolvency regime was introduced for personal and SME debts through amendments to the Insolvency Act, which would, amongst others provide for the appointment of receivers or rent receivers to realise and sell the mortgaged assets of the insolvent borrower or SME in the market to ensure that a fair price for the mortgaged assets is obtained at lesser costs.

All the above are undeniably factors to be closely examined and considered when formalising the framework for the AMC.

14. Given the Bank of Mauritius is reconsidering its decision to set up the Asset Management Company,⁸ the Law Reform Commission is of the view that the setting-up of an AMC as an alternative to the Judicial System of Sale by Levy should not, for the time being, be pursued.

⁸ *Vide* Reply of Attorney-General, Minister of Justice, Human Rights and Institutional Reforms, on 27 November 2018, to B/1093 as “to whether, in regard to the Report of the Commission of Inquiry on Processes/Practices for Granting of Loans Secured on Immovable Property and Sale by Levy, he will state where matters stand as to the outstanding recommendations thereof which have not been implemented as at to date”:

“I am also informed, Madam Speaker, that, in the light of the said recent amendments brought by way of the Finance Act, the Bank of Mauritius is reconsidering its decision to set up the Asset Management Company.”

(IV) The Way Forward for Reform of the System of Judicial Sale by Levy

15. The Law Reform Commission is of the opinion that the recommendations of the August 2014 Report of the Commission of Inquiry on Processes/Practices for Granting of Loans Secured on Immovable Property and Sale by Levy should be given effect, but with some amendments.

16. It is recommended that:

(1) In lieu of the current provisions of the Sale of Immovable Property Act, a new regime for « *saisie immobilière* », inspired mainly by the rules laid down by « *l'Acte Uniforme de l'OHADA du 10 avril 1998 portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution* » (Articles 249 to 251, 253 to 323) as well as some of the rules of the French « *décret du 27 Juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution* » (Articles 77 to 79), should be adopted. A New *Titre Huitième* on « *La Saisie Immobilière* » could be added to the Livre Quatrième on « *Les Procédures d'exécution* » of the New Code de Procédure Civile prepared by the Law Reform Commission.⁹ The Provisions are reproduced in the Annex to this Opinion Paper.

⁹ *Vide* LRC Report on “Code de Procédure Civile” [May 2012], as well as Discussion Paper on “the New Code de Procédure Civile” [May 2012]. The provisions of the Livre Quatrième of the new Code de Procédure Civile relating to “Les procédures d'exécution” have been inspired by the provisions of this Acte Uniforme l'Acte Uniforme de l'OHADA du 10 avril 1998 portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution.

(2) The new regime would lay down the formalities under which a creditor may obtain the sale of an immovable property belonging to his debtor:

- (a) Conditions for the attachment of the property;
 - (b) The procedure for « *la mise de l'immeuble sous main de justice* » (« *commandement* »);
 - (c) The procedure for « *la préparation de la vente* » (« *cahier de charge* »);
- and
- (d) The procedure for sale.

The new regime would contain Rules as to the « *incidents de la saisie immobilière* » (incidents arising from the plurality of seizures, “*les demandes en distraction*”, « *les demandes en annulation* », rules against irresponsible bidding).

(3) In order to better safeguard the interests of debtors and creditors, it would expressly be provided that « *la mise à prix fixée par le poursuivant ne peut être inférieure à la moitié de la valeur vénale de l'immeuble. La valeur de l'immeuble doit être appréciée, soit au regard de l'évaluation faite par les parties lors de la conclusion de l'hypothèque conventionnelle, soit, à défaut, par comparaison avec les transactions portant sur des immeubles de nature et de situation semblables.* »

Furthermore, provision should be made that the *mise à prix* is not to be less than 90% of the value of the immovable property when it constitutes the « *logement familial* » of the debtor.

(4) Provision can be made, by way of regulations, for the bidding process to be made on-line.

- (5) The First Schedule of the Borrower Protection Act could be amended by providing that the Maximum Sum under a Credit Agreement of Rs 3,000,000 would be applicable to immovable property not constituting « *logement familial* », so that the Commissioner of Protection of Borrowers could have jurisdiction to intervene whenever it concerns the « *logement familial* » of a borrower, irrespective of the sum.
- (6) Provision to be made that any debtor may request that the sale be postponed for a period of 2 years from the date of reading of the memorandum of charges where the mortgaged property is the sole residence of the debtor or the said debtor has been made redundant on economic grounds.

ANNEX:

New Titre Huitième to be added to the Livre Quatrième of the new Code de Procédure Civile (proposed by LRC in 2012)

**TITRE HUITIEME
LA SAISIE IMMOBILIÈRE**

Article 891

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

Toute convention contraire est nulle.

**CHAPITRE I
CONDITIONS DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE**

Article 891-1

La vente forcée d'immeuble ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible.

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

Article 891-2

La vente est poursuivie devant le Master de la Cour Suprême.

Section I : Conditions relatives à la nature des biens

Article 891-3

La part indivise d'un immeuble ne peut être mise en vente avant le partage ou la liquidation que peuvent provoquer les créanciers d'un indivisaire.

Article 891-4

La vente forcée des immeubles communs est poursuivie contre les deux époux.

Article 891-5

Le créancier ne peut poursuivre la vente des immeubles qui ne lui sont pas hypothéqués que dans le cas d'insuffisance des immeubles qui lui sont hypothéqués, sauf si l'ensemble de ces biens constitue une seule et même exploitation et si le débiteur le requiert.

Cependant, tout débiteur peut demander le report de la vente pour une période de 2 ans à compter de la date de lecture du memorandum des charges lorsque le bien hypothéqué est la seule résidence du débiteur ou, alternativement, que ledit débiteur a été licencié pour des motifs économiques.

Section II : L'immatriculation préalable

Article 891-6

Si les immeubles devant faire l'objet de la poursuite ne sont pas immatriculés, le créancier est tenu de requérir l'immatriculation à la conservation des hypothèques après y avoir été autorisé par décision du Master, rendue sur requête et non susceptible de recours.

A peine de nullité, le commandement visé à l'article 891-7 ci-après ne peut être signifié qu'après le dépôt de la réquisition d'immatriculation et la vente ne peut avoir lieu qu'après la délivrance du titre foncier.

CHAPITRE II

LA MISE DE L'IMMEUBLE SOUS MAIN DE JUSTICE

Section I : Le commandement

Article 891-7

A peine de nullité, toute poursuite en vente forcée d'immeubles doit être précédée d'un commandement aux fins de saisie.

A peine de nullité, ce commandement doit être signifié au débiteur et le cas échéant au tiers détenteur de l'immeuble et contenir :

- 1) la reproduction ou la copie du titre exécutoire et le montant de la dette, ainsi que les noms, prénoms et adresses du créancier et du débiteur et, s'il s'agit d'une personne morale, ses forme, dénomination et siège social ;
- 2) la copie du pouvoir spécial de saisir donné à l'huissier ou à l'agent d'exécution par le créancier poursuivant, à moins que le commandement ne contienne, sur l'original et la copie, le bon pour pouvoir signé de ce dernier ;
- 3) l'avertissement que, faute de payer dans les vingt jours, le commandement pourra être transcrit à la conservation des hypothèques et vaudra saisie à partir de sa publication ;
- 4) le numéro du titre foncier et l'indication de la situation précise des immeubles faisant l'objet de

la poursuite ;

5) la constitution de l'avoué chez lequel le créancier poursuivant élit domicile et où devront être notifiés les actes d'opposition au commandement, offres réelles et toutes significations relatives à la saisie.

Article 891-8

A peine de nullité, le commandement est signifié le cas échéant au tiers détenteur avec sommation, soit de payer l'intégralité de la dette en principal et intérêts, soit de délaisser l'immeuble hypothéqué, soit enfin de subir la procédure d'expropriation.

Le délaissement se fait au greffe de la Cour Suprême ; il en est donné acte par celui-ci.

Article 891-9

Pour recueillir les renseignements utiles à la rédaction du commandement, l'huissier ou l'agent d'exécution peut pénétrer dans les immeubles sur lesquels doit porter la saisie avec, si besoin est, l'assistance de la force publique.

Lorsque l'immeuble est détenu par un tiers contre lequel le poursuivant n'a pas de titre exécutoire, l'huissier ou l'agent d'exécution doit solliciter une autorisation du Master.

Article 891-10

Lorsque la saisie porte sur plusieurs immeubles simultanément, un seul commandement peut être établi pour tous les immeubles.

Section II : La publication du commandement

Article 891-11

L'huissier ou l'agent d'exécution fait viser l'original du commandement par le conservateur des hypothèques à qui copie est remise pour la publication.

Si un commandement n'a pas été déposé au bureau de la conservation des hypothèques dans les trois mois de sa signification, puis effectivement publié, le créancier ne peut reprendre les poursuites qu'en les réitérant.

Article 891-12

Si le conservateur ne peut procéder à l'inscription du commandement à l'instant où il est présenté, il fait mention sur l'original qui lui est laissé de la date et de l'heure du dépôt.

S'il y a un commandement précédemment transcrit, le conservateur mentionne, en marge de la transcription, dans l'ordre de présentation, tout commandement postérieur présenté avec les nom, prénoms, domicile ou demeure déclarée du nouveau poursuivant et l'indication de l'avoué

constitué.

Il constate également, en marge et à la suite du commandement présenté, son refus de transcription et il mentionne chacun des commandements entièrement transcrits ou mentionnés avec les indications qui y sont portées.

La radiation de la saisie ne peut être opérée sans le consentement des créanciers saisissants postérieurs, ainsi révélés.

Article 891-13

En cas de paiement dans le délai fixé par l'article 891-7 (3°) ci-dessus, l'inscription du commandement est radiée par le conservateur sur mainlevée donnée par le créancier poursuivant. A défaut, le débiteur ou tout intéressé peut provoquer la radiation en justifiant du paiement ; à cet effet, il saisit le Master.

La décision autorisant ou refusant la radiation doit être rendue dans les huit jours qui suivent la saisine du Master. Elle est susceptible de recours devant la Cour Suprême.

Section III : Les effets du commandement

Article 891-14

En cas de non-paiement, le commandement vaut saisie à compter de son inscription.

L'immeuble et ses revenus sont immobilisés dans les conditions prévues aux articles ci-dessous. Le débiteur ne peut aliéner l'immeuble, ni le grever d'un droit réel ou charge.

Le conservateur refusera d'opérer toute nouvelle inscription.

Néanmoins, l'aliénation ou les constitutions de droits réels sont valables si, avant le jour fixé pour l'adjudication, l'acquéreur ou le créancier consigne une somme suffisante pour acquitter, en principal, intérêts et frais, ce qui est dû aux créanciers inscrits ainsi qu'au saisissant et s'il leur signifie l'acte de consignation. La somme ainsi consignée est affectée spécialement aux créanciers inscrits et au saisissant.

A défaut de consignation avant l'adjudication, il ne peut être accordé, sous aucun prétexte, de délai pour l'effectuer.

Article 891-15

Les fruits naturels ou industriels, les loyers et fermages recueillis postérieurement au dépôt du commandement ou le prix qui en provient sont, sauf l'effet d'une saisie antérieure, immobilisés pour être distribués avec le prix de l'immeuble. Ils sont déposés, soit à la caisse du curateur aux biens vacants, soit entre les mains d'un séquestre désigné par le Master.

Si les immeubles ne sont pas affermés ou loués, le saisi reste en possession jusqu'à la vente comme séquestre judiciaire à moins que, sur la demande d'un ou plusieurs créanciers, il n'en soit autrement ordonné par le Master.

Le saisi ne peut faire aucune coupe de bois ou dégradation à peine de dommages intérêts.

En cas de difficultés, il en est référé au Master qui statue par décision non susceptible d'appel.

Article 891-16

Dans le cas où la valeur des immeubles saisis dépasse notablement le montant de la créance, le débiteur saisi peut obtenir du Master qu'il soit sursis aux poursuites sur un ou plusieurs des immeubles désignés dans le commandement sans que cette demande empêche la publication du commandement.

Avant le dépôt du cahier des charges, la demande est formée devant le Master par simple acte d'avoué à avoué ; après le dépôt du cahier des charges, elle est formulée par un dire reçu comme il est dit à l'article 891-24 ci-après.

A l'appui de sa demande le débiteur doit justifier que la valeur des biens sur lesquels les poursuites seront continuées est suffisante pour désintéresser le créancier saisissant et tous les créanciers inscrits.

La décision du Master accordant le sursis indique les immeubles sur lesquels les poursuites seront discontinuées.

Après l'adjudication définitive, le créancier peut reprendre les poursuites sur les biens provisoirement exceptés, si le prix des biens adjugés ne suffit pas pour le désintéresser.

Article 891-17

Si le débiteur justifie que le revenu net et libre de ses immeubles pendant deux années suffit pour le paiement de la dette en capital, frais et intérêts, et s'il en offre la délégation au créancier, la poursuite peut être suspendue suivant la procédure prévue à l'article précédent.

La poursuite peut être reprise s'il survient quelque opposition ou obstacle au paiement.

CHAPITRE III LA PRÉPARATION DE LA VENTE

Section I : La rédaction et le dépôt du cahier des charges

Article 891-18

Le cahier des charges est le document, rédigé et signé par l'avoué du créancier poursuivant, qui précise les conditions et modalités de la vente de l'immeuble saisi.

Il est déposé au greffe de la Cour dans un délai maximum de cinquante jours à compter de la publication du commandement, à peine de déchéance.

Article 891-19

Le cahier des charges contient, à peine de nullité :

- 1) l'intitulé de l'acte ;

- 2) l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées contre le débiteur et du commandement avec la mention de sa publication ainsi que des autres actes et décisions judiciaires intervenus postérieurement au commandement et qui ont été notifiés au créancier poursuivant ;
- 3) l'indication du lieu où se tiendra l'audience éventuelle prévue par l'article 891-22 ci-après ;
- 4) les nom, prénoms, profession, nationalité, date de naissance et domicile du créancier poursuivant ;
- 5) les nom, qualité et adresse de l'avoué poursuivant ;
- 6) la désignation de l'immeuble saisi contenue dans le commandement ou le procès verbal de description dressé par l'huissier ou l'agent d'exécution ;
- 7) les conditions de la vente et, notamment, les droits et obligations des vendeurs et adjudicataires, le rappel des frais de poursuite et toute condition particulière ;
- 8) le lotissement s'il y a lieu ;
- 9) la mise à prix fixée par le poursuivant, laquelle ne peut être inférieure à la moitié de la valeur vénale de l'immeuble. La valeur de l'immeuble doit être appréciée, soit au regard de l'évaluation faite par les parties lors de la conclusion de l'hypothèque conventionnelle, soit, à défaut, par comparaison avec les transactions portant sur des immeubles de nature et de situation semblables ;
- 10) Toutefois, la mise à prix fixée par le poursuivant ne peut être inférieure à 90 pour cent de la valeur vénale de l'immeuble lorsqu'il s'agit du logement familial du débiteur.

Au cahier des charges, est annexé l'état des droits réels inscrits sur l'immeuble concerné délivré par la conservation des hypothèques à la date du commandement.

Article 891-20

La date de la vente est fixée dans l'acte de dépôt quarante-cinq jours au plus tôt après celui-ci. Elle ne peut l'être plus de quatre-vingt-dix jours après le dépôt.

Section II : La sommation de prendre communication du cahier des charges

Article 891-21

Dans les huit jours, au plus tard, après le dépôt du cahier des charges, le créancier saisissant fait sommation au saisi et aux créanciers inscrits de prendre communication, au greffe, du cahier des charges et d'y faire insérer leurs dires.

A peine de nullité, cette sommation est signifiée au saisi, à personne ou à domicile, et aux créanciers inscrits à domicile élu.

Article 891-22

Cette sommation indique, à peine de nullité :

- 1) les jour et heure d'une audience dite éventuelle au cours de laquelle il sera statué sur les

direts et observations qui auraient été formulés, cette audience ne pouvant avoir lieu moins de trente jours après la dernière sommation ;

- 2) les jour et heure prévus pour l'adjudication qui doit avoir lieu entre le trentième et le soixantième jour après l'audience éventuelle ;
- 3) que les direts et observations seront reçus, à peine de déchéance jusqu'au cinquième jour précédant l'audience éventuelle et qu'à défaut de former et de faire mentionner à la suite du cahier des charges, dans ce même délai, la demande en résolution d'une vente antérieure ou la poursuite de folle enchère d'une réalisation forcée antérieure, ils seront déchus à l'égard de l'adjudicataire de leur droit d'exercer ces actions.

Article 891-23

S'il a été formé régulièrement une telle demande en résolution ou une telle poursuite de folle enchère, il est sursis aux poursuites en ce qui concerne les immeubles frappés de l'action résolutoire ou de la folle enchère.

La demande en résolution est, dans tous les cas, portée devant la Cour.

Elle est assujettie aux formes et délais applicables en matière de demande en distraction.

Section III : L'audience éventuelle

Article 891-24

Les direts et observations sont jugés après échange de conclusions motivées des parties, qui doit être effectué dans le respect du principe du contradictoire.

Lorsque le montant de la mise à prix est contesté, il appartient à celui qui formule cette contestation de rapporter la preuve du bien fondé de celle-ci. Il peut demander au Master la désignation d'un expert à ses frais avancés.

Article 891-25

Une remise de l'audience éventuelle ne peut avoir lieu que pour des causes graves et dûment justifiées, ou bien lorsque la Cour exerce d'office son contrôle sur le cahier des charges ainsi qu'il est dit à l'article 891-27 ci-après.

Article 891-26

La décision judiciaire rendue à l'occasion de l'audience éventuelle est transcrite sur le cahier des charges par le greffier ; elle est levée et signifiée à la demande de la partie la plus diligente.

La Cour fixe une nouvelle date d'adjudication si celle antérieurement fixée ne peut être maintenue.

Article 891-27

La Cour peut, d'office, à l'audience éventuelle, et si nécessaire, après consultation par écrit d'un expert, recueillie sans délai :

- 1) ordonner la distraction de certains biens saisis toutes les fois que leur valeur globale apparaît disproportionnée par rapport au montant des créances à récupérer ;
- 2) modifier le montant de la mise à prix si celle-ci n'a pas été fixée conformément aux dispositions de l'article 891-19 ci-dessus.

Dans ce cas, la Cour informe les parties de son intention de modifier le cahier des charges et les invite à présenter leurs observations dans un délai maximum de cinq jours ; elle leur indique, si besoin est, le jour et heure de l'audience si l'affaire n'a pu être jugée à la date initialement prévue.

Section IV : La publicité en vue de la vente

Article 891-28

Trente jours au plus tôt et quinze jours au plus tard avant l'adjudication, un extrait du cahier des charges est publié, sous la signature de l'avoué poursuivant par insertion dans un journal d'annonces légales et par apposition de placards à la porte du domicile du saisi, de la Cour ou du notaire convenu.

Article 891-29

L'extrait contient, à peine de nullité :

- 1) les noms, prénoms, professions, domiciles ou demeures des parties et de leurs avoués ;
- 2) la désignation des immeubles saisis telle qu'elle est insérée dans le cahier des charges ;
- 3) la mise à prix ;
- 4) l'indication des jour, lieu et heure de l'adjudication et de la salle d'audience dans laquelle elle se déroulera ou du notaire convenu devant qui elle se fera.

Article 891-30

Il est justifié de l'insertion par un exemplaire du journal, signé de l'imprimeur, et de l'affichage par un procès-verbal de l'huissier ou de l'agent d'exécution, rédigé sur un exemplaire du placard.

Article 891-31

Le Master peut, par décision non susceptible de recours, rendue sur requête, restreindre ou accroître la publicité légale, suivant la nature et la valeur des biens saisis.

CHAPITRE IV LA VENTE

Section I : Date et lieu d'adjudication

Article 891-32

Au jour indiqué pour l'adjudication, il est procédé à la vente sur la réquisition, même verbale, de l'avoué du poursuivant ou de tout créancier inscrit. Celui-ci indique publiquement le montant des frais de poursuite préalablement taxés par le Master.

Article 891-33

Néanmoins, l'adjudication peut être remise pour causes graves et légitimes par décision motivée du Master rendue sur requête déposée cinq jours au moins avant le jour fixé pour la vente.

En cas de remise, la décision du Master fixe, de nouveau, le jour de l'adjudication qui ne peut être éloigné de plus de soixante jours. Le créancier poursuivant doit procéder à une nouvelle publicité.

La décision du Master n'est susceptible d'aucun recours sauf si celle-ci a méconnu le délai prévu par l'alinéa précédent. Dans ce cas, l'appel est recevable dans les conditions prévues par l'article 891-56 ci-après.

Article 891-34

La vente de l'immeuble a lieu aux enchères publiques à la barre de la juridiction compétente. Cependant les parties peuvent convenir, après la publication du commandement, que les enchères se déroulent en l'étude d'un notaire choisi d'un commun accord.

Les enchères peuvent aussi se faire sur une plateforme sécurisée en ligne dévolue à cet effet, dont les modalités seraient prévues par voie réglementaire édictée par le chef-juge.

Les enchères sont les offres successives et de plus en plus élevées présentées par des personnes qui désirent acquérir l'immeuble. Celui qui fait l'offre la plus importante est déclaré adjudicataire. Lorsque la vente a lieu à la barre de la juridiction compétente, les offres sont portées par le ministère d'un avoué ou par les enchérisseurs eux-mêmes ; le même avoué peut représenter plusieurs enchérisseurs lorsque ceux-ci désirent se porter co-adjudicataires.

Article 891-35

Les enchères sont pures et simples.

Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

L'enchérisseur cesse d'être obligé si son enchère est couverte par une autre, alors même que l'enchère nouvelle serait déclarée nulle.

Article 891-36

Les enchères sont arrêtées lorsque trois minutes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce

temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque minute écoulée.

Le juge constate sur le champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

Article 891-37

S'il ne survient pas d'enchère après l'ouverture de la vente, le poursuivant est déclaré adjudicataire pour la mise à prix à moins qu'il ne demande la remise de l'adjudication à une autre audience sur une nouvelle mise à prix conforme aux dispositions de l'article 891-19 (10^o) ci-dessus. La remise de l'adjudication est de droit ; les formalités de publicité doivent être réitérées.

En cas de remise, si aucune enchère n'est portée lors de la nouvelle adjudication le poursuivant est déclaré adjudicataire pour la première mise à prix.

Article 891-38

Les avoués ne peuvent enchérir pour les membres de la Cour ou de l'étude du notaire devant lesquelles se poursuit la vente, à peine de nullité de l'adjudication ou de la surenchère et de dommages-intérêts.

Ils ne peuvent, sous les mêmes peines, enchérir pour le saisi ni pour les personnes notoirement insolvables. L'avoué poursuivant ne peut se rendre personnellement adjudicataire ni surenchérisseur à peine de nullité de l'adjudication ou de la surenchère et de dommages-intérêts envers toutes les parties.

Article 891-39

L'adjudication est prononcée par décision de la Cour ou procès-verbal du notaire au profit, soit de l'avocat qui a enchéri le dernier, soit au profit du poursuivant pour le montant de la mise à prix s'il n'y a pas eu d'enchère.

Article 891-40

L'avoué dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.

Article 891-41

Tout adjudicataire a la faculté, dans les vingt-quatre heures, de faire connaître par une déclaration dite " de commande " que ce n'est pas pour son compte qu'il s'est rendu acquéreur, mais pour une autre personne dont il révèle alors le nom.

Section II : La surenchère

Article 891-42

Toute personne peut, dans les dix jours qui suivent l'adjudication, faire une surenchère pourvu

qu'elle soit du dixième au moins du prix principal de la vente. Le délai de surenchère emporte forclusion.

Cette surenchère ne peut être rétractée.

Article 891-43

La surenchère est faite au greffe de la Cour ou devant le notaire convenu, par le surenchérisseur lui-même ou par ministère d'avoué, qui se constitue pour le surenchérisseur. Elle est mentionnée, sans délai, au cahier des charges.

Le surenchérisseur ou son avoué est tenu de la dénoncer dans les cinq jours à l'adjudicataire, au poursuivant et à la partie saisie.

Mention de la dénonciation sur le cahier des charges est faite dans un délai de cinq jours.

Faute de dénonciation ou de mention de cette dénonciation dans lesdits délais par le surenchérisseur, le poursuivant, le saisi ou tout créancier inscrit ou sommé peuvent faire la dénonciation et sa mention dans les cinq jours qui suivent ; les frais seront supportés par le surenchérisseur négligent.

La dénonciation est faite, sans qu'il y ait à prendre expédition de la déclaration de surenchère, par acte extra-judiciaire.

Elle indique la date de l'audience éventuelle au cours de laquelle seront jugées les contestations de la validité de la surenchère.

Cette audience ne peut être fixée avant l'expiration d'un délai de vingt jours à compter de la dénonciation.

Elle fixe également la date de la nouvelle adjudication, laquelle ne peut avoir lieu plus de trente jours après celle de l'audience éventuelle.

Article 891-44

La validité de la surenchère est contestée par conclusions déposées et communiquées cinq jours au moins avant le jour de l'audience éventuelle. Ces conclusions sont mentionnées à la suite de la mention de la dénonciation.

Si la surenchère n'est pas contestée ou si elle est validée, la nouvelle adjudication doit être précédée de l'apposition de placards, huit jours au moins avant la vente, conformément aux dispositions des articles 891-28 à 891-31 ci-dessus.

Au jour fixé, il est ouvert de nouvelles enchères ; si la surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.

Section III : L'adjudication

Article 891-45

La décision judiciaire ou le procès-verbal d'adjudication du notaire est porté en minute à la suite du cahier des charges.

Une expédition en est délivrée, selon le cas, par le greffier ou le notaire, à l'adjudicataire après paiement des frais de poursuite et du prix d'adjudication et après l'accomplissement des conditions du cahier des charges qui doivent être exécutées dans les vingt jours de l'adjudication. Toutefois, si l'adjudicataire est seul créancier inscrit ou privilégié du saisi, il n'est tenu de payer, outre les frais, que le montant du prix d'adjudication excédant sa créance.

La quittance et les pièces justificatives sont annexées à la minute de la décision judiciaire ou du procès-verbal d'adjudication établi par le notaire et reproduites à la suite de l'expédition.

L'adjudicataire qui n'apporte pas ces justifications dans les vingt jours de l'adjudication peut être poursuivi par la voie de la folle enchère sans préjudice des autres voies de droit.

Article 891-46

Si l'adjudication comprend plusieurs lots, expédition de la décision judiciaire ou du procès-verbal d'adjudication établi par le notaire en la forme exécutoire est délivrée à chacun des adjudicataires.

Article 891-47

Les frais ordinaires de poursuite sont toujours payés par privilège en sus du prix. Toute stipulation contraire est nulle. Il en est de même des frais extraordinaires, à moins qu'il n'ait été ordonné qu'ils seraient prélevés sur le prix, sauf recours contre la partie condamnée aux dépens.

Article 891-48

La décision judiciaire ou le procès-verbal d'adjudication établi par le notaire ne peut faire l'objet d'aucune voie de recours, sans préjudice des dispositions de l'article 891-68 ci-dessous.

Article 891-49

Lorsque l'adjudication est devenue définitive, une expédition de la décision judiciaire ou du procès-verbal d'adjudication établi par le notaire est déposée à la conservation des hypothèques aux fins d'inscription.

L'adjudicataire est tenu d'effectuer cette formalité dans les deux mois sous peine de revente sur folle enchère.

Le conservateur procède à la mention de cette publication en marge de la copie du commandement publié. Il procède également à la radiation de tous les privilèges et hypothèques inscrits qui se trouvent purgés par la vente, même de ceux inscrits postérieurement à la délivrance des états d'inscription. Les créanciers n'ont, alors, plus d'actions que sur le prix.

Article 891-50

Lorsque la saisie immobilière porte sur des impenses réalisées par le débiteur sur un terrain dont il n'est pas propriétaire mais qui lui a été affecté par une décision d'une autorité administrative et que l'adjudication est devenue définitive, une expédition de la décision judiciaire ou du procès-verbal notarié d'adjudication est déposée auprès de cette autorité administrative aux fins de

mention en marge de la décision d'affectation.

L'autorité administrative procède à la radiation de toutes les mentions opérées en marge de la décision d'affectation initiale et transfère l'affectation au profit de l'adjudicataire. Les créanciers n'ont plus d'actions que sur le prix.

Article 891-51

L'adjudication, même publiée au bureau de la conservation des hypothèques, ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits réels que ceux appartenant au saisi.

Article 891-52

Les délais prévus aux articles 891-11, 891-18, 891-20, 891-21, 891-22, 891-28, 891-33, 891-42, 891-43 alinéas 7 et 8 et 891-44 ci-dessus sont prescrits à peine de déchéance.

Les formalités prévues par ces textes et par les articles 891-7, 891-19 et 891-29 ci-dessus ne sont sanctionnées par la nullité que si l'irrégularité a eu pour effet de causer un préjudice aux intérêts de celui qui l'invoque.

La nullité prononcée faute de désignation suffisante de l'un ou plusieurs des immeubles compris dans la saisie n'entraîne pas nécessairement la nullité de la poursuite en ce qui concerne les autres immeubles.

CHAPITRE V

LES INCIDENTS DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE

Article 891-53

Toute contestation ou demande incidente relative à une poursuite de saisie immobilière formulée postérieurement à la signification du commandement est formée par simple acte d'avocat contenant les moyens et conclusions. Elle est formée, contre toute partie n'ayant pas constitué d'avoué, par requête avec assignation.

Les affaires sont instruites et jugées d'urgence.

Article 891-54

Les contestations ou demandes incidentes doivent, à peine de déchéance, être soulevées avant l'audience éventuelle.

Toutefois, les demandes fondées sur un fait ou un acte survenu ou révélé postérieurement à cette audience et celles tendant à faire prononcer la distraction de tout ou partie des biens saisis, la nullité de tout ou partie de la procédure suivie à l'audience éventuelle ou la radiation de la saisie, peuvent encore être présentées après l'audience éventuelle, mais seulement, à peine de déchéance, jusqu'au huitième jour avant l'adjudication.

Article 891-55

Les décisions du Master rendues en matière de saisie immobilière ne sont pas susceptibles d'opposition.

Sous réserve de dispositions contraires, les décisions du Master peuvent toutefois être frappées d'appel dans les conditions prescrites à l'article 891-56.

Article 891-56

Les décisions du Master ne peuvent être frappées d'appel que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance ou sur des moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis.

L'appel des décisions du Master doit être exercé devant la Cour Suprême dans les formes et conditions de droit commun. Il doit respecter, en outre, les conditions suivantes :

- L'appel est notifié à toutes les parties en cause à leur domicile réel ou élu.
- L'acte est également notifié, dans le délai d'appel, au greffier de la juridiction compétente, visé et mentionné par lui au cahier des charges.
- L'acte d'appel contient l'exposé des moyens de l'appelant à peine de nullité.
- La Cour statue dans la quinzaine de l'acte d'appel.

Section I : Les incidents nés de la pluralité de saisies

Article 891-57

Si deux ou plusieurs saisissants ont fait publier des commandements relatifs à des immeubles différents appartenant au même débiteur, les poursuites sont réunies à la requête de la partie la plus diligente et continuées par le premier saisissant.

Si les commandements ont été publiés le même jour, la poursuite appartient au créancier dont le commandement est le premier en date et, si les commandements sont de même jour, au créancier le plus ancien.

Article 891-58

Si un second commandement présenté à la conservation foncière comprend plus d'immeubles que le premier, il est publié pour les biens non compris dans le premier. Le second poursuivant dénonce le commandement publié au premier saisissant qui est tenu de diriger les poursuites pour les deux saisissants.

Article 891-59

Faute pour le premier saisissant d'avoir poursuivi sur la seconde saisie à lui dénoncée, le second saisissant peut, par un acte écrit adressé au conservateur des hypothèques, demander la subrogation.

Article 891-60

La subrogation peut être également demandée s'il y a collusion, fraude, négligence ou autre cause de retard imputable au saisissant, sans préjudice de dommages-intérêts envers qui il appartiendra. Il y a négligence lorsque le poursuivant n'a pas rempli une formalité ou n'a pas fait un acte de procédure dans les délais prescrits.

Un créancier ne peut demander la subrogation que huit jours après une sommation restée infructueuse de continuer les poursuites, faite par acte d'avoué à avoué, aux créanciers dont les commandements ont été antérieurement mentionnés au bureau de la conservation des hypothèques.

Le saisi n'est pas mis en cause.

Article 891-61

La partie qui succombe sur la contestation relative à la subrogation est condamnée personnellement aux dépens.

Le poursuivant contre lequel la subrogation a été prononcée est tenu de remettre, contre récépissé, les pièces de la poursuite au subrogé qui poursuit la procédure à ses risques et périls. Par la seule remise des pièces, le poursuivant subrogé se trouve déchargé de toutes ses obligations ; il n'est payé de ses frais de poursuite qu'après l'adjudication, soit sur le prix, soit par l'adjudicataire.

Article 891-62

Le demandeur à la subrogation a la faculté de modifier la mise à prix fixée par le poursuivant. Toutefois, la mise à prix ne peut être modifiée après la publicité faite ou commencée qu'à la condition que de nouvelles affiches et annonces de l'adjudication soient faites dans les délais fixés par l'article 891-28 ci-dessus avec l'indication de la nouvelle mise à prix.

Section I : Les demandes en distraction

Article 891-63

Le tiers qui se prétend propriétaire d'un immeuble saisi et qui n'est tenu ni personnellement de la dette, ni réellement sur l'immeuble, peut, pour le soustraire à la saisie, former une demande en distraction avant l'adjudication dans le délai prévu par l'article 891-54 alinéa 2 ci-dessus.

Article 891-64

La demande en distraction de tout ou partie des biens saisis est formée tant contre le saisissant que contre la partie saisie.

Article 891-65

Lorsque la demande en distraction porte sur la totalité des biens, il est sursis à la continuation des poursuites. Si la distraction demandée n'est que d'une partie des biens saisis, il peut être procédé

à l'adjudication du surplus. Le Master peut aussi, à la demande des parties intéressées, ordonner le sursis pour le tout.

En cas de distraction partielle, le poursuivant est admis à changer la mise à prix portée au cahier des charges.

Section III : Les demandes en annulation

Article 891-66

Les moyens de nullité, tant en la forme qu'au fond, à l'exception de ceux visés par l'article 891-54 alinéa 2 ci-dessus, contre la procédure qui précède l'audience éventuelle doivent être soulevés, à peine de déchéance, par un dire annexé au cahier des charges cinq jours, au plus tard, avant la date fixée pour cette audience; s'ils sont admis, la poursuite peut être reprise à partir du dernier acte valable et les délais pour accomplir les actes suivants courent à la date de la signification de la décision judiciaire qui a prononcé la nullité.

S'ils sont rejetés, la procédure est continuée sur ses derniers errements.

Article 891-67

La poursuite ne peut être annulée sous prétexte que le créancier l'avait commencée pour une somme plus importante que celle qui lui est due.

Article 891-68

La nullité de la décision judiciaire ou du procès-verbal notarié d'adjudication ne peut être demandée par voie d'action principale en annulation portée devant la Cour que dans un délai de quinze jours suivant l'adjudication.

Elle ne peut être demandée que pour des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle, par tout intéressé, à l'exception de l'adjudicataire.

L'annulation a pour effet d'invalider la procédure à partir de l'audience éventuelle ou postérieurement à celle-ci selon les causes de l'annulation.

Section IV : La folle enchère

Article 891-69

La folle enchère tend à mettre à néant l'adjudication en raison de manquement de l'adjudicataire à ses obligations et à provoquer une nouvelle vente aux enchères de l'immeuble.

La folle enchère est ouverte lorsque l'adjudicataire :

- 1) ne justifie pas, dans les vingt jours suivant l'adjudication, qu'il a payé le prix, les frais et satisfait aux conditions du cahier des charges;
- 2) ne fait pas publier la décision judiciaire ou le procès-verbal notarié d'adjudication à la conservation des hypothèques dans le délai prévu à l'article 891-49 ci-dessus.

Article 891-70

La folle enchère peut être intentée par le saisi, le créancier poursuivant et les créanciers inscrits et chirographaires. Elle est formée contre l'adjudicataire et éventuellement, ses ayants cause. Elle n'est soumise à aucun délai. Toutefois, elle ne peut plus être intentée ni poursuivie lorsque les causes d'ouverture de cette action ont disparu sous réserve des dispositions de l'article 891-75 ci-après.

Article 891-71

Si le titre d'adjudication n'a pas été délivré, celui qui poursuit la folle enchère, se fait délivrer par le greffier ou par le notaire un certificat attestant que l'adjudicataire n'a pas justifié de l'exécution des clauses et conditions du cahier des charges.

S'il y a opposition de la part de l'adjudicataire à la délivrance de ce certificat, il sera statué par le Master, à la requête de la partie la plus diligente. La décision du Master ne peut alors faire l'objet d'aucun recours.

Article 891-72

Le certificat prévu à l'article précédent est signifié à l'adjudicataire. Dans les cinq jours de cette signification il est procédé à la publicité en vue de la nouvelle adjudication.

Les affiches et insertions indiquent les nom, prénoms, domicile ou demeure du fol enchérisseur, le montant de l'adjudication, une mise à prix fixée par le poursuivant, et le jour auquel aura lieu, sur l'ancien cahier des charges, la nouvelle adjudication. Le délai entre la nouvelle publicité et la vente est de quinze jours au moins et de trente jours au plus.

Article 891-73

Quinze jours au moins avant l'adjudication, signification est faite à l'adjudicataire, au saisi, au saisissant et aux créanciers, des jours, heure et lieu de l'adjudication. Cette signification est faite par acte d'avoué à avoué et, à défaut d'avoué, par exploit d'huissier ou d'agent d'exécution.

Article 891-74

Si le titre d'adjudication a été délivré, le poursuivant à la folle enchère signifie à l'adjudicataire, avec commandement, une copie de la décision judiciaire ou un procès-verbal notarié d'adjudication.

Cinq jours après cette signification, il peut procéder à la publicité de la nouvelle vente comme prévu à l'article 891-72 ci-dessus.

Article 891-75

Jusqu'au jour de la revente, si le fol enchérisseur justifie qu'il a exécuté les conditions de l'adjudication et consigné une somme suffisante, fixée par le Master, pour faire face aux frais de la procédure de folle enchère, il n'y a pas de nouvelle adjudication.

Article 891-76

Les formalités et délais prévus par les articles 891-71 à 891-74 ci-dessus sont observés à peine de nullité.

Les moyens de nullité doivent être formulés cinq jours avant l'adjudication prévue à l'article 891-72 ci-dessus.

Article 891-77

S'il n'est pas porté d'enchère, la mise à prix peut être diminuée, dans la limite fixée par l'article 891-19 ci-dessus.

Si malgré cette diminution de la mise à prix, aucune enchère n'est portée, le poursuivant est déclaré adjudicataire pour la première mise à prix.

Le fol enchérisseur ne peut enchérir sur la nouvelle adjudication.

Article 891-78

Le fol enchérisseur est tenu des intérêts de son prix jusqu'au jour de la seconde vente et de la différence de son prix et de celui de la deuxième adjudication lorsque celui-ci est plus faible.

Si le deuxième prix est plus élevé que le premier, la différence en plus ne lui profite pas. Il ne peut obtenir le remboursement des frais de procédure et de greffe ni les droits d'enregistrement qu'il a payés.