

## **ORDONNANCE 76-200 du 16 juillet 1976 relative à la vente par voie parée.**

Art. 1<sup>er</sup>. - La vente en vertu de la clause de voie parée doit être précédée d'un commandement signifié au débiteur, de payer la somme due, dans un délai qui ne peut être inférieur à quinze jours.

Le commandement annoncera que, faute de paiement, il sera procédé aux formalités tendant à l'expropriation de l'immeuble dont l'indication sera donnée dans ce commandement.

À moins que le créancier n'ait déjà élu domicile dans la localité qui constitue le siège du tribunal de grande instance prévu à l'article 4, l'exploit contiendra élection de domicile dans cette localité.

Si l'immeuble a été transmis à un tiers, la vente doit, en outre, être précédée d'une sommation, signifiée à ce tiers avec copie du commandement, d'avoir à payer, dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois depuis le commandement au débiteur et la sommation au tiers détenteur.

Le commandement et la sommation sont signifiés à personne ou à domicile réel ou élu et selon le mode prescrit pour les citations.

Art. 2. - Si le commandement contient l'indication prévue par l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 2, le créancier a la faculté de faire procéder, par le conservateur des titres immobiliers, à l'inscription de ce commandement et, le cas échéant, de la sommation sur le certificat de l'immeuble.

Ce fonctionnaire procède à l'inscription sur la production de la copie de l'exploit.

Art. 3. - Les baux qui n'ont pas date certaine avant le commandement ou, le cas échéant, avant la sommation pourront, suivant les circonstances, être annulés si les créanciers le demandent.

Sont nuls les baux conclus depuis l'inscription du commandement ou, le cas échéant, de la sommation.

Sans préjudice aux effets de l'opposition au droit du propriétaire, prévue par l'article 239 de la loi 73-021 du 20 juillet 1973, le conservateur des titres immobiliers, dès le jour où il doit procéder à l'inscription prévue à l'article 2 de la présente ordonnance, refusera toute mutation de l'immeuble ou toute inscription de droits réels sur cet immeuble.

Art. 4. - S'il n'est pas satisfait au commandement ni, le cas échéant, à la mutation, le créancier s'adresse, par voie de requête, au juge du tribunal de première instance dans le ressort duquel l'immeuble est situé, aux fins d'être autorisé à faire procéder à la vente.

En cas d'existence des conditions légales requises pour que la vente puisse avoir lieu, le juge autorise la vente.

Par le seul fait de l'autorisation, le conservateur des titres immobiliers de la circonscription foncière dans laquelle l'immeuble est situé, est nommé pour procéder à la vente.

Le juge fixe des localités où, après accord ou décision sur le cahier des charges, la vente sera annoncée par voie d'affiches et les conditions dans lesquelles l'affichage devra être effectué. Il pourra prescrire d'autres mesures pour donner à la vente plus de publicité.

L'ordonnance du juge n'est susceptible d'aucun recours.

Art. 5. - L'ordonnance autorisant la vente est signifiée au débiteur et, le cas échéant, au tiers détenteur.

Copie certifiée conforme par le greffier en est, en outre, envoyée, sous pli recommandé ou contre accusé de réception, par le créancier poursuivant, au conservateur des titres immobiliers.

Dès réception de ce document, le conservateur fait inscription de l'autorisation sur le certificat d'enregistrement de l'immeuble.

Art. 6. - Nonobstant l'autorisation de faire vendre, le débiteur ou, le cas échéant, le tiers détenteur, s'il n'a pas déjà loué ou affermé l'immeuble, restera, en qualité de séquestre judiciaire, en possession de celui-ci à moins que, sur citation, il n'est soit autrement ordonné par le tribunal.

Les fruits perçus et les loyers et fermages échus postérieurement à la signification de l'ordonnance du juge autorisant la vente, seront immobilisés pour être distribués aux créanciers avec le prix de l'immeuble.

Les fruits naturels ou industriels seront vendus de la manière déterminée par le juge et dans le délai fixé par lui. Le prix des fruits vendus ainsi que les loyers et fermages échus seront déposés entre les mains de l'officier public chargé de la vente de l'immeuble.

Art. 7. - Tout créancier y ayant droit, peut saisir les fruits naturels, immobilisés en vertu de l'article précédent, ainsi que les autres biens immeubles par destination ou par incorporation lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement depuis la signification de l'ordonnance du juge, pourvu que l'action en revendication soit exercée dans le délai de trente jours depuis leur déplacement.

Il peut, même après ce délai, faire valoir ses droits sur le prix payé des biens déplacés, de même que sur les loyers et les fermages frappés d'immobilisation.

Toute déclaration, en quelque forme qu'elle soit faite, par laquelle le créancier fait connaître au tiers ses prétentions sur les créances visées à l'alinéa précédent vaut opposition.

Art. 8. - Dans la quinzaine de la communication qui lui est faite de l'ordonnance autorisant la vente, le conservateur des titres immobiliers dresse le cahier des charges de la vente.

Celui-ci contient:

1. l'énonciation du titre en vertu duquel il est procédé à la vente et de la date du commandement;
2. la désignation précise de l'immeuble;

3. les conditions générales et spéciales de la vente;
4. la localité, l'endroit, la date et l'heure de l'adjudication;
5. la délégation du prix au profit des créanciers.

Le cahier des charges ne peut indiquer, comme localité où la vente doit avoir lieu, que le siège de la conservation des titres immobiliers ou que le siège de l'office notarial dans le ressort desquels l'immeuble est situé.

Art. 9. - Le conservateur effectue le dépôt du cahier des charges dans son bureau et en transmet un double à l'office notarial dans le ressort duquel l'immeuble est situé, à moins que cet office ne soit institué dans la même localité que la conservation des titres immobiliers.

Art. 10. - Invitation est faite par le conservateur des titres immobiliers à tous les créanciers ayant hypothèque sur l'immeuble, aux créanciers chirographaires qui lui auraient signifié le commandement, au débiteur et, éventuellement, au tiers détenteur, de prendre communication du cahier des charges, soit à la conservation des titres immobiliers, soit, le cas échéant, à l'office notarial que l'invitation indiquera, de formuler éventuellement leurs observations à la conservation des titres immobiliers quant aux clauses et conditions insérées dans le cahier des charges et d'assister à la vente s'ils le désirent.

Cette invitation est signifiée suivant les règles prescrites pour les citations.

La signification aux créanciers se fait au domicile élu par eux et, à défaut de domicile élu, au procureur de la République près le tribunal dont le juge qui a autorisé la vente fait partie.

Art. 11. - Les observations doivent être faites ou parvenir au conservateur des titres immobiliers avant l'expiration du délai accordé à la personne qui, parmi toutes celles auxquelles l'invitation a été signifiée, bénéficie du plus long délai.

Il est calculé à partir du jour de la signification de l'invitation et suivant les règles prévues pour les citations.

Art. 12. - Les observations sont faites, soit par déclaration au conservateur des titres immobiliers, qui en dresse acte dans son cahier des charges et les fait signer par le déclarant, soit par lettre dûment légalisée et envoyée au conservateur des titres immobiliers sous pli fermé, mais à découvert, recommandé à la poste avec accusé de réception, ou remis par un message ordinaire contre récépissé.

Le conservateur, dès la réception de la lettre, l'annexe au cahier des charges et mentionne sur celui-ci l'existence de la lettre.

Art. 13. - Pour les personnes qui ne seraient pas domiciliées dans la localité où la conservation des titres immobiliers est constituée, ou qui n'y auraient pas déjà élu domicile, les observations doivent être accompagnées ou suivies d'une élection de domicile dans cette localité, à défaut de quoi toutes les significations auxquelles les observations peuvent donner lieu seront faites au procureur de la République.

Art. 14. - S'il Y a des observations au cahier des charges, le conservateur des titres immobiliers surseoit à toute opération et renvoie les parties à se pourvoir devant le tribunal.

Art. 15. - À la requête de la partie la plus diligente, toutes les autres parties invitées, ainsi que le conservateur des titres immobiliers, s'il n'a pas lui-même pris initiative de saisir le tribunal de la contestation, sont assignées pour entendre statuer sur le mérite des observations devant le tribunal de première instance dont le juge a autorisé la vente.

Le tribunal prononce sans opposition ni appel.

Art. 16. - Nonobstant la disposition formant l'alinéa 3 de l'article 4, dans le cas où, d'après le cahier des charges ou la décision du tribunal, la vente doit avoir lieu dans une localité qui est le siège d'un office notarial, sans être celui de la conservation des titres immobiliers, le conservateur, avec l'autorisation du juge, peut déléguer au notaire de cette localité, la mission de procéder à la vente.

Celui-ci pourra subdéléguer ses pouvoirs à une autre personne résidant dans la même localité.

Art. 17. - Si le créancier laisse écouler plus de huit mois entre le commandement ou, le cas échéant, entre la sommation et la vente, il sera tenu de signifier de nouveaux exploits.

Art. 18. - La vente a lieu publiquement aux enchères. S'il n'y a pas eu d'adjudication provisoire et si le créancier ou le débiteur estime que le prix offert est insuffisant, l'adjudication définitive sera remise à une date ultérieure qui ne pourra être fixée par l'officier public à plus de quinze jours après la première séance d'adjudication.

L'annonce de la remise, avec indication du jour, en séance publique, par l'officier instrumentant vaudra signification d'invitation pour toutes les parties visées à l'article 10.

Art. 19. - Les frais de la poursuite et de la vente qui ne sont pas prévus par les dispositions légales sont taxés par le juge du tribunal qui a autorisé la vente.

Art. 20. - Si les formalités légales prévues à la présente ordonnance n'ont pas été observées, celui contre lequel la poursuite en expropriation est exercée peut intenter l'action en nullité de la vente.

L'action en nullité doit, à peine de déchéance, être intentée et son exercice notifié au conservateur des titres immobiliers dans la huitaine de l'adjudication ou, si celui auquel cette action appartient n'a pas assisté à la vente, dans la huitaine du jour où l'adjudication lui a été signifiée.

En cas de force majeure, le délai pour l'exercice de l'action pourra être prolongé par décision du juge. Notification de cette décision sera faite au conservateur des titres immobiliers par la personne qui l'aura obtenue.

Art. 21. - La mutation de la propriété ne pourra être opérée qu'après les délais accordés pour exercer l'action en nullité et, en cas d'exercice de celle-ci, qu'après un jugement, passé en force de chose jugée, validant la vente.

Art. 22. - Si dans les trois mois de la notification prévue à l'article 293, alinéa 3, de la loi 73-021 du 20 juillet 1973, le conservateur a reçu quelque opposition de la part des créanciers, il sursoit à la radiation et renvoie les parties à se pourvoir devant le tribunal de première instance.

Les questions d'ordre seront réglées conformément à l'article 21 de l'ordonnance du 12 novembre 1986 relative à la saisie immobilière.

Art. 23. - Si le titulaire d'un droit figurant au livre d'enregistrement ne peut être atteint par un des actes de la procédure, celle-ci se poursuit contre un administrateur des biens à mettre en vente nommé par le tribunal sur requête du créancier.

L'administrateur représente le débiteur dans toutes les phases de la procédure: les articles 71 et 72 du livre du Code civil intitulé «Des personnes» lui sont applicables. il recueille éventuellement le solde des biens vendus de ses ayants-droit à la Caisse d'épargne du Zaïre.

Les honoraires et débours de l'administrateur à prélever sur le produit de la vente sont fixés par le tribunal.

Art. 24. - La présente ordonnance entre en vigueur à la date de la signification.