

**ORGANISATION POUR L'HARMONISATION  
EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES  
(OHADA)**

-----  
**COUR COMMUNE DE JUSTICE  
ET D'ARBITRAGE  
(CCJA)**

-----  
**Deuxième chambre**  
-----

**Audience publique du 24 juin 2021**

**Pourvois : n° 132/2020/PC du 12/06/2020  
n° 152/2020/PC du 24/06/2020**

**Affaire : - Banque de Développement des Etats de l'Afrique Centrale**  
(Conseils : Cabinets NGADJADOUM Josué et OKO Emmanuel, Avocats à la Cour)  
**- Société Générale Tchad S.A.**  
(Conseils : SCP KREICH, Avocats à la Cour)

**Contre**

**Société Tchadienne d'Exploitation Hôtelière**  
(Conseils : Cabinets FRANKLASS, ALLAHGUERBAYE et SCPA BRUGUIERE & EMIR  
Avocats la Cour)

**Arrêt N° 148/2021 du 24 juin 2021**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième Chambre, a rendu l'arrêt suivant en son audience publique du 24 juin 2021 où étaient présents :

Messieurs : Djimasna N'DONINGAR,	Président, rapporteur
Armand Claude DEMBA,	Juge
Mounetaga DIOUF,	Juge
et Maître Koessy Alfred BADO,	Greffier ;

Sur les pourvois enregistrés les 12 et 24 juin 2020 sous les numéros 132/2020/PC et 152/2020/PC, formés par les cabinets NGADJADOUM Josué, Avocat à la Cour, demeurant Avenue Mobutu à N'Djaména, BP 5554, et Emmanuel OKO, Avocat à la Cour, demeurant à Brazzaville, Boulevard Sassou

Nguesso, BP 15439, d'une part, et d'autre part, par la SCP KREICH, Avocats à la Cour, demeurant à N'Djaména, Immeuble CNPS, Avenue Charles De Gaulle, BP 232, agissant respectivement aux noms et pour le compte de la Banque de Développement des Etats de l'Afrique Centrale dite BDEAC, Institution financière internationale dont le siège est à Brazzaville, Boulevard Sassou Nguesso, BP 1177, et de la Société Générale Tchad, en abrégé SGT, S.A. dont le siège est au 2-6, rue du Commandant Galyam, BP 461 à N'Djaména, dans la cause qui les oppose à la Société Tchadienne d'Exploitation Hôtelière dite SOTEXHO, S.A. dont le siège social est à N'Djaména, BP 109, ayant pour conseils les cabinets FRANKLASS et ALLAHGUERBAYE Olivier, Avocats à la Cour, demeurant à N'Djaména, Avenue Mobutu, BP 6324, d'une part, et la SCPA BRUGUIERE & EMIR, Avocats, demeurant au 98, Bd Malesherbes, 75017, Paris, d'autre part ;

En cassation du Jugement n°49/2020 rendu le 09 avril 2020 par le Tribunal de Commerce de N'Djaména et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de saisie immobilière et en premier ressort ;

En la forme :

- Reçoit les dires et observations de la SOTEXHO, débiteur hypothécaire saisi ;

Au fond :

- Les déclare partiellement fondés ;
- Constate l'inexigibilité de la créance dans la présente expropriation mise en œuvre sur la base de la clause de déchéance des termes et exigibilité anticipée ;
- Annule en conséquence tous les actes de poursuite entrepris en vertu du titre exécutoire ;
- Met les dépens à la charge des créanciers saisissants. » ;

Les requérantes invoquent à l'appui de leurs pourvois les quatre moyens de cassation tels qu'ils figurent à leurs différentes requêtes annexées au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur le Juge Djimasna N'DONINGAR ;

Vu les dispositions des articles 13 et 14 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique ;

Vu les dispositions du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier de la procédure que, par acte du 30 janvier 2014, le pool bancaire constitué de la Banque de Développement des

Etats de l'Afrique Centrale (BDEAC), de la Société Générale au Tchad (SGT), et de Afriland First Bank (AFBC) accordait à la Société Tchadienne d'Exploitation Hôtelière dite SOTEXHO un crédit d'un montant total de 14.000.000.000 FCFA ; que le remboursement de ce prêt était garanti par une hypothèque sur l'immeuble objet du TF n°1997, abritant l'hôtel Novotel La Tchadienne ; que la débitrice n'ayant pu honorer les échéanciers convenus, et après mises en demeure et déchéance des termes rendant exigible la totalité des sommes décaissées, la BDEAC et la SGT S.A. initiaient, sur la base de la convention du crédit consorsial, une saisie immobilière sur le bien hypothéqué ; que statuant sur les dires et observations de la SOTEXHO tendant à la nullité du commandement aux fins de saisie, le Tribunal de Commerce de N'Djaména rendait le jugement n°49/2020 du 09 avril 2020, objet du présent pourvoi ;

Attendu que la signification du recours en cassation de la SGT S.A., faite à la SOTEXHO par le Greffier en chef de la Cour de céans par lettre n°1703/2020/GC, en date du 02 octobre 2020, reçue le 16 novembre 2020 à 13H28 par les conseils de la défenderesse, n'a pas été suivie du dépôt au greffe, dans le délai de trois mois prévu à l'article 30 du Règlement de procédure de ladite Cour, de mémoire en réponse ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, il y a lieu d'examiner ledit recours ;

### **Sur la jonction des procédures**

Attendu que les pourvois n°132/2020/PC et n°152/2020/PC des 12 et 24 juin 2020 sont tous exercés contre le Jugement n°49/2020 rendu le 09 avril 2020 par le Tribunal de Commerce de N'Djaména ; qu'il existe entre eux une connexité telle qu'il est d'une bonne administration de les juger ensemble, en ordonnant leur jonction, conformément à l'article 33 du Règlement de procédure de la CCJA ;

### **Sur la recevabilité du mémoire en réponse de la SOTEXHO**

Attendu que dans son mémoire en réplique reçu au greffe de la Cour de céans le 13 avril 2021, la BDEAC demande à la Cour de déclarer irrecevable le mémoire en réponse présenté par la défenderesse le 12 octobre 2020, motifs pris de ce que le mandat spécial excipé par les avocats de la défense est donné, en violation des articles 23-1 et 28-5 du Règlement de procédure de la CCJA, par le président du conseil d'administration de la SOTEXHO S.A. qui n'est pas le représentant légal qualifié à cet effet ;

Attendu qu'en réplique, la SOTEXHO soutient, dans un mémoire reçu le 07 juin 2021, que le président du conseil d'administration, par ailleurs « unique actionnaire de la SOTEXHO », a ainsi agi en vertu d'un « mandat d'administration

et de représentation générale » du directeur général de la société ; qu'elle se saisit de dispositions de l'article 28.6 du Règlement de procédure de la Cour de céans pour, d'office, procéder à la régularisation du mandat spécial délivré aux avocats, par la production du document d'habilitation du sieur Rémy BAYSSET par ledit directeur général ;

Mais attendu qu'au sens de l'article 28.6 du Règlement de procédure suscitée, la régularisation ne se conçoit que dans l'hypothèse d'omission des pièces ou des mentions requises lors de la présentation des recours ou des mémoires ; qu'en l'espèce, toutes les pièces exigées ont accompagné le mémoire ; que toutefois, parmi ces pièces, figure le mandat spécial donné aux avocats qui ne respecte pas les prescriptions de l'article 28.5, 2<sup>ème</sup> tiret, puisque qu'établi par une personne sans qualité ; qu'un tel manquement ne peut être rattrapé par la SOTEXHO, surtout après que la BDEAC l'ait relevé pour demander que le mémoire en réponse présenté par lesdits avocats soit déclaré irrecevable ;

Attendu que les articles 465, 480 et 487 de l'Acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du GIE disposent respectivement que : « Le président-directeur général préside le conseil d'administration et les assemblées générales. Il assure la direction générale de la société et représente celle-ci dans ses rapports avec les tiers... », « Le président du conseil d'administration préside les réunions du conseil d'administration et des assemblées générales. Il doit veiller à ce que le conseil d'administration assume le contrôle de la gestion de la société confiée au directeur général... » et « Le directeur général assume la direction générale de la société. Il la représente dans ses rapports avec les tiers... » ; qu'il en résulte que dans une société anonyme, seul le président-directeur général ou le directeur général a la qualité de représentant légal et a donc, de ce fait, qualité pour agir en justice au nom de ladite société anonyme ou donner mandat à cet effet ;

Attendu qu'en l'occurrence, il est constant que le mandat spécial excipé par les conseils de la défenderesse a été donné par monsieur Rémy BAYSSET, non pas sur habilitation, mais en sa qualité de « Président du conseil d'administration » de la SOTEXHO alors qu'il ressort du RCCM TC/NDJ/09B1163 que cette société anonyme a pour directeur général le sieur Christophe RAFART ; que le Président du conseil d'administration n'est pas le représentant légal de la société et n'a pas qualité pour valablement donner mandat en son nom, conformément à l'article 23 du Règlement de procédure de la Cour de céans ; qu'il s'ensuit que le mémoire en réponse déposé au greffe de la Cour de céans le 12 octobre 2020 doit être déclaré irrecevable et écarté des débats ;

**Sur le deuxième moyen présenté par la BDEAC, tiré de la violation de l'article 247 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE)**

Attendu que la BDEAC reproche au jugement attaqué d'avoir annulé la procédure de saisie immobilière pour défaut de titre exécutoire constatant une créance certaine, liquide et exigible alors que, selon le moyen, la saisie immobilière querellée a été entreprise en vertu de la grosse de la convention notariée de prêt du 30 janvier 2014 et de l'acte d'affectation hypothécaire du 03 mars 2014, revêtus de la formule exécutoire ; qu'en déniant le caractère de titre exécutoire auxdits actes notariés et en retenant le caractère incertain de la créance pour annuler les actes de la saisie immobilière, le jugement attaqué a violé les dispositions de l'article 247 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Attendu qu'aux termes de l'article 247 de l'Acte uniforme susvisé, « la vente forcée d'immeuble ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible » ; qu'en l'espèce, il est constant comme résultant des pièces du dossier qu'un prêt syndiqué d'un montant de 14 milliards FCFA a été consenti à la SOTEXHO par les banques BDEAC, SGT et Afriland First Bank ; que les décaissements effectués à cet effet par la BDEAC et la SGT n'ont pas été suivis de remboursements, conformément à l'échéancier convenu entre les parties ; que l'Accord de prêt du 30 janvier 2014, en son article VII, section 7.05, stipule l'exigibilité anticipée dudit prêt en cas de défaillance de l'emprunteur qui « ne paie pas dans son intégralité, à son échéance, une somme quelconque exigible pendant plus de 45 jours calendaires » ; qu'en date des 27 août et 16 septembre 2019, une mise en demeure de solder des impayés résultant du prêt a été adressée, sans effet, par la BDEAC et la SGT à la débitrice ; qu'il s'en est suivi de la déchéance des termes du prêt, prononcée par les deux institutions financières respectivement les 25 et 24 octobre 2019 ; que, dès lors, en retenant que « l'exigibilité et la certitude de la créance ont un fondement léger », pour annuler tous les actes de poursuite entrepris en vertu du titre exécutoire, alors que le non-respect par la SOTEXHO des échéances convenues entre les parties a rendu exigible la créance poursuivie, le Tribunal de N'Djaména a commis le grief formulé au moyen ; qu'il échet de casser le jugement entrepris et d'évoquer, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens ;

**Sur l'évocation**

Attendu qu'en recouvrement du crédit par elles consenti, la Banque de Développement des Etats de l'Afrique Centrale et la Société Générale Tchad S.A.

ont servi à la débitrice SOTEXHO, par exploit en date du 06 décembre 2019, un commandement aux fins de saisie, puis ont déposé au greffe du Tribunal de Commerce de N'Djaména, un cahier des charges en vue de parvenir à la vente de l'immeuble affecté à la garantie du prêt ;

Attendu que la SOTEXHO s'oppose à la procédure en excipant, à titre principal, la nullité du commandement aux fins de saisie pour mention inexacte du créancier et pour créance incertaine et inexigible ; subsidiairement, elle sollicite un sursis à statuer en attendant une procédure au fond sur la défaillance des banques prêteuses dans le décaissement des fonds promis ;

### **Sur la nullité du commandement aux fins de saisie**

Attendu que la SOTEXHO sollicite la nullité du commandement aux fins de saisie pour inexactitude de la mention du créancier, en violation de l'article 254 de l'AUPSRVE, en ce que ledit commandement est signifié à la requête de la BDEAC et de la SGT, alors qu'elle a consenti la garantie hypothécaire au profit des trois banques ; que la créance est incertaine et inexigible ;

Mais attendu que, d'une part, il ressort de l'Accord de prêt du 30 janvier 2014, notamment de son article 2.02, alinéa 3, que « les obligations et engagements de chacune des banques, au titre du présent contrat, sont conjoints mais non solidaires » ; que la banque Afriland First Bank, n'ayant décaissé aucune somme d'argent au titre de la convention de prêt, ne pouvait prétendre à un quelconque remboursement ; qu'il s'ensuit que c'est à bon droit que la BDEAC et la SGT ont poursuivi en leur seul nom le recouvrement des concours consentis ; que, d'autre part, pour les mêmes motifs que ceux développés lors de l'examen du moyen de cassation, il y'a lieu de juger que la créance dont le recouvrement est poursuivi remplit bien les conditions de liquidité et d'exigibilité ; qu'il échet de rejeter les dires et observations de la SOTEXHO ;

### **Sur la demande de sursis à statuer**

Attendu que tous les actes aux fins de saisie immobilière étant réguliers, il y a lieu de rejeter la demande de la SOTEXHO tendant au sursis de la procédure et d'ordonner la continuation des poursuites ;

### **Sur les dépens**

Attendu que la SOTEXHO succombant, sera condamnée aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Ordonne la jonction des pourvois n°132/2020/PC et n°152/2020/PC des 12 et 24 juin 2020 ;

Déclare irrecevable le mémoire en réponse présenté le 12 octobre 2020 par la SOTEXHO ;

Casse le Jugement n°49/2020 rendu le 09 avril 2020 par le Tribunal de Commerce de N°Djaména ;

Evoquant :

Rejette les dires et observations de la Société Tchadienne d'Exploitation Hôtelière dite SOTEXHO tendant à la nullité de la saisie immobilière ;

Ordonne la continuation des poursuites ;

Condamne la SOTEXHO aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus et ont signé :

**Le Greffier**

**Le Président**