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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Troisième chambre

Audience publique du 26 mars 2026

Pourvoi : n° 288/2024/PC du 17/09/2024

Affaire : La Société Tchadienne d'Exploitation Hôtelière, en abrégé SOTEXHO SA
(Conseils : Cabinet FRANKLASS, Cabinet ALLAGUERBAYE Olivier et la SCPA Jurifis Consult, Avocats à la Cour)

Contre

BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DES ETATS DE L'AFRIQUE CENTRALE (BDEAC)
(Conseils : Cabinet NGADJADOUM Josué, Avocats à la Cour)

CORIS BANK
(Conseils : SCPA Kreich Avocats, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 061/2026 du 26 mars 2026

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Troisième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique ordinaire du 26 mars 2026 où étaient présents :

Messieurs : Mariano Esono NCOGO EWORO, Président

Joachim GBILIMOU, Juge

Ndodinguem Casimir BEASSOUM, Juge, rapporteur

Et Maître Alfred Koessy BADO, Greffier;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 17 septembre 2024 sous le n°288/2024/PC et formé par le Cabinet FRANKLASS, Avocats au Barreau du Tchad, dont le cabinet est à N'Djamena, avenue Pascal Yoademnadji, à 30 mètres de l'Hôtel Zenabel, quartier Chagoua, immeuble Bédaninga 2, rue 5124, porte 2577, N'Djamena, agissant au nom et pour le compte de la Société Tchadienne d'Exploitation Hôtelière, en abrégé SOTEXHO, Société anonyme avec conseil d'administration, dont

le siège social est à N'Djamena, quartier Résidentiel, BP 109, représentée par son directeur général, monsieur Christophe RAFART, dans la cause qui l'oppose à la Banque de Développement des Etats de l'Afrique Centrale, en abrégé BDEAC, dont le siège est à Brazzaville, Boulevard Denis SASSOU NGUESSOU, BP 1117, ayant pour conseils le Cabinet NGADJADOUM Josué, Avocats au Barreau du Tchad, demeurant à N'Djamena, Boulevard Maréchal du Tchad Idriss DEBY ITNO, BP 5554 et à CORIS Bank International Tchad, en abrégé CBI TD, ex- Société Générale Tchad, société anonyme avec conseil d'administration, dont le siège social est à N'Djamena, 2-6 rue du Commandant GALYAM NEGAL, BP 461, représentée par son directeur général, monsieur Fidèle TOKO, ayant pour conseils la SCPA Kreich avocats, Avocats au Barreau du Tchad, demeurant à N'Djamena, avenue Brazza, immeuble ONAMA, BP 5554,

en cassation du jugement n°77/2024 du 16 juillet 2024 rendu par le Tribunal de commerce de N'Djamena, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière commerciale et en premier ressort ;

En la forme :

Déclare recevable l'assignation en annulation formée par SOTEXHO ;

Au fond :

Dit qu'elle est sans objet ;

Condamne SOTEXHO aux dépens. » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi le moyen unique de cassation tel qu'il figure à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Ndodinguem Casimir BEASSOUM, Juge ;

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 de la procédure qu'en garantie du prêt qui lui avait été conjointement consenti par la BDEAC, Coris Bank International Tchad (ex-Société Général Tchad) et Afriland First Bank Cameroon, la SOTEXHO constituait diverses sûretés, parmi lesquelles une hypothèque grevant l'immeuble objet du titre foncier n°1997 de la commune de N'Djamena ; que, à la suite de la défaillance de l'emprunteuse, Coris Bank International et la BDEAC, le 06 décembre 2019, faisaient pratiquer une saisie sur ledit immeuble ; qu'après le rejet des dires et observations de

la débitrice, le Tribunal de commerce de N'Djamena fixait l'adjudication au 28 juin 2024 ; que, par acte du 18 juin 2024, la SOTEXHO saisissait le même tribunal aux fins d'annulation du commandement de saisie et des actes subséquents ; que, statuant sur cette saisine, le susdit tribunal rendait le jugement objet du pourvoi ;

Sur la recevabilité du pourvoi

Attendu que dans son mémoire en réponse enregistré au greffe de la Cour de céans le 14 mars 2025, Coris Bank International Tchad a soulevé l'irrecevabilité du recours introduit par SOTEXHO aux motifs, d'une part, que le jugement entrepris n'a pas tranché le fond du litige et, d'autre part, que le moyen de cassation de la SOTEXHO est mélangé de faits et de droit, ne permettant pas à la Cour d'exercer son contrôle ;

Qu'en outre, dans son mémoire en réponse reçu à la Cour le 14 mars 2025, la BDEAC soulève l'irrecevabilité du recours, au motif que le jugement dont pourvoi ne contient aucune disposition ayant jugé des prétentions des parties, et spécialement celles de la demanderesse au pourvoi ;

Mais attendu que la recevabilité d'un pourvoi n'est pas subordonnée à l'existence d'une décision statuant sur le fond du litige ; qu'elle ne dépend pas non plus de la recevabilité des moyens invoqués à l'appui du pourvoi ; que toute décision juridictionnel rendue en dernier ressort par une juridiction d'appel d'un État Partie, ou toute décision non susceptible d'appel rendue par une juridiction de cet État, peut être déférée à la Cour de céans par voie du pourvoi en cassation, dès lors que l'affaire soulève une question d'application du droit OHADA ;

Qu'en l'espèce, il appert des pièces du dossier de la procédure, d'une part, que le jugement du Tribunal de commerce de N'Djamena querellé a été rendu sur un recours en annulation d'un commandement aux fins de saisie-immobilière, matière régie par les dispositions de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE) ; qu'ainsi, la décision attaquée entre dans le champ des décisions susceptibles de pourvoi devant la Cour, le litige mettant en cause l'application du droit OHADA ; qu'il s'ensuit que les exceptions tirées de l'absence de décision au fond et de la nature alléguée du moyen ne sont pas de nature à affecter la recevabilité du pourvoi ; qu'il y a lieu, en conséquence, de rejeter lesdites exceptions et de déclarer le pourvoi recevable ;

Sur le moyen unique, tiré de la violation de l'article 273 de l'AUPSRVE

Attendu que pour reprocher à l'arrêt attaqué la violation du texte susmentionné, le moyen unique de cassation est ainsi articulé : « *Conformément aux dispositions de l'article 299, notamment l'alinéa 2, la SOTEXHO a saisi le tribunal de commerce, par des Conclusions aux fins de nullité dès le 19 juin 2024, là également, conformément au délai légal prescrit par lesdites dispositions. L'audience a été fixée au 25 juin 2024, soit deux jours avant la date prévue pour l'adjudication, ce, pour évoquer les moyens de nullité soumis par la SOTEXHO. A cette date, les Conseils des créancières*

poursuivantes ont, comme indiqué plus haut, tour à tour sollicité du tribunal, le renvoi de la cause à huitaine, pour, soi-disant, leur permettre d'une part, pour ce qui est de Coris Bank Tchad, d'organiser sa défense et, pour la BDEAC, s'assurer de la présence de son deuxième avocat qui n'a pu faire le voyage depuis Brazzaville pour soigner les intérêts de sa cliente. Se fondant sur les dispositions de l'article 273 de l'AUPSRVE, qui ne peut être ignoré puisqu'il s'agit bien là des suites évidentes de l'audience éventuelle, la SOTEHXO SA a attiré l'attention du tribunal quant à la désorganisation procédurale qu'un tel renvoi est susceptible de causer. Qui plus, elle a rappelé que la remise d'une audience éventuelle n'est possible que pour des causes graves, dûment justifiées et que les motifs avancés par les conseils des créancières ne constituent nullement une cause grave devant justifier le renvoi de l'audience. Elle a en outre rappelé au tribunal que sa décision de remise de l'audience dans tous les cas, doit être motivée. La SOTEXHO n'a pas manqué de faire suivre son argumentaire par courrier en date du 26 juin 2024 adressé au tribunal et copie à toutes les parties. (, pièce N° 09 copie de la note) Le tribunal, fort curieusement, a cru devoir mettre en délibéré une demande de renvoi, ce qui est inhabituel, au 26/06/2024, soit le lendemain à 10 heures. Le tribunal encore plus curieusement, vidant son délibéré a dit le rabattre d'office et a fait droit à la demande de renvoi des banques. Sans autre justification ni motivation, le tribunal a renvoyé l'audience d'évocation des nullités au 09 juillet 2024, en omettant et/ou s'abstenant de répondre à la demande formelle de remise de l'audience d'adjudication, prévue le 28/07/2024, soit le lendemain même. (Pièce N° 10, procès-verbal de constat de relevé du plumitif de l'audience du Tribunal de commerce). A la surprise générale, les créancières poursuivantes ont fait tenir l'audience d'adjudication et se sont fait attribuer l'immeuble, faute d'enchérisseur. (Pièce N° 11, copie du PV d'adjudication) L'adjudication intervenue dans ces conditions n'est pas seulement qu'irrégulière mais elle viole également le principe du contradictoire. Se rappelant la jurisprudence de la Cour commune de justice et d'arbitrage (CCJA), constante, en ce que, l'adjudication ne peut être poursuivie qu'après la décision de la juridiction saisie des dires et observations dans le cadre de l'audience éventuelle. Qu'il ne saurait en être autrement, s'agissant de nullités non évoquées. (...) A l'audience d'adjudication du 09 juillet 2024, il incombait au tribunal de tirer les conséquences de sa propre décision de renvoi de l'audience de purge des nullités au 09 juillet 2024 et, de renvoyer d'office, la date de l'adjudication à une autre audience, dans l'attente d'une décision statuant sur lesdites nullités. Il est incompréhensible que les conseils des créancières, lesquels n'ignoraient pas cette règle procédurale élémentaire, aient insidieusement, malicieusement, mais très abusivement préféré tirer avantage de la carence du tribunal, pour se faire déclarer adjudicataires de l'immeuble, sachant qu'ils s'exposaient inévitablement à l'exercice par la SOTEXHO SA de la présente action. L'adjudication intervenue alors que la procédure sur les dires et observations est pendante, tout comme il en sera des nullités non purgées doit être annulée. Le Tribunal n'ayant pas tenu compte de cette exigence, a, au vu du procès-verbal d'adjudication et de l'action principale en annulation du procès-verbal d'adjudication, dit que sa saisine est sans objet, alors qu'il est de principe que la vente ne pouvait avoir lieu tant que l'audience relative aux nullités sur le fondement des dispositions pertinentes de l'article

299 est encore pendante. Tout bien considéré, la cause du renvoi de l'audience du 25 juin 2024 n'est pas grave comme l'exige les dispositions de l'article 273 de l'AUSRVE et développé ci-dessus, qu'il plaise à la Cour de tirer les conséquences d'une telle violation. » ;

Mais attendu que pour être recevable, le moyen doit être clair, précis et ne pas être mélangé de fait et de droit ; que le moyen, tel que présenté, n'est ni clair ni précis et est mélangé de fait et de droit ; qu'il y a lieu de le déclarer irrecevable et de rejeter conséquemment le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que la Société Tchadienne d'Exploitation Hôtelière dite SOTEXHO SA, ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare recevable le recours formé par la SOTEXHO SA contre le jugement n°77/2024 du 16 juillet 2024 rendu par le Tribunal de commerce de N'Djamena ;

Le rejette comme mal fondé ;

Condamne la SOTEXHO SA aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier