

Arrêt n° 002 du 07 janvier 2021

Hôtel Alpha Sarl

C/

La Caisse Nationale de Sécurité Sociale

**BAIL - CONTRAT DE CESSION - CLAUSE DE RESILIATION-
NON RESPECT D'UNE ECHEANCE - ACTION EN EXPULSION-
COMPETENCE DU JUGE DES REFERES (OUI) - RESOLUTION
JUDICIAIRE (NON) - EXCES DE POUVOIR (NON) - REJET**

Ne viole pas le principe de la résolution judiciaire le juge des référés qui, après avoir constaté le défaut de paiement à l'échéance, a ordonné provisoirement l'expulsion du locataire pour faire cesser le trouble manifestement illicite dès lors que le contrat de cession immobilière prévoit une clause de résiliation.

N'excède donc pas ses pouvoirs, le juge des référés qui établit l'existence d'un tel trouble pour justifier sa décision.

TEXTES APPLICABLES : article 21, alinéa 2 du Code de procédure civile

BURKINA FASO

Unité-Progrès-Justice

COUR DE CASSATION-----
CHAMBRE CIVILE

Dossier RG n° 001/2016

Arrêt n° 002 du 07 janvier 2021

Hôtel Alpha SARL

C/

La Caisse Nationale de sécurité Sociale

Décision attaquée : ordonnance n°27 du 05 novembre 2015 rendue par le Premier président de la Cour d'appel de Bobo-Dioulasso ;

La Cour de cassation, Chambre civile, siégeant en audience publique dans la salle des audiences ordinaires de ladite Cour tenue le sept janvier deux mille vingt-et-un, composée de :

Monsieur KONTOGOME O. Daniel, Président

PRESIDENT

Mesdames ZONGO Priscille et TOE/LORI Fatimata, toutes
Conseillers

MEMBRES

En présence de Monsieur NIKIEMA Placide, Avocat général ;

Et avec l'assistance de Maître BAILOU Boulédié, Greffier ;

A rendu l'arrêt dans la cause ci-après :

ENTRE

Hôtel alpha SARL, assisté de Maître Boubacar NACRO, avocat à
la Cour ;

Demandeur d'une part ;

ET

La Caisse Nationale de Sécurité Sociale, assistée de Maître
Harouna SAWADOGO, avocat à la Cour ;

Défenderesse d'autre part

LA COUR

Statuant sur le pourvoi en cassation formé le 5 janvier 2016 par
le cabinet d'avocats Nacro Boubakar sis Rue Lansana Diakité
secteur 8 , 01 BP 2196 Bobo-Dioulasso 01, agissant au nom et

pour le compte de l'hôtel Alpha représenté par Tinto Boureima contre l'ordonnance n°27 rendue le 5 novembre 2015 par la juridiction du Premier Président de la Cour d'appel de Bobo-Dioulasso dans l'affaire opposant son client à la Caisse Nationale de Sécurité Sociale représentée par sa directrice générale et ayant pour conseil Maître Harouna SAWADOGO, ancien bâtonnier de l'ordre des avocats ;

Vu la loi organique n°018-2016/AN du 26 mai 2016 portant composition, organisation, attributions, fonctionnement de la Cour de cassation et procédure applicable devant elle ;

Vu la loi organique n°13-2000/AN du 09 Mai 2000 portant organisation, attributions et fonctionnement de la Cour de cassation ;

Vu la loi n° 22-99/AN du 18 mai 1999 portant Code de procédure civile ;

Vu le rapport du conseiller ;

Vu les conclusions du Ministère public ;

Oui le Conseiller en son rapport ;

Oui les parties en leurs observations ;

Oui l'Avocat général en ses observations ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur la recevabilité

Attendu que le pourvoi a été introduit dans les forme et délai prévus par la loi ; qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

Au fond

Attendu que les parties sont liées par un contrat de cession immobilière qui prévoit en son article 14, une clause de résiliation de plein droit en cas de non-paiement d'un terme à son échéance ; que le cas échéant le juge des référés est saisi afin d'ordonner l'expulsion de l'acheteur-acquéreur ;

Attendu que le requérant expulsé selon les termes de ladite clause demande une annulation de la décision à l'appui des moyens invoqués dans son pourvoi ;

Sur le premier moyen tiré de la violation de l'article 467 du Code de procédure civile

Attendu que le requérant reproche à l'ordonnance de référé attaquée d'avoir préjudicié au fond en ordonnant son expulsion parce qu'une telle mesure implique une résolution judiciaire du contrat de vente le liant à la Caisse nationale de sécurité sociale alors que la résolution d'un tel contrat relève de la compétence des juges du fond ;

Mais attendu que le juge des référés, dès lors qu'il a constaté le non-paiement des loyers, a le pouvoir de prononcer à titre de mesure provisoire l'expulsion du preneur pour faire cesser le trouble manifestement illicite ; qu'il ne peut lui être reproché d'avoir préjudicié au fond ; que le moyen n'est pas fondé et il y a lieu de le rejeter ;

Sur le deuxième moyen tiré de l'excès de pouvoir et de la fausse interprétation de l'article 464 du Code de procédure civile

Attendu qu'il est fait grief à la décision attaquée de s'être fondée sur l'article 14 du contrat de cession immobilière qui désigne le juge des référés comme la juridiction devant ordonner l'expulsion de l'acheteur-acquéreur alors que cette clause attributive de juridiction n'a pas prédominance sur la loi d'organisation judiciaire qui est d'ordre public ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la juridiction du Premier Président a outrepassé ses pouvoirs et faussement appliqué l'article 464 du Code de procédure civile ;

Attendu que l'excès de pouvoir n'est pas caractérisé en l'espèce en ce que le juge des référés s'est déterminé après avoir établi l'existence d'un trouble manifestement illicite dans la cause ; qu'il a agi dans le cadre de ses compétences résultant de l'article 464

du Code procédure civile ; que le moyen n'est pas fondé et convient d'être rejeté ;

Sur le troisième moyen tiré de la violation des articles 21 al 2 et 384 du Code de procédure civile ;

Attendu qu'il est reproché à la décision attaquée d'avoir violé les articles 21 et 384 du Code de procédure civile en ce qu'il n'a pas été donné dans le dispositif du jugement une réponse sur la demande des termes et délais présentée par le requérant ;

Mais attendu qu'il y a lieu de relever que dans la présente cause le juge dans sa motivation a examiné la demande des termes et délais ; que la violation de l'article 21 n'est pas fondée car cette disposition enjoint au juge d'examiner toutes les demandes présentées par les parties ;

Attendu que le fait pour la juridiction du Premier Président de n'avoir pas fait mention de la demande dont s'agit dans le dispositif ne peut être sanctionné par la cassation mais par une simple action en rectification matérielle ;

Attendu du reste que l'expulsion du requérant sous-entend qu'il n'y a pas lieu à des termes et délais ; que le moyen n'est pas fondé ;

Qu'au regard de tout ce qui précède le pourvoi est non fondé et convient d'être rejeté ;

PAR CES MOTIFS*En la forme*

Déclare le pourvoi recevable ;

Au fond

Le rejette ;

Met les dépens à la charge du demandeur ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Chambre civile de la Cour de cassation du Burkina Faso les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.