

Numéro de l'arrêt : RC. 2225

Date de l'arrêt : 05 juin 1998

COUR SUPREME. DE JUSTICE SECTION JUDICIAIRE - CASSATION - MATIERES
CIVILE ET COMMERCIALE

Audience publique du 5 juin 1998

PROCEDURE

1. MOYEN - VIOLATION ART. 154 LOI N°73-021 DU 20 JUILLET 1973, 17, ORD.
EXECUTION N°74-148 DU 2 JUILLET 1974 ET 2 CONTRAT BAIL - MAINTIEN DIT
CONTRAT VIGUEUR ET RESILIATION SANS MISE DEMEURE --- TERRAIN NON VISE
- BAIL RESILIE D'OFFICE AVANT TERME - MANQUANT EN FAIT - IRRECEVABLE

Manque en fait et est partant irrecevable, le moyen tiré de la violation des articles 154 de la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 dite foncière, 17 de l'ordonnance d'exécution n°74-148 du 2 juillet 1974 et 2 du contrat d'occupation provisoire en ce que le juge d'appel a maintenu en vigueur le contrat susvisé sous prétexte que le délai de validité courait encore et que le bailleur a manqué à l'obligation de la mise en demeure préalable à toute résiliation, car le terrain querellé, mesurant moins de 10 ha, échappe au prescrit de l'article 154 précité qui ne vise que ceux de plus de 10 ha et, en plus, lors de la signification de la décision de retrait d'office de la concession, le contrat de bail n'avait pas atteint le terme de 5 ans pour lequel il était conclu.

2. MOYEN - VIOLATION ART 33 ET 34 CCCLIII ET 14 BAIL - NON MISE DEMEURE
PREALABLE RETENUE - LATITUDE JUGE REJET ACTION SUITE NULLITE DECISION
RETRAIT D'OFFICE OU ABSENCE MISE DEMEURE - MANQUANT EN FAIT -
IRRECEVABLE.

Manque en fait et est partant irrecevable, le moyen pris de la violation des articles 33 et 34 du code civil congolais, livre III, et 14 du bail en ce que le juge d'appel a retenu la non mise en demeure préalable avant la rupture du bail alors que d'après la nature d'un contrat à terme, il ne peut plus être demandé à une partie de mettre en demeure l'autre si on se trouve au delà du terme conventionnel, étant donné qu'il avait la latitude de débouter la demanderesse en se fondant soit sur la nullité de la décision de retrait d'office de la concession, soit sur l'absence de la mise en demeure et que l'arrivée du terme ne supprime ni ne remplace la mise en demeure aux termes de l'article 38 du code civil congolais, livre III.

ARRET (RC. 2225)

En cause :

BANDELE ATUNDU, ayant pour conseil Me Matadiwamba Kamba Mutu, avocat à la Cour

suprême de justice, demanderesse en cassation

Contre :

Société JULES VAN LANCKER, ayant pour conseil Me Lukoki lu Nzuana Kiasi, avocat à la Cour suprême de justice, défenderesse en cassation

Par son pourvoi du 10 janvier 1996, dame Bandele Atundu sollicite la cassation de l'arrêt confirmatif RCA.1.534 rendu le 21 juin 1.996 par la Cour d'appel de Kinshasa/Matete qui a reçu son action originaire mais l'en a déboutée. Par contre, statuant sur l'action reconventionnelle de la société Jules Van Lancker, J.V.L. en sigle, cette juridiction l'a déclarée fondée, et annulé la lettre n°2.441.11142 4188 du 12 décembre 1988 ainsi que le contrat d'occupation provisoire n°20.479 du 21 avril 1989 établie en faveur de la demanderesse en cassation.

Le premier moyen de cassation est pris de la violation des articles 154 et 17, respectivement de la loi foncière n°73-021 du 20 juillet 1973 et de son ordonnance d'exécution n°74-148 du 2 juillet 1974, en combinaison avec l'article 2 du contrat d'occupation provisoire n°AO 125 du 20 avril 1984 quant à la date d'entrée en vigueur du bail et à la prohibition de la tacite reconduction, en ce que l'arrêt attaqué a maintenu en vigueur le contrat d'occupation provisoire n°AO 125 du 20 avril 1984 de monsieur Karel Maertens, sous prétexte que le délai de validité courait encore et que le bailleur a manqué à l'obligation de la mise en demeure préalable à toute résiliation, alors qu'il est d'usage courant en matière de baux de terrain de faire courir la date d'entrée en vigueur avant celle de la signature effective du contrat.

Ce moyen est irrecevable parce qu'il manque en fait dans ses deux griefs.

S'agissant de la violation de l'article 154 de la loi dite foncière, la Cour suprême de justice relève que le terrain querellé mesurant 7 ha 26 ça, échappe au prescrit de l'article dont la violation est invoquée et qui lui, ne vise que les terrains de plus de 10 ha.

Ensuite, les juges d'appel n'ont pas violé l'article 17 alinéa 2 de l'ordonnance n°74-148 du 2 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi susvisée, parce que créée par arrêté n°L440/00075184 du 17 avril du Commissaire d'Etat aux affaires Foncières à l'initiative de monsieur Karel Maertens et enregistrée le 20 avril 1984 sous le n°477 du plan cadastral, la concession litigieuse ne pouvait pas exister juridiquement en 1982, avant sa création le 17 avril 1984.

Par conséquent, ce contrat conclu le 20 avril 1984 pour une durée de 5 ans, n'expirait qu'au 20 avril 1989 ; il s'ensuit que lors de la signification à monsieur Karel Maertens de la décision de retrait d'office de la concession n°477 située dans la commune de Maluku, le contrat de bail n°AO 125 du avril 1984 n'avait pas atteint le terme de 5 ans pour lequel il était conclu.

Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 33, 34 du code civil, livre III, et 14 du bail n°AO 125 du 20 avril 1984 quant à l'obligation de la mise en demeure, en ce que, l'arrêt attaqué a retenu la non mise en demeure préalable avant la rupture du bail, alors que d'après la nature d'un contrat à terme, il ne peut plus être demandé à une partie de

mettre en demeure l'autre, si on se trouve au delà du terme conventionnel. Ces dispositions n'ont pas été violées et ne pouvaient pas l'être par les juges d'appel qui avaient la latitude de débouter la demanderesse en se fondant soit sur la nullité de la décision de retrait d'office du 12 décembre 1988, soit sur l'absence de la mise en demeure, comme il s'est agi en l'espèce, parce que l'arrivée du terme ne supprime pas et ne remplace pas la mise en demeure aux termes de l'article 38 du code civil, livre III.

Aucun moyen n'étant retenu, ce pourvoi sera rejeté.

C'est pourquoi :

La Cour suprême de justice, section judiciaire, siégeant en cassation en matières civile et commerciale ;

Le Ministère public entendu ; Rejette le pourvoi ;

Condamne la demanderesse aux frais de la présente instance, taxés à la somme de ... NZ.

La Cour a ainsi jugé et prononcé à l'audience publique du cinq juin mil neuf cent quatre vingt-dix-huit à laquelle siégeaient les magistrats : A.L MAKAY NGWEY, Président, KALONDA KELE OMA et. MBANGAMA. KABUNDI, Conseillers; avec le concours du Ministère public représenté par le Premier Avocat général de la République NKATA et l'assistance de IYELI NKOSI, Greffier du siège.