

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO

COUR DE CASSATION

RC.107/RC 3877

En cause : M. A. KAS, demandeur en cassation.

Contre : M.NGO.TEN et crts, défendeurs en cassation.

A R R E T

Par requête déposée le 15 juillet 2014 au greffe de la Cour suprême de justice, Monsieur A. KAS, demandeur en cassation, sollicite la cassation de l'arrêt RCA.3582 rendu contradictoirement le 27 février 2013 par la cour d'appel de Ad qui a déclaré recevable mais non fondé son appel ; a dit irrecevables les appels incidents et la demande reconventionnelle de la défenderesse et a confirmé le jugement RC.4823 du 23 juillet 2011 rendu par le tribunal de grande instance de Aa qui avait dit irrecevable son action pour défaut de qualité.

Sans qu'il soit nécessaire d'examiner tous les moyens de cassation du demandeur, la Cour de cassation statue sur la première branche du troisième moyen tiré de la violation des articles 94 de la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés telle que modifiée et complétée par la loi n°80-008 du 18 juillet 1980, 23 du Code de procédure civile et 21 de la Constitution.

Première branche :

En ce que l'arrêt déféré déclare que la résiliation d'office du contrat de location liant le demandeur et la RDC est conforme aux dispositions de la loi foncière, alors que selon la disposition légale sus invoquée, au cas où le locataire n'occupe pas le terrain et n'en commence pas la mise en valeur dans les délais prévus à l'alinéa 1er du présent article, la résiliation du contrat s'opérera de plein droit si, trois mois après mise en demeure, il ne s'exécute pas ou ne fournit pas des motifs suffisants justifiant le retard.

En cette branche, le moyen est fondé en ce que le juge d'appel a considéré régulière la résiliation du contrat de location du demandeur, alors que celle-ci n'avait pas été précédée d'une mise en demeure préalable comme l'exige la disposition légale invoquée au moyen.

Il suit de ces considérations que la décision attaquée sera cassée avec renvoi.

C'EST POURQUOI ;

La Cour de cassation, siégeant en matière de droit privé;

Le ministère public entendu ;

Déclare recevable et fondé le pourvoi ;

Casse l'arrêt attaqué ;

Renvoie la cause à la cour d'appel du Ab Ac autrement composée ;

Dit pour droit que la juridiction de renvoi devra considérer qu'en l'absence de mise en demeure de trois mois régulièrement notifiée au demandeur, son contrat de location demeure valide et sort tous ses effets juridiques ;

Ordonne que mention du présent arrêt soit portée en marge de la décision cassée ;

Met les frais d'instance à charge des défendeurs ;

La Cour a ainsi jugé et prononcé à l'audience publique du 26 juin 2019... .

Source : juricaf.org