

Numéro de l'arrêt : R.C. 2203

Date de l'arrêt : 29 mai 1997

COUR SUPREME DE JUSTICE

SECTION JUDICIAIRE - CASSATION - MATIERES CIVILE ET COMMERCIALE

Audience publique du 29 mai 1997

### 1. MOTIVATION

MOYEN - VIOLATION ART. 3 ET 7 D.26.08.1938 ET 5 O.L. N°66/344 06.06.1966 ET 200 CCCLIII ET 23 CPC --- NON REPONSE AU MOYEN - IRREGULARITE P .V  
CONSEIL ADMINISTRATION - MOYENS RENCONTRES - NON FONDE.

N'est pas fondé, le moyen qui fait grief au juge d'appel d'avoir violé les articles 3 et 7 du décret du 26 août 1938, 5 de l'ordonnance-loi n°66/344 du 6 juin 1966 et 200 du code civil congolais, livre III, et l'article 23 du code de procédure civile, en ce qu'il n'a pas répondu au moyen de défense portant sur l'irrégularité de l'authentification du procès-verbal du conseil d'administration d'une société ayant habilité un mandataire pour agir en justice au nom de la défenderesse, en faisant remarquer que, étant donné qu'elle a répondu à toutes ces irrégularités soulevées, tout acte authentique est d'abord sous seing privé sous forme de brouillon, de formulaire ou de minute, puis signé par les parties et le notaire et ne devient enfin authentique que lorsque toutes ces formalités ad hoc sont remplies.

### II. PROCEDURE

MOYEN - VIOLATION ART. 1 ET 3 D.27.02.1887 - MAUVAISE APPLICATION  
DISPOSITIONS LEGALES EXISTENCE SOCIETE - SOCIETE REPOURVUE  
PERSONNALITE RECEVABLE EN DEFENSE JUSTICE - DROIT DEFENSE - NON  
FONDE.

N'est pas fondé, partant la décision entreprise n'a pas mal appliqué les dispositions légales visées, le moyen qui fait grief au juge d'appel d'avoir violé les articles 1 et 3 du décret du 27 février 1887, en ce qu'en se basant sur la notion de la défense pour pouvoir accepter l'existence de la défenderesse, il a affirmé qu'une société dépourvue de la personnalité juridique est recevable à se défendre contre une action intentée contre elle, notamment l'opposition à un jugement rendu contre elle, qui est une simple défense.

DROIT CIVIL,

VIOLATION ART. 34 ET 54 CCCLIII ET 2, 3, 7, ET 8 CONTRAT BAIL --- MAUVAISE  
INTERPRETATION DANS MODIFICATION TERMES BAIL - PRENEUR SOUMIS A  
LOYER FIXE COMMUN ACCORD - INTERPRÉTATION CORRECTE - MOYEN NON  
FONDE.

Ne viole pas les articles 34 et 54 du code civil congolais, livre III, 2, 3, 7 et 8 du contrat de bail entre parties, le juge d'appel auquel il est fait grief d'avoir mal interprété des articles susvisés en disant que le preneur est soumis à l'ancien taux du loyer et qu'il n'y a pas lieu à le soumettre à un loyer qui n'a pas été arrêté de commun accord, car il ressort de la décision attaquée, qu'il n'a pas mal interprété les dispositions du bail relatives à la modification du taux mensuel du loyer. "-'

## PROCEDURE

- MOYEN - VIOLATION ART. 34 ET 54 CCCLIII ET 2, 3, 7 ET 8 CONTRAT BAIL - MAUVAISE INTERPRETATION SUR RESOLUTION PLEIN DROIT BAIL - CONDITION RESOLUTOIRE ART 7 AL3 BAIL REALISEE - INTERPRETATION QUESTION FAIT LAISSEE SOUVERAINE APPRECIATION JUGE FOND - IRRECEVABLE.

Est irrecevable, le moyen qui fait grief au juge d'appel d'avoir violé les articles 34 et 54 du code civil congolais, livre III, 2, 3, 7 et 8 du contrat de bail, en ce qu'il en a fait une mauvaise interprétation en admettant la résolution de plein droit du contrat, lorsque pour interpréter l'article 7 dudit contrat, le juge a vérifié les faits et apprécié les actes posés par les parties, pareille interprétation étant une question de fait abandonnée à l'appréciation souveraine du juge de fond et ne pouvait fournir matière à cassation.

- MOYEN - VIOLATION ART .8 CONTRAT BAIL - MAUVAISE INTERPRETATION SUITE CONFUSION VENTE ET EXPROPRIATION ET IMPUTATION RESPONSABILITE ABUSIVE CONTRAT - CONFUSION REELLE VENTE ET EXPROPRIATION - DECISION BASEE AUTRES MOTIFS ET MOTIVATION ART 5 CONTRAT - FONDE MAIS SANS INTERET.

Est fondé mais sans intérêt, le moyen pris de la violation d'une disposition contractuelle par le juge d'appel en ce qu'il l'a mal interprétée en confondant une vente et une expropriation et conclu à la responsabilité de la rupture abusive du contrat à charge du demandeur, car bien qu'ayant fait cette confusion, le juge s'est fondé sur d'autres motifs notamment la violation d'une autre disposition contractuelle pour justifier la rupture abusive aux torts et griefs du demandeur.

ARRET (R.C. 2203)

En cause :

Eric BOURGEOIS, ayant pour conseil Me MATADIWAMBA KAMBA MUTU, avocat à la Cour suprême de justice, demandeur en cassation

Contre :

COGEVIA (RENAULT--ZAÏRE SARL), ayant pour conseil, Me LUKOKI lu NZUANA KIASI, avocat près la Cour suprême de justice, défenderesse en cassation

Par son pourvoi du 22 novembre 1996, le sieur Eric BOURGEOIS sollicite la cassation de l'arrêt rendu le 12 août 1996 par la Cour d'appel de Kinshasa/Gombe. Après avoir annulé

le jugement entrepris, cette juridiction a, statuant à nouveau, reçu l'action originaire du demandeur en cassation mais l'en a débouté ; elle a, par contre dit fondée, l'action originaire de la société COGEVIA et y faisant droit, a constaté qu'il y a eu résiliation du contrat de bail de plein droit à dater du 14 octobre 1994, ordonné le déguerpissement du demandeur en cassation lui et les siens de la villa sise n° 44 'de l'avenue Colonel KOKOLO dans la commune de Ngaliema et condamné ce dernier à payer à la défenderesse en cassation la somme de 60 millions de NZ à titre d'indemnité pour occupation irrégulière et la somme de 200 millions de NZ pour la remise en état locatif de l'immeuble ainsi que celle de 1 milliard 800 millions de NZ à titre de dommages-intérêts pour trouble de jouissance et de libre disposition de l'immeuble.

Dans son premier moyen, le demandeur en cassation critique l'arrêt entrepris d'avoir violé les articles 3 et 7 du décret du 26 août 1938 sur la modification des actes de société et des articles 5 de l'ordonnance-loi n° 66/344 du 6 juin 1966 et 200 du code civil, livre 11I, sur l'authentification des actes en combinaison avec l'article 23 du code de procédure civile en ce que, l'arrêt déféré n'a pas répondu au moyen de défense portant sur l'irrégularité de l'authentification du procès-verbal ayant habilité Michel DUREUICE à agir en justice pour le compte de la défenderesse en cassation.

Dans le développement de ce moyen, le demandeur expose que comme il avait soutenu que le procès-verbal du conseil d'administration de la défenderesse en cassation du 26 octobre 1994 est un acte sous seing privé, motifs pris de ce que son authentification par le notaire n'était pas conforme à l'article 5 susvisé et que l'avocat DECAMP qui a comparu devant le notaire a déclaré que ce procès-verbal renferme l'expression de sa volonté en lieu et place de celle de membres du conseil d'administration, la Cour d'appel aurait dû tenir ledit acte pour un document sous seing privé et qu'en définitive il n'y avait point d'acte modificatif authentique habilitant Michel DUBREUICK à représenter la défenderesse en cassation.

Ce moyen n'est pas fondé. En effet, le juge d'appel a répondu à toutes ces irrégularités soulevées en ces termes : « La Cour fait remarquer que tout acte authentique est d'abord sous seing privé avant son authentification parce qu'il est soit sous forme de brouillon ou de formulaire ou de minute, puis il est signé par les parties et par le notaire et devient enfin authentique lorsque toutes les formalités ad hoc sont remplies. Ceci est d'autant vrai que l'article 4 alinéa 1 du décret du 17 novembre 53 portant sur les actes authentiques stipule que les actes sont présentés par les parties en double exemplaire au moins. Ces exemplaires sont collationnés par les notaires. L'un des exemplaires est destiné à servir de minute, les autres d'expédition. Aux termes de cet article, ce sont les parties qui présentent les actes, c'est-à-dire des actes établis par elles en l'absence du notaire, qui intervient après leur établissement par les parties pour les collationner. Ainsi donc, de la résidence ou du domicile où ils ont été préparés, les actes sont des simples brouillons signés ou non ou des actes sous seing privé pour devenir authentiques après toutes les formalités à l'office notarial. C'est ce que le conseil d'administration de la société COGEVIA (Renault-Zaire) a fait par le canal de l'avocat mandaté quant à ce. Il s'ensuit que ce P.V. est un acte authentique.

Quant à la désignation de monsieur Michel DUBREUICIH en qualité d'administrateur-délégué, la Cour constate qu'il a été nommé suivant l'acte authentique du 26 octobre 1994 conformément à l'article 29 des statuts de la SARL Renault-Zaire. Cette désignation sera confirmée par acte authentique de l'assemblée générale ordinaire que monsieur Michel

DUBREUICII a, conformément à l'article 26, initié, au nom de la société l'action, sous RC.63.728 contre monsieur Eric BOURGEOIS, défendu les intérêts de la société sous RC.63.760 et formé les appels sous RC.18.375/18.537 ».

Le deuxième moyen est tiré de la violation des articles 1 et 3 du décret du 27 février 1887 sur les sociétés en ce qu'en se basant sur la notion de la défense pour accepter l'existence de la défenderesse en cassation, il n'a pas mal appliqué les dispositions légales sus invoquées en affirmant qu'une société dépourvue de la personnalité juridique est recevable à se défendre contre une action intentée contre elle, notamment faire opposition à -un jugement rendu contre elle, l'opposition étant une simple défense.

Le troisième moyen est pris de la violation des articles 34 et 54 du code civil, livre III, relatifs à l'exécution des conventions et à leur interprétation et de la violation subséquente des articles 2, 3 (avenant n° 1) 7 et 8 du contrat de bail du 23 septembre 1993.

Dans la première branche de ce moyen, il est fait grief à l'arrêt déferé d'avoir mal interprété le bail qui a prévu la modification de commun accord du taux mensuel dans les limites compatibles avec la monnaie de référence en ce qu'il a admis que le bailleur pouvait annoncer tout seul une augmentation de 500 à 3.500 dollars américains par mois, sous le prétexte de meubles et conditionnement d'air, tous ces éléments existant à la fixation du taux de loyer initial.

En cette branche, le moyen n'est pas fondé. En effet, le juge d'appel en disant que le preneur est soumis à l'ancien taux du loyer et qu'il n'y a pas lieu à le soumettre à un loyer qui n'a pas été arrêté de commun accord, n'a pas mal interprété les dispositions du bail relatives à la modification du taux mensuel du loyer.

Dans la deuxième branche du moyen, le demandeur reproche à la Cour d'appel d'avoir violé les dispositions visées au moyen par une mauvaise interprétation en admettant la résolution de plein droit du contrat de bail sous prétexte que l'intention de résoudre le contrat et l'assignation en tiennent lieu alors que dans le contrat litigieux, c'est la mise en demeure qui a pour rôle de déterminer la date à laquelle doit prendre effet la résiliation de plein droit.

Il ressort des termes de l'arrêt attaqué que le juge d'appel, pour interpréter l'article 7 du contrat de bail, a recouru aux faits et a apprécié les actes posés par les parties pour conclure que la condition résolutoire prévue à l'alinéa 3 de l'article 7 de ce contrat était réalisée. Cette interprétation est, à ce titre, une question de fait abandonnée à l'appréciation souveraine du juge de fond et ne peut fournir matière à cassation. Il s'ensuit qu'en cette branche le moyen est irrecevable.

Dans la troisième branche du moyen, basé sur la violation de l'article 8 du contrat, le demandeur en cassation soutient qu'en prenant la vente pour expropriation pour conclure à la violation de cette disposition contractuelle par le demandeur en cassation et lui faire, de ce fait, porter la responsabilité de la rupture du contrat, la Cour d'appel a mal interprété ce contrat, dès lors que le locataire n'avait eu pour unique souci que d'obtenir d'abord le remboursement de ses impenses avant que le bailleur ne passe l'immeuble à un tiers.

Il est vrai que la Cour d'appel a confondu la vente avec l' expropriation. Cependant, bien que fondé en cette branche, le moyen est sans intérêt à cassation car le juge d'appel s'est fondé sur l'autres motifs notamment la violation de l'article 5 du contrat pour justifier la rupture de celui-ci aux torts et griefs du demandeur en cassation.  
Aucun moyen n'étant retenu, le 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 le demandeur aux frais d'instance taxés à la somme de NZ.

La Cour a ainsi jugé et prononcé à l'audience publique du 29 mai 1997 à laquelle siégeaient les magistrats BALANDA. MIKUIN LELIEL, Premier Président, GITARI SIMAMIA, Président, MAMBO KABANGA, Conseiller, avec le concours du Ministère public représenté par l'Avocat général de la République PHAKA et l'assistance de IYELI NKOSI, Greffier du siège.