Arrêt no 13 du 27 Février 1986

Arrêt no 13 du 27 Février 1986
Source : SIJIP - Système d'informations juridiques, institutionnelles et politiques (A.I.F.)

ONATHO c. Michel B. TOKO
CONTRAT DE LOCATION-GERANCE - NON RESPECT DES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES - LETTRE DE RAPPEL - INSTANCE EN EXPULSION- INCOMPETENCE DU JUGE DES REFERES SUR L'EXPULSION (OUI) - COMPETENCE DU JUGE DES REFERES POUR ORDONNER LE RETABLISSEMENT DE L'ELECTRICITE ET L'EAU (OUI) - LA CONVENTION EST LA LOI DES PARTIES (OUI) - CONDITIONS DE RESILIATION DE PLEIN DROIT NON REMPLIES (OUI)- CONFIRMATIONLORSQU'UNE CONVENTION DE LOCATION - GÉRANCE CONTIENT UNE CLAUSE EXPRESSE STIPULANT QU'À DÉFAUT DE PAIEMENT, LE BAIL NE SERA RÉSILIÉ QU'APRÈS LE DÉLAI D'UN MOIS SUITE À UNE SOMMATION DE PAYER FAITE PAR VOIE D'HUISSIER DEMEURÉE INFRUCTUEUSE, LE JUGE DES RÉFÉRÉS EST FONDÉ À SE DÉCLARER INCOMPÉTENT POUR PRONONCER L'EXPULSION DU LOCATAIRE DÉFAILLANT QUI N'A PAS ÉTÉ SOMMÉ. UNE SIMPLE LETTRE DE RAPPEL NE SAURAIT ÊTRE CONSIDÉRÉ COMME UN EXPLOIT D'HUISSIER.PAR CONTRE LE JUGE DES RÉFÉRÉS EST FONDÉ À ORDONNER LE RÉTABLISSEMENT DE L'ÉLECTRICITÉ ET L'EAU DU LOCATAIRE DÉFAILLANT, EN ATTENDANT LE RÈGLEMENT DÉFINITIF DU LITIGE.Président : Alexandre DURAND
Greffier : Irène AITCHEDJI
Conseillers : Ousmane TRAORE ALKOIRET ; Alexis ALIOUKPE
Avocats : Agnès da SILVA ; Raphaël AHOUANDOGBOLa CourVu les pièces du dossier ;Ouï les Conseils des parties en leurs conclusions ;Ouï le Ministère Public en son rapport à Justice ;Après en avoir délibéré conformément à la loi ;Attendu que l'ordonnance en date du 15 Août 1985 du Juge des référés du Tribunal de Première Instance de Cotonou statuant contradictoirement et en matière civile entre le directeur de l'Office National du Tourisme et de l'Hôtellerie appelant, et Michel B. TOKO intimé a été appelé le 20 Août 1985 ;Attendu que l'acte d'appel est intervenu dans les forme et délai de la loi ; Qu'il échet de déclarer l'action recevable ;Attendu que pour compter de Novembre 1984, l'appelant a donné location-gérance, pour une période d'un an renouvelable, à l'intimé, la boîte de nuit dénommée King's Night Club, contre un loyer mensuel fixé à 837.375 F, que depuis, l'intimé ne s'est acquitté d'aucune de ses obligations contractuelles, que face à cette situation, l'appelant a dû envoyer à son cocontractant une lettre lui rappelant ses obligations, que ce dernier au lieu de s'exécuter a plutôt engagé une instance en révision du loyer, que l'appelant à son tour a engagé une instance en expulsion contre son cocontractant devant le Juge des référés ;Attendu que, par ordonnance en date du 15 Août 1985, le Juge des référés s'est déclaré incompétent pour statuer sur l'expulsion de TOKO B. Michel, mais compétent pour statuer sur la demande reconventionnelle de ce dernier, en ordonnant le rétablissement immédiat de l'électricité, l'eau alimentant la boîte de nuit et ce sous astreinte de 30.000 F par jour de retard ;Attendu qu'appel est relevé de cette ordonnance par l'appelant pour qu'il plaise à la Cour infirmer l'ordonnance querellée ;- dire et juger que le Juge des référés est compétent ;- constater le non paiement des loyers par l'intimé ;- ordonner son expulsion et le condamner aux entiers dépens ;- qu'à l'appui de ses prétentions, l'appelant soutient que la convention est la loi des parties et que l'article 2 de la convention de location-gérance qui lie les parties, autorise l'éviction du locataire défaillant, sans recours à aucune formalité judiciaire ; Que l'intimé, par ailleurs, est de mauvaise foi en ce qu'il n'apporte pas la preuve des faits dont il excipe pour soutenir sa demande reconventionnelle ; qu'enfin le Juge des référés a omis de motiver la contestation sérieuse sur laquelle il fonde son incompétence ;Attendu qu'en réplique l'intimé sollicite qu'il plaise à la Cour, confirmer l'ordonnance querellée et ordonner à l'ONATHO, sous astreinte de 100.000 Frs par jour de retard, de rétablir l'eau et l'électricité dans les lieux litigieux ; Qu'à l'appui de ses prétentions, l'intimé soutient que le Juge des référés est incompétent du fait qu'il y a contestation sérieuse ; Qu'il y a risque de préjudicier au principal et risque d'interpréter le contrat litigieux ; Que par ailleurs l'appelant a commis une voie de fait en le privant d'eau et d'électricité alors que les parties n'ont réalisé aucun accord sur les redevances périodiques dues par le preneur ;Attendu que la convention constitue la loi des parties ; Qu'en l'espèce en vertu de l'article 12 de la convention qui lie les parties, la résiliation ne sera effective qu'un mois après une sommation sans effet, adressée par voie d'huissier au locataire qui n'honore pas ses engagements contractuels ; Qu'à défaut de la réalisation de cette condition le contrat reste valable ;Attendu qu'il est constant qu'aucune sommation n'a été adressée au locataire Bamènou TOKO ;Attendu que selon une jurisprudence constante, si le bail contient une clause expresse portant qu'à défaut de payement du loyer, le bail sera résilié de plein droit sous certaines conditions déterminées, le Juge des référés peut incontestablement, si ces conditions sont réalisées, ordonner l'expulsion du preneur (29 Juillet 1896 DP 97.2.31) (22 Mars 1879 DP 98.2.10) ;Qu'à contrario, si ces conditions ne sont pas réalisées, le Juge des référés ne peut ordonner l'expulsion sans préjudicier au fond ; Que c'est donc à bon droit que le Juge des référés, en l'espèce, s'est déclaré incompétent ;Attendu que le fait pour le bailleur de couper l'électricité et l'eau au preneur alors que le contrat qui les lie n'est pas encore résilié, constitue une voie de fait ; Que cette situation qui empêche le locataire d'exploiter le fond est suffisamment urgente pour justifier l'ordre de rétablir l'eau et l'électricité du Juge des référés en attendant le règlement définitif du litige ; Qu'il y a lieu de confirmer en ce point le premier jugement ;Par ces motifs :Statuant publiquement, contradictoirement en matière civile et en dernier ressortEn la Forme :Reçoit l'action du représentant de l'ONATHOAu Fond :Confirme en tous ses points les dispositions de l'ordonnance querelléeDéboute l'appelant de toutes ses prétentionsLe condamne aux dépensAinsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel de Cotonou.