

ABOUA

N°485

DU 30/04/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE :

MONSIEUR SEMLALI  
OMAR

Me LAURENT GUEDE  
LOGBO

C/

MONSIEUR FAKHRY  
OUDAY

MADAME RADIEH  
FAKHRY

MONSIEUR AHMAD  
FAKHRY & AUTRES

SCPA SAKHO-YAPOBI-  
FOFANA & ASSOCIES



REPUBLICQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 30 AVRIL 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4<sup>ème</sup> Chambre Civile, Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi trente Avril deux mille dix-neuf**, à laquelle siégeaient :

Madame APPA N'GUESSAN BRIGITTE EPOUSE  
LEPRY, Président de Chambre, PRESIDENT,  
Monsieur GNAMBA MESMIN et Madame TOURE  
BIBA EPOUSE OLAYE, Conseillers à la Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître ABOUA JEANNETTE,  
GREFFIER,

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE : MONSIEUR SEMLALI OMAR, né le 09 Octobre 1955 à Fès/Maroc, de nationalité marocaine, commerçant, locataire du 3<sup>ème</sup> magasin à partir de l'entrée de l'immeuble AREF FAKHRY, Rue Gourgas, 04 BP 2403 Abidjan 04 ;

APPELANTS

Représentés et concluant par Maître LAURENT GUEDE  
LOGBO, Avocat à la cour, son conseil;

D'UNE PART

ET : I- MONSIEUR FAKHRY, né le 02 février 1958 à Abidjan, de nationalité Française, Directeur de société, demeurant à Abidjan-Marcory Résidentiel, Boulevard ACHALME, II BP 1796 Abidjan II ;

2- MADAME RADIEH FAKHRY, née en 1922 au LIBAN, de nationalité Libanaise, Postière demeurant au LIBAN, Talaat Helalieh, immeuble BABA, appartement I<sup>er</sup> étage Sidon ;

- 3- MONSIEUR AHMAD FAKHRY, Médecin né en 1950 au LIBAN, de nationalité Libanaise demeurant aux ETATS-UNIS, 101 Bayview, East Annapolis, MD 21 403 ;
- 4- MONSIEUR FAKHRY YEH FAKHRY, sans profession, né en 1944 au LIBAN de nationalité Libanaise, demeurant au LIBAN immeuble BARRAD I<sup>er</sup> étage, SIDON ;
- 5- MADAME ZAKIEH FAKHRY, sans profession, née en 1942 au LIBAN de nationalité Libanaise, demeurant au LIBAN immeuble NABIL OSSEIRAN, 3<sup>ème</sup> étage, Tallat Abro Sidon ;
- 6- MADAME SONIA HOMSY FAKHRY, sans profession, née en 1949 au LIBAN de nationalité Libanaise, demeurant au Canada, 2175 FLOURY (est) Montréal, Quebec H2B 1J9 ;
- 7- MADEMOISELLE CHERINE FAKHRY, sans profession, née en 1974, au LIBAN, nationalité Libanaise, demeurant au Canada, 2175 FLOURY (est) Montréal, Quebec H2B 1J9 ;
- 8- MADAME ILHAM ABBA ARAS, née en 1938 LIBANAISE, nationalité Libanaise, demeurant au LIBAN, Rue EL Wehdat EL Wataniah, 2<sup>ème</sup> étage, immeuble FAKHRY, Haret Hreik, Beyrouth ;
- 9- MONSIEUR ALI FAKHRY, né en 1968 au LIBAN de nationalité Libanaise, demeurant aux USA, university of iowa College of Dentistry, Iowa City, IA 52242 ;
- 10- MONSIEUR AREF FAKHRY, né en 1971, au LIBAN, nationalité Libanaise, Avocat, demeurant aux Royaumes Unis, Wolfe Housse, 203 Hiattified Halls, Omdurman R, High Field Southampton SO17 1A W ;
- 11- MADAME RADIYEH FAKHRY, née en 1957 au LIBAN, de nationalité Libanaise, Postière demeurant au Canada, 4130 Frenette Laval, Quebec H7R 5Y1 ;
- 12- MADAME RANDAN FAKHRY, née en 1959 au LIBAN, professeur, de nationalité demeurant aux Emirates Arabes Unis, College of HEALTH SCIENCES, University of Sharjah ;
- 13- MADAME RIMA FAKHRY, née en 1963 au LIBAN, de nationalité Libanaise, Postière demeurant au Canada, 1146 du Chalutier, Laval, Québec H7R 6G7 ;

INTIMES

Représentés et concluant par LA SCPA SAKHO- YAPOBI-  
FOFANA & ASSOCIES, Avocat à la cour, leur conseil;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droit ;

FAITS: Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en la cause, en matière civile a rendu l'ordonnance n°1888 du 31 Mai 2017 non enregistrée aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 14 Juin 2017, **MONSIEUR SEMLALI OMAR** déclare interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné **MONSIEUR FAKHRY & AUTRES** à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du Vendredi 23 Juin 2017 pour entendre infirmer ladite ordonnance;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°946 de l'an 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 05 Février 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

DROIT : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 16 Avril 2019, délibéré qui a été prorogé jusqu'au 30 Avril 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 30 Avril 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Entendu les parties en leurs conclusions, prétentions et moyens ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par acte d'huissier du 14 juin 2017, Monsieur SEMLALI OMAR, représenté par Maître Laurent GUEDE LOGBO, Avocat à la Cour, a relevé appel de l'ordonnance n°I888/2017 rendue le 31 mai 2017 par le juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan, qui dans la cause s'est prononcé ainsi qu'il suit :

*« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière d'e référés et en premier ressort ;*

*Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront,*

*Dès à présent, vu l'urgence et par provision ;*

*Rejetons l'exception d'incompétence soulevée ;*

*Recevons monsieur AHMAD FAKHR Y, madame FAKHRIEYEH FAKHR Y, madame*

*ZAKIEH FAKHR Y, madame SONIA HOMSY FAKHR Y, mademoiselle CHERINE*

*FAKHR Y, madame ILHAM ABBA ARAS, monsieur ALI FAKHR Y, monsieur AREF*

*FAKHR Y, madame RADIYEH FAKHR Y, madame RANDAN FAKHR Y, madame RIMA*

*FAKHR Y, tous ayants droit de feu AREF FAKHR Y en leur action ;*

*Les y disons bien fondés ;*

*Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;*

*Ordonnons l'expulsion de monsieur SEMLALI OMAR des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;*

*Mettons les dépens à la charge du défendeur, distraits au profit de la SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA ET ASSOCIES, Avocats, aux offres de droit ; »*

Au soutien de son recours, l'appelant excipe de l'incompétence du juge des référés en raison de l'existence d'une contestation sérieuse sur le montant du loyer pour conclure à l'infirmité de l'ordonnance querellée ; à cet égard, il explique que les bailleurs ayant procédé à une augmentation exorbitante du prix du loyer du local qu'il occupe à usage commercial, il a contesté ce nouveau montant devant les juridictions jusqu'à la Cour Suprême, qui a rejeté son pourvoi en cassation formé contre l'arrêt n°I008 du 27 juillet 2012 de la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Il ajoute qu'il a saisi les chambres réunies de la Cour Suprême de ce rejet et en attendant que le contentieux sur la contestation du montant du loyer soit définitivement tranché, il a continué à s'acquitter de son loyer en consignation l'ancien montant du loyer au Greffe du Tribunal de Commerce en raison du refus des bailleurs de le percevoir ;

Cependant, dans cette attente, le juge des référés saisi par ceux-ci a rendu la décision attaquée, de sorte qu'estimant qu'elle préjudicie au principal au mépris des dispositions de l'article 226 du code de procédure civile, commerciale et administrative, la Cour infirmera sa décision par application de ce texte et, statuant à nouveau, dira que le juge des référés est incompétent au profit de la juridiction du fond du Tribunal de commerce ;

En réponse, les ayants droit de feu AREF FAKHRY, plaidant par le biais de leur conseil, la SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA, Avocats à la Cour, opposent principalement le moyen d'irrecevabilité de l'appel et demandent qu'il soit déclaré sans objet, au motif, d'une part, que par exploit en date du 13 juin 2017, Monsieur SEMLALI OMAR avait déjà relevé appel contre l'ordonnance attaquée, de sorte qu'il ne peut se prévaloir d'un nouvel appel postérieurement interjeté, celui-ci étant surabondant ; d'autre part, cette décision ayant, par l'effet dévolutif de l'appel, été soumise à la censure de la Cour par le premier acte appel sus évoqué, la présente saisine de la Cour est sans objet et rend donc cet appel irrecevable ;

Aussi, sollicite-t-elle de la présente chambre de la Cour, qu'elle déclare ce deuxième appel comme tel ;

Sur le fond du litige et à titre subsidiaire, les intimés concluent au mal fondé de cet appel, d'autant que pour eux, la contestation relative à la révision du loyer a été définitivement tranchée par la Cour Suprême, de sorte que contrairement aux prétentions de l'appelant, il n'y a aucun doute sur le point de départ du nouveau loyer fixé à la somme de 781 000 F CFA ;

## SUR CE

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que les intimés ayant eu connaissance de la procédure, il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de Monsieur SEMLALI OMAR est recevable pour avoir été interjeté dans les forme et délai légaux ;

### AU FOND

Considérant qu'il est produit au dossier un acte d'appel en date du 13 juin 2017 qui atteste qu'antérieurement au présent appel, Monsieur SEMLALI OMAR avait déjà relevé appel de l'ordonnance attaquée ;

Qu'il n'est pas non plus contesté que le premier appel a donné lieu à un arrêt n°953/2017 rendu par la première chambre civile de la Cour d'Appel de céans le 23 mars 2018 ;

Considérant qu'il est tout aussi constant que l'ordonnance en cause a été exécutée par l'expulsion de l'appelant des lieux loués ;

Considérant qu'il s'évince de ce qui précède que le présent appel n'a plus d'objet, de sorte qu'il y a lieu de le déclarer comme tel et de condamner l'appelant aux dépens ;



PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en dernier ressort,  
Déclare Monsieur SEMLALI OMAR recevable en son appel ;

Dit que son appel est sans objet ;

Le condamne aux dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été publiquement prononcé par la Cour d'Appel d'Abidjan, les  
jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier ./.

N° 00282823

D.F: 18.000 francs  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le..... 17 JUIL 2019 .....  
REGISTRE A.J.Vol.....F°.....  
N°.....MSB.Bord.....73.....  
**REÇU: Dix huit mille francs**  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

