

Doussi

N° 772 CCIAL

DU 25/06/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

6<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE

MONSIEUR

DIARRASSOUBA

VASSIRIKI ET AUTRES

(Me TOKORE FRANCIS)

c/

MONSIEUR N'DONG

ASUE MARIA ESTHER

(Me AJAVON ELISE)

COUR D'APPEL D'ABIDJAN - COTE D'IVOIRE

CHAMBRE CIVILE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 26 JUIIN 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 6<sup>ème</sup> Chambre Civile et Administrative séant au palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du mardi vingt-six juin deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient ;

Monsieur GNAMIA L. PIERRE PAUL,

Président de Chambre, Président ;

Madame YAVO CHENE épouse KOUADJANE,

Monsieur GUEYA ARMAND,

Conseillers à la cour, membres ;

Avec l'assistance de Me GOHO Hermann David, Greffier ;

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

ENTRE:

1. MONSIEUR DIARRASSOUBA VASSIRIKI: Majeur, de nationalité ivoirienne, occupant de deux appartements de trois pièces dans l'immeuble sis à Koumassi, lot 3613 et 3615 objets du titre foncier 18.376 de la circonscription foncière de Bingerville ;

2. MONSIEUR DIARRASSOUBA SEYDOU : Majeur, de nationalité ivoirienne, occupant d'un studio dans l'immeuble sis à Koumassi, lot 3613 et 3615 objets du titre foncier 18.376 de la circonscription foncière de Bingerville ;

3. MONSIEUR MAFANY : Majeur, de nationalité ivoirienne, occupant de deux appartements de trois pièces dans l'immeuble



sis à Koumassi, lot 3613 et 3615 objets du titre foncier 18.376 de la circonscription foncière de Bingerville ;

**4. MONSIEUR TOURE AHMED BOUA** : Majeur de nationalité ivoirienne, locataire dans l'immeuble sis à Koumassi, lots 3613 et 3615 objet du titre foncier N°18 376 de la circonscription foncière de Bingerville ;

APPELANT

Représenté et concluant par Maître **TOKORE FRANCIS** et Maître **GUIRO & ASSOCIES**, Avocat à la Cour, son Conseil;

D'UNE PART

Et :

**MADAME N'DONG ASUE MARIA ESTHER OBONO** : Née LE 14 juin 1977, de nationalité Equato Guinéenne, Assistante Sociale, demeurant en Guinée Equatoriale;

INTIMEE ;

Représentée et concluant par Maître **AJAVON ELISE**, Avocat à la cour, son conseil;

D'AUTRE PART

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

FAITS : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, statuant dans la cause en matière civile a rendu un jugement N°3683 du 24 juillet 2018, aux qualités de laquelle, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 13 août 2018, **MONSIEUR DIARRASSOUBA VASSIRIKI** ont déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus énoncée et a, par le même exploit assigné **MADAME N'DONG ASUE MARIA ESTHER OBONO** à comparaître à l'audience du mardi 28 août 2018, pour entendre infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au rôle général du greffe de la Cour sous le n°1325 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 14 mai 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

**Droit** : En cet état, la cause présentait 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 25 juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour **25 juin 2019**, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour,

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

#### **DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Par exploit en date du 13 août 2018 de Maître BESSE Schadrack huissier de justice à Abidjan, les sieurs DIARRASSOUBA Vassiriki, DIARRASSOUBA Seydou, KONE Mafany et TOURE Ahmed Boua, ont relevé appel de l'ordonnance de référé expulsion n°3683 rendue le 24 juillet 2018 par le juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau dont le dispositif est le suivant :

***« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile suivant la procédure des référés et en premier ressort ;***

***Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;  
Mais dès à présent, vu  
l'urgence ;***

***Déclarons mademoiselle N'DONG Assué Maria Esther OBOMO recevable en sa demande ;***

***L'y disons bien fondée ;***

***Ordonnons l'expulsion de DIARRASSOUBA Vassiriki, DIARRASSOUBA Seydou, KONE Mafany et TOURE Ahmed Boua, des lieux qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;***

***Ordonnons l'exécution provisoire de la présente décision ;***

***Condamnons les défendeurs aux dépens » ;***

Il ressort des pièces de la procédure que le 12 avril 2018, mademoiselle N'DONG Asué Maria Esther OBOMO a assigné en expulsion messieurs DIARRASSOUBA Vassiriki, DIARRASSOUBA Seydou, KONE Mafany et TOURE Ahmed Boua des appartements par eux loués dans l'immeuble sis à Koumassi lots 3613 et 3615 objet du titre foncier 18.376 de la circonscription foncière de Bingerville , devant le juge des référés du tribunal de première d'Abidjan-Plateau ;

Au soutien de cette action, elle a exposé que l'immeuble qu'elle a acquis comprend plusieurs appartements occupés par ces locataires ;

Elle a indiqué que suite à une sommation interpellative adressée à chacun des occupants pour savoir s'ils étaient à jour du paiement de leurs loyers, ces derniers lui ont répondu que leurs loyers étaient payés par monsieur TOURE Ahmed Boua, mais ne produisaient aucune quittance à l'appui de cette affirmation ;

Elle a souligné que c'est en raison du fait que ces locataires restent lui devoir plusieurs mois d'arriérés de loyers et que cette situation lui est préjudiciable puisque son manque à gagner ne cesse de s'aggraver au fil du temps qu'elle a saisi la juridiction des référés aux fins susmentionnés ;

Par l'ordonnance dont appel, ladite juridiction a fait droit à l'action en se rendant aux arguments de mademoiselle N'DONG Asué Maria Esther OBOMO et a ordonné l'expulsion des locataires des lieux loués ;

Critiquant cette décision, les appelants à savoir messieurs DIARRASSOUBA Vassiriki, DIARRASSOUBA Seydou, KONE Mafany et TOURE Ahmed Boua soulèvent l'irrecevabilité de l'action de l'intimée au motif qu'elle n'a pas la qualité de bailleresse, la cession de l'immeuble dont elle a bénéficiée ayant été faite en fraude du privilège de préemption de monsieur TOURE Ahmed Boua qui est le principal locataire ;

Par ailleurs, ils soutiennent ne pas devoir d'arriérés de loyers en expliquant que monsieur TOURE Ahmed Boua a payé par anticipation plusieurs années de

loyers au précédent propriétaire de l'immeuble et bailleur, en l'occurrence la somme de 55 millions de francs CFA

Ils estiment qu'ils sont à jour de leurs obligations locatives et que donc conformément à la loi, la nouvelle bailleresse à savoir l'intimée est tenue de poursuivre le bail dont ils bénéficient ;

Enfin, ils font valoir que pour avoir saisi le juge du fond en annulation de la vente dont se prévaut l'intimée, il s'imposait au juge des référés la nécessité de surseoir à statuer jusqu'à ce que tribunal saisi au fond vide sa saisine ;

Pour toutes ses raisons, ils considèrent que le juge des référés a erré en statuant comme il l'a fait et plaident au principal l'infirmité de l'ordonnance attaquée et par suite, le rejet de l'action de l'intimée et leur réintégration dans les lieux loués ;

En réplique l'intimée soulève l'exception de communication de pièces, au motif qu'elle n'a pas eu connaissance en première instance de certaines pièces dont se prévalent les appelants, notamment les quittances de loyers qu'ils disent avoir payés par anticipation, avant de plaider leur irrecevabilité pour avoir, soutient-elle, été évoquées pour la première fois en appel ;

Elle réaffirme sa qualité de propriétaire de l'immeuble loué en indiquant l'avoir régulièrement acquis par devant notaire ;

Elle précise que c'est plutôt l'incapacité de monsieur TOURE Ahmed Boua à payer le prix de vente de l'immeuble qui a conduit le précédent propriétaire à lui vendre (à elle) ce bien ;

Enfin, elle sollicite le rejet du moyen des appelants tiré du sursis à statuer pour cause de saisine du juge du fond, au motif que non seulement ceux-ci n'ont pas qualité pour demander la nullité d'une vente à laquelle ils ne sont pas partie, mais en plus qu'ils ne rapportent nullement la preuve de la saisine du juge du fond par un récépissé d'enrôlement ;

Elle sollicite le rejet de l'appel et la confirmation de l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

Dans ses conclusions écrites, le Ministère Public estime que cette décision mérite infirmité dans la mesure où le juge des référés a outrepassé sa compétence en statuant comme il l'a fait alors qu'il y a entre les parties contestation sérieuse sur l'exécution de leurs obligations locatives par les locataires que sont les appelants ;

## DES MOTIFS

### En la forme

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimée, mademoiselle N'DONG Asué Maria Esther OBOMO, a conclu ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement à son égard en application de l'article 144 du Code de procédure civile ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que le présent appel est intervenu dans les forme et délai prévus par l'article 228 du Code de procédure civile ;

Qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

#### Au fond

Considérant qu'en l'espèce la juridiction des référés a été saisie par l'intimée d'une action en expulsion pour cause de non paiement de loyers par les locataires que sont les appelants ;

Considérant que selon l'article 226 al 1 du Code de procédure civile, la décision du juge des référés ne peut en aucun cas préjudicier au fond ;

Que ceci signifie que la compétence du juge des référés, juge de l'évidence cesse lorsque se pose à lui une question relevant du fond et faisant l'objet d'une contestation sérieuse entre les parties ;

Considérant que les appelants soutiennent avoir payé par anticipation la somme de 55.000.000 francs au précédent bailleur qui a cédé son immeuble à l'intimée et que cela représente plusieurs mois, voire des années de loyers payés non encore échus, et produisent à l'appui de cette affirmation une quittance de paiement signée du précédent bailleur ; attestant qu'ils sont à jour dans le paiement de leurs loyers ;

Considérant que le juge des référés ne peut statuer sur l'expulsion des locataires sans se prononcer sur la question de la validité des quittances produites, ce qui le conduirait inévitablement à statuer au fond ;

Considérant en outre qu'il se pose la question de l'opposabilité de ces quittances de paiement au nouvel acquéreur de l'immeuble, et donc celle du respect des obligations locatives des appelants à son égard, de sorte qu'il y a contestation sérieuse sur cette question ;

Considérant qu'il apparait ainsi qu'il y a indéniablement contestation sérieuse entre les parties sur la question du respect de leurs obligations locatives par les appelants à l'égard du nouvel acquéreur de l'immeuble; laquelle fait obstacle à la compétence du juge des référés ;

Que c'est donc à tort que cette juridiction a ordonné l'expulsion des appelants alors qu'elle est incompétente ;

Qu'il y a lieu en conséquence de déclarer l'appel bien fondé, d'infirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions et d'ordonner subséquemment la réintégration des locataires ;

Sur les dépens

Considérant que l'intimée succombe à l'instance ;

Qu'il y a lieu de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ;

Déclare DIARASSOUBA Vassiriki, DIARRASSOBA Seydou, KONE Mafany et TOURE Ahmed Boua recevables en leur appel relevé de l'ordonnance de référé n°3683 rendue le 24 juillet 2018 par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau ;

Les y dits bien fondés ;

Infirme la décision attaquée en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau,

Dit qu'il y a contestation sérieuse sur la question du respect obligations locatives par les appelants à l'égard de l'intimée;

Déclare la juridiction des référés incompétente au profit de la juridiction du fond ;

Ordonne la réintégration des appelants dans les lieux loués ;  
Condamne l'intimée aux dépens ;

*Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus ; Et ont signé le Président et le Greffier;*

M20-2005545

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 28 JUN 2018

REGISTRE A. J. Vol. 45 F° 50

N° 104 Bord 30/10

REQU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre

*affirmate*

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY  
540 EAST 57TH STREET  
CHICAGO, ILL. 60637  
TEL: 773-936-3000  
WWW.CHICAGO.EDU