

**ABOUA**

N°166  
DU 12/02/2019  
ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

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

AFFAIRE :

MONSIEUR AYACH  
IBRAHIM

C/

MADAME OBBOS EPOUSE  
FADIGA LEYO  
JACQUELINE

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 12 FEVRIER 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 Douze Février  
deux mille dix-neuf, à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN EPOUSE  
LEPRY, Président de Chambre, PRESIDENT,  
Monsieur GNAMBA MESMIN et Madame TOURE  
BIBA EPSE 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 AYACH IBRAHIM, né le 08 Novembre  
1974 à KAKAAEÏT au Liban, de nationalité Libanaise, chef  
d'entreprise, demeurant à Abidjan, Riviera EDEN ;

APPELANT

Comparant et concluant en personne;

D'UNE PART

ET : MADAME OBBOS EPOUSE FADIGA LEYO  
JACQUELINE, de nationalité ivoirienne, retraitée, propriétaire  
immobilier, demeurant à Abidjan, Cocody Riviera EDEN, en son  
domicile ;

INTIMEE

Comparant et concluant en personne ;

D'AUTRE PART

GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE



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 expresse 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°0437 du 07/03/2018 non enregistrée aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 22 Mars 2018, MONSIEUR AYACH IBRAHIM déclare interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné MADAME OBBOS EPOUSE FADIGA LEYO JACQUELINE à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du Mardi 10 Avril 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°550 de l'an 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 23 Novembre 2018 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 12 Février 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 12 Février 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi a rendu l'arrêt suivant :

## LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## FAITS PROCEDURE MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 22 Mars 2018, Monsieur AYACH IBRAHIM a relevé appel de l'ordonnance de référé n°0437 rendue le 07 Mars 2018 par la Juridiction Présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan qui dans la cause, a statué comme suit :

*« Statuant publiquement, contradictoirement en matière de 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 Madame OBBOS EPSE FADIGA LEYO JACQUELINE en son action ;*

*L'y disons bien fondée ;*

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

*Ordonnons en conséquence l'expulsion de Monsieur AYACH IBRAHIM 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 ; »*

Au soutien de son recours, Monsieur AYACH IBRAHIM explique qu'il a conclu un contrat de bail à usage professionnel le 08 Avril 2016 avec Madame OBBOS LEYO Jacqueline épouse FADIGA, portant sur un appartement inachevé de trois pièces pour un loyer mensuel de deux cent mille francs CFA (200.000) ; l'état des locaux nécessitant des travaux de finition et de transformation, il a sollicité et obtenu l'accord verbal préalable de Madame OBBOS pour l'exécution desdits travaux dont le coût viendrait en déduction des loyers à venir ;

A la fin des travaux, poursuit-il, il a effectivement intégré le local et a commencé à payer la somme de cent cinquante mille francs CFA (150.000 F) comme convenu avec Madame OBBOS qui lui délivrait une quittance de deux cent mille francs CFA (200.000 f) détaillée comme suit :

- 150.000 F espèces
- 50.000 F travaux

Il précise qu'ils ont procédé ainsi jusqu'au mois d'octobre 2017 où la bailleuse a refusé toute ponction exigeant l'intégralité de la somme de deux cent mille francs CFA (200.000 ) avant de lui servir une mise en demeure le 22 novembre 2017 contre laquelle il a élevé une contestation le 22 décembre 2017 ;

Depuis lors, cette dernière, refuse, selon l'appelant, de recevoir la somme de cent cinquante mille francs CFA (150.000) qu'il tenait chaque mois à sa disposition et par la suite, l'assignait devant le Juge des référés du Tribunal de Commerce ;

Il relève qu'au cours de cette procédure, les parties ont aplani leur différend et Madame OBBOS LEYO Jacqueline épouse FADIGA a consenti à recevoir la somme totale de sept cent mille francs CFA (700.000 F) représentant cinq mois de loyers à raison de cent cinquante mille francs CFA (150.000 F) par mois ; or, bien que la quittance délivrée à cet effet ait été versée au dossier, le juge des référés a ordonné son expulsion pour non-paiement de loyers par la décision critiquée ;

Il sollicite par conséquent l'infirmité de ladite ordonnance pour incompetence du Juge des référés en raison d'une contestation sérieuse et parce que la demande était sans objet ;

Madame OBBOS LEYO Jacqueline épouse FADIGA n'a pas déposé d'écritures ;

## SUR CE

## EN LA FORME

### Sur le caractère de la décision

Considérant que madame OBBOS LEYO Jacqueline épouse FADIGA a été assignée à sa personne ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement ;

### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de Monsieur AYACH Ibrahim est intervenu dans les forme et délai prescrits par la loi ;

Qu'il sied de le déclarer recevable ;

## AU FOND

### Sur l'exception d'incompétence excipée par l'appelant

Considérant que s'il est constant que le Juge des référés est compétent pour prononcer la résiliation du bail professionnel et l'expulsion consécutive du preneur lorsque les parties ont prévu dans ledit contrat, une clause résolutoire en cas de non-paiement des loyers, il faut encore qu'il ne se heurte à aucune contestation sérieuse sur le non-paiement desdits loyers ;

Or, considérant qu'il est établi par les débats et les productions que le preneur, Monsieur AYACH Ibrahim, ayant été autorisé à réaliser des travaux d'achèvement du local loué par la bailleresse, les parties ont convenu qu'il se rembourse de ses investissements par déduction de la somme mensuelle de 50 000 F CFA sur le prix du loyer fixé à 200 000 F CFA par mois ;

Qu'il n'est pas contesté qu'en vertu de cet accord, le preneur a pendant plusieurs mois versé la somme mensuelle de 150 000 F CFA ;

Que les parties s'achoppent sur le montant des travaux restant à payer, d'autant que la bailleresse, en refusant de percevoir à un moment donné la somme de cent cinquante mille francs CFA (150.000 F) au titre des loyers, et en assignant le preneur en résiliation de bail et en expulsion, après lui avoir servi une mise en demeure de payer, entend dire que celui-ci a fini de se rembourser du coût des travaux en cause, tandis qu'il allègue le contraire ;

Qu'il s'infère des pièces notamment des quittances de loyers, que postérieurement à la mise en demeure susdite, la bailleresse a accepté de recevoir les loyers en tenant compte du montant de 150 000 F CFA, contesté par elle, pouvant laisser croire que monsieur AYACH Ibrahim avait une raison légitime de refuser de payer l'intégralité du prix de 200 000 F CFA ;

Qu'il s'ensuit que ces faits induisent une contestation sérieuse sur la question du non-paiement des loyers alléguée par Madame OBBOS LEYO Jacqueline épouse FADIGA, qui aurait dû conduire le juge des référés à décliner sa compétence au profit de la juridiction du fond ;

Que dès lors, en résiliant le bail en cause et prononçant subséquemment l'expulsion du preneur sans tenir compte des circonstances de la cause sus évoquées, le juge des référés a outrepassé ses pouvoirs ;

Qu'il y a lieu, par suite, de dire l'appel de Monsieur AYACH Ibrahim fondé, infirmer l'ordonnance entreprise et, statuant à nouveau, déclare que le juge des référés du tribunal de

commerce est incompetent pour resilier le bail litigieux et prononcer son expulsion en raison de l'existence d'une contestation serieuse sur le non-paiement des loyers ;

Sur les depens

Considerant que l'intimee succombe ;

Qu'il sied de mettre les depens a sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matiere commerciale et en dernier ressort ;

Declare Monsieur AYACH IBRAHIM recevable en son appel ;

L'y dit bien fonde ;

Infirmes l'ordonnance querellee ;

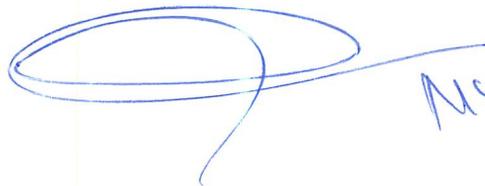
Statuant a nouveau

Dit que le juge des referes est incompetent pour connaitre du present litige au profit de la juridiction du fond du Tribunal de Commerce en raison d'une contestation serieuse sur le non-paiement des loyers ;

Condamne Madame OBBOS LEYO Jacqueline epouse FADIGA aux depens ;

En foi de quoi, le present arret a ete prononce publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signe le President et le greffier./.



NS00 28 28 10

**D.F: 18.000 francs**  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le..... 03 MAI 2019 .....  
REGISTRE A.J. Vol..... F°.....  
N°..... Bord.....  
**REÇU : Dix huit mille francs**  
**Le Chef du Domaine, de**  
**l'Enregistrement et du Timbre**

