

ABOUA

N°223  
DU 26/02/2019  
ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

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

AFFAIRE :

MONSIEUR YOUBI  
MOHAMED

MONSIEUR YAMLAHI  
MOHAMED & AUTRES

(Me JULES AVLESSI)

C/

LA SCI VENDOME-COTE  
D'IVOIRE

(Me KAMIL TAREK)

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



24.02.2019  
BD  
REPUBLIQUE 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 26 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 Vingt-six 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 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 : I- MONSIEUR YOUBI MOHAMED, de nationalité Marocaine, Directeur de Société, demeurant à Abidjan Plateau, Immeuble ATTA I, Appartement B. I22- B.I23, 12<sup>ème</sup> Etage ;

2- MONSIEUR YAMLAHI MOHAMED, de nationalité Marocaine, Directeur de Société, demeurant à Abidjan-Plateau, Immeuble ATTA I, Appartement B.6I, 6<sup>ème</sup> Etage ;

3- MADAME YAMLAHI ALAMI FATIMA ZAHIRA, de nationalité Marocaine, Commerçante, demeurant à Abidjan-Plateau, Immeuble ATTA I, Appartement A. I62, 16<sup>ème</sup> Etage ;

4- MADAME BOMARTIN NADIA, de nationalité Marocaine, Commerçante, demeurant à Abidjan-Plateau, immeuble ATTA I, Appartement A. I82, 18<sup>ème</sup> Etage ;

5- MONSIEUR BEN BOUKER, de nationalité Marocaine, Directeur de Société, demeurant à Abidjan-Plateau, immeuble ATTA I, Appartement A. 81, 8<sup>ème</sup> Etage ;

**APPELANTS**

Représentés et concluant par Maître JULES AVLESSI, Avocat à la cour, leur conseil;

**D'UNE PART**

**ET : LA SCI VENDOME-CI**, dont le siège social est sise à 9, Rue du CANAL, Zone 3, CC N° 1351358 Y, Tél : 21 25 54 54 / 21 25 93 38, Fax : 21 25 93 39, 01 BP 232 Abidjan 01, prise en la personne de représentant légal ;

**INTIMEE**

Représentés et concluant par Maître KAMIL TAREK, Avocat à la cour, son 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 Première Instance d'Abidjan, statuant en la cause, en matière civile a rendu l'ordonnance n°5090 du 08/07/2014 non enregistrée aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 04 Août 2014, MONSIEUR YOUBI MOHAMED & AUTRES déclare interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné LA SCI VENDOME-CI à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du Mercredi 13 Août 2014 pour entendre infirmer ladite ordonnance;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°1571 de l'an 2014 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 18 Décembre 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 26 Février 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 26 Février 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi a rendu l'arrêt suivant :

## LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'arrêt avant dire droit n° 102 du 10 février 2015, auquel il convient de se référer ;

Entendu les parties, en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Les appelants contestant les nouveaux montants des loyers des différents locaux occupés par eux, fixés par la SCI VENDOME CI, leur bailleresse, aux motifs qu'ils sont excessifs et non conformes à la réglementation en vigueur en la matière, l'ont assignée devant le juge des référés du tribunal d'Abidjan, lequel, par la décision attaquée les a débouté de leur action ;

En cause d'appel, par arrêt avant-dire-droit n°102 du 10 février 2015, la Cour a ordonné une mise en état « à l'effet de vérifier la réalité de l'augmentation critiquée et de déterminer le juste prix en tenant compte des prix pratiqués » ;

Cependant, la mise en état n'a pu avoir lieu, d'autant que les parties, bien que convoquées, n'ont pas comparu comme l'attestent les procès-verbaux de carence produits au dossier ;

## DES MOTIFS

## AU FOND

Les appelants font grief à la décision attaquée de les avoir déboutés de leur action, alors même qu'ils ont produit des reçus de paiement des loyers du premier trimestre de l'année 2014 et les factures qui leur ont été adressées par l'intimée pour le deuxième trimestre ;

Il apparaît à l'analyse desdites pièces que des augmentations exorbitantes de plus de 200% ont été opérées, car en ce qui concerne YOUBI MOHAMED occupant des appartements B.I22 et B.I23, les loyers trimestriels sont passés de 1.800.000 F CFA à 4.322.322 F CFA soit un loyer mensuel de 1.440.774 F CFA au lieu d'un loyer mensuel antérieur de 600.000 F CFA et pour monsieur

YAMLAHI MOHAMED, le loyer qui était de 1.080.000 FCFA a été porté à la somme de 2.400.579 F CFA, soit une augmentation de loyer de 440.193 F CFA à partir du 1<sup>er</sup> avril 2014 ;

S'agissant de madame YAMLAHI ALAMI ZAHIRA, le loyer qui était de 604.000 FCFA est passé à 1.350.000 FCFA soit un loyer mensuel de 450.000 FCFA ce qui fait une augmentation trimestrielle de 746.000 FCFA à partir du 1<sup>er</sup> avril 2014 ;

Ces augmentations excessives ne se justifient pas eu égard, non seulement à la situation économique générale difficile, mais aussi et surtout du fait que les taux appliqués ne sont pas conformes à ceux prévus par la loi sur les baux d'habitation ;

En conséquence, il convient de dire que ces augmentations étant irrégulières, il échette d'annuler les nouveaux montants fixés par la SCI VENDOME CI, accueillant ainsi l'appel de YOUBI MOHAMED, YAMLAHI MOHAMED, BEN BOUKER, YAMLAHI ALAMI FATIMA ZAHIRA et BORMARTIN NADIA ;

#### Sur les dépens

La SCI VENDOME-CI succombant, il suit de la condamner aux dépens ;

#### PAR CES MOTIFS

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

Déclare YOUBI MOHAMED, YAMLAHI MOHAMED, BEN BOUKER, YAMLAHI ALAMI FATIMA ZAHIRA et BORMARTIN NADIA recevables en leur appel ;

Les y dit bien fondés ;

Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

#### Statuant à nouveau :

Dit que les nouveaux montants des loyers fixés par la SCI VENDOME-CI sont excessifs et irréguliers ;

En conséquence, annule lesdits montants ;

Condamne la SCI VENDOME-CI aux dépens ;

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

Et ont signé le Président avec le Greffier ./.

MS00282810  
D.F. 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 15 Mai 2019  
REGISTRE A.J. Vol. .... F° ....  
N° .... Bord. ....  
REÇU : Vingt quatre mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre