

T.J

N°386 /19  
DU 14/06/2019

9 OCT 2019  
GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE  
DU VENDREDI 14 JUIN 2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

1<sup>ère</sup> CHAMBRE CIVILE  
ET COMMERCIALE

AFFAIRE :

**M.ZIAD FAWAZ**

(Me DJETE –GOLI MARIE  
JOSIANE)

CONTRE

LA SOCIETE CIVILE  
IMMOBILIERE SAINT  
MICHEL 2 DITE « SCI  
SAINT MICHEL 2 » et 01  
AUTRE

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1<sup>ère</sup> Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi 14 juin deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur **TAYORO FRANCK-TIMOTHEE**, Président de Chambre, Président ;

Mme **OGNI-SEKA ANGELINE** et Mme **MAO CHAULT EPOUSE SERI**, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **TOMIN MALA JULIETTE**, Greffier :

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

ENTRE : Monsieur **ZIAD FAWAZ**, Majeur, de nationalité libanaise, demeurant à Abidjan-Marcory, Zone B, lot 11, ilot 4.

APPELANT ;

Représenté et concluant par le canal de Maître DJETE-GOLI MARIE JOSIANE, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, son conseil ;

D'UNE PART ;

ET : 1-LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SAINT MICHEL 2 dite « SCI SAINT MICHEL 2 » Société Civile Immobilière au capital de 300.000 CFA, dont le siège social est sise à Abidjan-Marcory, Zone B, 01 BP 4645 Abidjan 01.

**2-MONSIEUR TRAORE BRAHIMA**, né le 17 février 1952 à Sassandra, chef d'entreprise, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Marcory, quartier Bourgeois, villa N°2221.

**INTIMES ;**

Représentés et concluant par le canal de Monsieur REGNIER ALPHONSE et MADAME REGNIER ANGELINE, 07 71 67 72 ; Co-gérant de ladite Société.

**D'AUTRE PART ;**

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

**FAITS** : la juridiction Présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan statuant en la cause en matière de référé et en premier ressort, a rendu l'ordonnance N° 2117 du 13 /06/2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 19 juillet 2017, Monsieur ZIAD FAWAZ a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit cité la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SAINT MICHEL 2 dite « SCI SAINT MICHEL 2 » Société Civile Immobilière à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 28 juillet 2017 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cet exploit, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 1216 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue 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 14/06/2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 14 juin 2019, la cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

## LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

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

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Suivant exploit d'huissier en date du 19 juillet 2017, ZIAD FAWAZ a attrait la SCI SAINT MICHEL 2, TRAORE BRAHIMA et KOUAKOU KOUASSI ALAIN CLAUDE devant la juridiction de ce siège pour entendre infirmer l'ordonnance n° 2117/2017 du 13 juin 2017 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau qui a statué comme suit :

*« Statuant publiquement, contradictoirement en matière Civile et en premier ressort ;*

*R envoyons les parties à se pourvoir, ainsi qu'elles aviseront ;*

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

*Déclarons la Société Immobilière Saint Michel 2, SCI recevable en son action ;*

*-L'y disons bien fondée ;*

*-Ordonnons l'expulsion de ZIAD FAWAZ du local à usage d'habitation sis à Marcory Zone B appartement à la Société Immobilière Saint Michel 2, SCI qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;*

*Condamnons ZIAD FAWAZ aux dépens de l'instance. »*

Au soutien de son appel, il explique qu'il est locataire de la villa à Marcory Résidentiel bâtie sur le lot n° 16 (lot 4, appartenant à monsieur TRAORE BRAHIMA qui l'a acquise depuis 1990 de la SCI SAINT MICHEL 2

dont les associés étaient à l'époque LOUIS ALBERT PERRIERE et STEPHANE ANTOINE ORDONAT ;

Pour cette transaction, des procurations notariées ont été établies au profit de leur mère, madame ANGELINE ELISABETH REGNIER et pour laquelle les frais de notaire ont été payés ; Cette dernière ne s'étant plus présentée chez le notaire désigné, la vente n'a pu se finaliser ; Des années plus tard se prétendant propriétaire de ladite villa a assignation en revendication de propriétaire foncière, en déguerpissement et en paiement ; Il a été expulsé manu militari alors qu'il n'a jamais reçu d'assignation en expulsion pour non-paiement de loyers ;

Il est fait grief au premier juge d'avoir ordonné l'expulsion de l'appelant alors que le juge du fond était déjà saisi d'une demande en revendication de propriété tendant à déterminer qui de la SCI SAINT MICHEL 2 et de TRAORE BRAHIMA est propriétaire de la villa revendiquée ; En outre, il existe une contestation sérieuse quant au droit de propriété et le premier juge aurait dû se déclarer incompétent ; En statuant comme il l'a fait, le juge des référés a violé les dispositions de l'article 226 du code de procédure civile et par conséquent, sa décision mérite d'être infirmée ;

En réplique, les intimées expose que la SCI SAINT MICHEL 2 est propriétaire d'un lot urbain bâti sis à Marcory, acquis par acte notarié le 08 août 1980 ; Cette SCI appartient à madame REGNIER et ses enfants qui ont été forcé à résider à l'étranger; Contrairement aux allégations de l'appelant, elle n'a jamais vendu cette propriété à monsieur TRAORE BRAHIMA qui a usurpé la qualité de propriétaire et ne lui a jamais versé la somme de 22 000 000 francs CFA ;Par jugement n°3170 du 10décembre 2012, le Tribunal a débouté monsieur TRAORE BRAHIMA de sa demande en revendication de propriété ; ZIAD FAWAZ a été victime d'une escroquerie et d'une fraude manifeste le rendant occupant sans titre ni droit de la villa litigieuse ;

Elle a donc demandé à plusieurs reprises à ZIAD FAWAZ que le loyer lui soit versé directement, ce dernier s'y est refusé ; Elle a donc dû introduire une action en déguerpissement le 25 juillet 2016 à l'encontre de l'appelant qu'elle a par la suite radiée ; Le juge des référés saisi est compétent et n'a fait que constater que le véritable propriétaire est la SCI SAINT MICHEL 2, que le loyer ne lui a pas été réglé et qu'il convient de faire cesser cette injustice ; Il convient donc de confirmer l'ordonnance attaquée ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

##### **Sur le caractère de la décision**

Considérant que les intimés ont conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement ;

##### **Sur la recevabilité de l'appel**

Considérant que l'intimée soulève l'irrecevabilité de l'action de l'appelant pour défaut de qualité à agir ;

Considérant qu'il n'est pas contesté que ZIAD FAWAZ occupait le local en cause et qu'à ce titre, l'intimée a souhaité qu'il paie un loyer ; Dès lors, il convient de dire que ce dernier a qualité à agir ;

Considérant que l'appel a été relevé dans les forme et délai légaux ;

Qu'il sied de le déclarer recevable ;

#### **AU FOND**

##### **Sur la compétence du juge des référés**

Considérant que l'appelant affirme que la décision du premier juge porte préjudice au principal et il y a contestation sérieuse au fond,

Que le juge des référés aurait dû se déclarer incompétent conformément aux dispositions de l'article 226 alinéa 1 du code de procédure civile qui dispose que « Le juge des référés ne peut préjudicier au principal » ;

Considérant cependant qu'il est constant comme résultant des pièces du dossier que par jugement civil n° 3170/ CIV 3èF du 10 décembre 2013, le Tribunal d'Abidjan-Plateau a tranché de façon définitive la question de la propriété foncière en faveur de madame REIGNER ANGELINE, de sorte qu'il ne peut y avoir de contestation sérieuse ;

Que dès lors, c'est à bon droit que le juge des référés a retenu sa compétence dans la présente cause ;

#### **Sur la demande en expulsion**

Considérant que ZIAD FAWAZ occupe les lieux loués en vertu d'un bail verbal à usage d'habitation ; que cependant il ne rapporte pas la preuve qu'il a payé les loyers échus ;

Considérant qu'aux termes de l'article 2 de la loi n° 77-995 du 18 décembre 1977 règlementant les rapports entre bailleurs et locataires des baux à usage d'habitation, « ....Le juge des référés peut ordonner l'expulsion des locataires qui n'ont pas droit au maintien dans les lieux loués, en ce qu'ils n'exécutent pas leurs obligations, notamment, celle de payer le loyer exigible » ;

Qu'en l'espèce, l'appelant ne satisfait pas à son obligation de locataire ;

Qu'en ordonnant par conséquent l'expulsion de l'appelant, le premier juge a fait une saine application de la loi ; En conséquence, il convient dès lors de confirmer l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions ;

#### **Sur les dépens**

Considérant que monsieur ZIAD FAWAZ succombe, il y a lieu de lui imputer les dépens ;

**PAR SES MOTIFS**

Statuant publiquement contradictoirement en matière civile et en dernier ressort ;

**En la forme**

Déclare monsieur ZIAD FAWAZ recevable en son appel ;

**Au fond**

L'y dit cependant mal fondé ;

L'en déboute;

Confirme l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

Le condamne aux dépens ;

*Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan les  
jour, mois et an que dessus ;*

*ET ont signé Le Président et Le Greffier. /*

<sup>6</sup>  
N° 00272824  
D.F: 24.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le..... 10 AVR 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 29  
N° 592 Bord. 234, 29  
REÇU: Vingt quatre mille francs  
.....  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

REQU: Vingt quatre mille francs  
N° Bord: 2019  
REGISTRE A.J. Vol. F° 20  
Le 10 AVR 2019  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
D.F.: 24.000 francs

Le Chef du Domaine, de  
l'Etat de la République

~~10/11/19~~