G/S

N° 30 COM/18
DU 02/03/2018

ARRET COMMERCIAL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE COMMERCIALE

AFFAIRE :

-M. DALQUIER MAURICE

-Mme OUDART épse DALQUIER CHANTAL JULIETTE PAULE

(CABINET D'AVOCATS ESSIS

C/

M. KOUDOU DAGO

(SCPA LOLO-DIOMANDE-OUATTARA)

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

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

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 02 MARS 2018

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi deux mars deux mil dix-huit**, à laquelle siégeaient :

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président, PRESIDENT,
Monsieur **TRAORE DJOUHATIENE** et Monsieur **AFFOUM HONORE JACOB**, Conseillers à la Cour, MEMBRES,
Avec l'assistance de Maître **BONI KOUASSI LUCIEN**, Greffier,
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE : 1- Monsieur **DALQUIER Maurice**, né le 06 mars 1943 à Marseille (France), de nationalité Française, Directeur Technique, 18 BP 2149 Abidjan 18, Tél : 21 25 19 98, demeurant à Abidjan, Rue du Canal, Zone 4C ;

2- Madame **OUDART épouse DALQUIER Chantal Juliette Paule**, né le 1er janvier 1942 à Alger, de nationalité française, Directrice d'Ecole, 18 BP 2149 Abidjan 18, demeurant à Abidjan, Rue du Canal, Zone 4C ;

APPELANTS

Représentés et concluant par le Cabinet d'Avocats ESSIS, Avocat à la Cour, leur conseil ;

D'UNE PART

ET : Monsieur **KOUDOU DAGO**, né le 1er janvier 1947 à Tagolilé/Lakota, de nationalité ivoirienne, Directeur de société, demeurant à Abidjan-Cocody II Plateaux, Rue des Jardins, 10 BP 1262 Abidjan 10 ;

INTIME

Représenté et concluant par la SCPA LOLO-DIOMANDE-OUATTARA, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni 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 commerciale a rendu le jugement N° 352 du 1er/12/2016 non enregistré aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 30 janvier 2017, Monsieur DALQUIER MAURICE et Mme OUDART épse DALQUIER CHANTAL JULIETTE PAULE ont déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et ont, par le même exploit assigné M. KOUDOU DAGO à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 31 mars 2017 pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 253 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 12/01/2018 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 09 février 2018, délibéré qui a été prorogé jusqu'au 02 mars 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour, 02 mars 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions du ministère public en date du 5 MAI 2017 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS-PROCEDURES-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 30 janvier 2017, monsieur DALQUIER MAURICE et madame OUDART épouse DALQUIER Chantai Juliette Paule, sous les écritures du cabinet d'avocats ESSIS, leur conseil, ont relevé appel du jugement commercial contradictoire numéro 352/16 rendu le 1er décembre 2016 par le tribunal de commerce d'Abidjan et dont la teneur suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en premier ressort ;

-Vu le jugement avant dire droit du 14 avril 2016 ;

-Déclare monsieur KOUDOU DAGO et DALQUIER Maurice et madame OUDART épouse DALQUIER Chantal Juliette Paule recevables respectivement en leur action principale et demande reconventionnelle ;

-Déclare partiellement fondée l'action principale de monsieur KOUDOU DAGO;

-Dit que monsieur DALQUIER Maurice et madame OUDART épouse DALQUIER sont déchus de leur droit au renouvellement du bail ;

-En conséquence ordonnons leur expulsion tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef de la villa de cinq pièces et de l'entrepôt de 45m2 bâtis sur le lot N°737 bis îlot 76 situé à MARCORY en zone 4C appartenant à monsieur KOUDOU DAGO ;

-Dit cependant que la mesure d'expulsion est différée à la fin du mois de juillet 2017;

-Dit que-les défendeurs paieront à monsieur KOUDOU DAGO la somme de 5.000.000FCFA tous les mois à titre d'indemnité d'occupation à compter du prononcé de la décision ;

-Condamne les défendeurs à payer à monsieur KOUDOU DAGO la somme de 50.000.000FCFA à titre d'indemnité d'occupation pour la

période déjà écoulée correspondant aux mois de janvier 2016 à octobre 2016 ;

Déclare mal fondée la demande reconventionnelle de monsieur DALQUIER Maurice et madame OUDART épouse DALQUIER Chantal Juliette Paule en paiement d'une indemnité d'éviction »;

Des termes et énonciations de ce jugement, il ressort que par acte notarié en date du 2 décembre 1999, monsieur KOUDOU DAGO a consenti aux époux DALQUIER un bail commercial d'une durée de onze ans sur son terrain bâti comportant une maison de cinq pièces et un entrepôt de 45m2 situés sur le lot 737 bis de la commune de MARCORY zone 4C pour un loyer mensuel de 1.500.000F à réviser après trois années ;

Au terme du bail convenu au 31 décembre 2011, les preneurs se prévalant d'un droit au renouvellement, ont saisi le juge des référés du tribunal de première instance d'Abidjan qui, **par ordonnance N°1187/12** du 13 mars 2012, a fixé la durée du nouveau bail à six(06) ans et le loyer mensuel à 4.500.000FCFA en raison des investissements réalisés par les preneurs;

Les deux parties ayant fait appel de cette décision, la cour d'Appel a par arrêt N 1011/12 du 27 juillet 2012, dit n'y avoir lieu à homologuer l'expertise du 29/12/2001, fixé le loyer mensuel à 5.000.000FCFA et la durée du nouveau bail à quatre (4) ans à compter du 1er janvier 2012;

Le 22 septembre 2012, les époux DALQUIER ont formé un premier pourvoi en cassation qui a été rejeté par la cour suprême dans son arrêt N°250/15 du 7 mai 2015;

Ils ont alors saisi la cour commune de justice et d'arbitrage en cassation de cet arrêt pour violation des dispositions de l'article 117 de l'acte uniforme OHADA portant droit commercial général relatif aux conditions de fixation du loyer ;

Estimant que l'article 117 suscité indique des références pour la fixation du loyer mais accorde au juge un pouvoir discrétionnaire en la matière, la cour commune de justice et d'arbitrage a aussi rejeté cet autre pourvoi dans son arrêt N°056/2016 du 21 avril 2016 ;

Avant ce dernier arrêt et pour se conformer au nouveau délai de quatre ans fixé par l'autorité judiciaire, monsieur KOUDOU DAGO a, le 23 novembre 2015, invité les preneurs à libérer les lieux loués à la date du 31 décembre 2015 ;

Ces derniers ayant contesté ce congé par lettre en date du 28 novembre 2015, le bailleur leur a servi le 4 janvier 2016, une mise en demeure de quitter les lieux ;

Face à leur insistance, monsieur KOUDOU DAGO les a assignés devant le tribunal de commerce d'Abidjan aux fins d'expulsion et de paiement d'une indemnité d'occupation ;

Pour se déterminer et décider ainsi qu'il l'a fait, le tribunal a relevé d'une part que les recours formés contre l'arrêt N°1011 du 27 juillet 2012 de la cour d'appel d'Abidjan par les défendeurs tant devant la cour suprême que devant la CCJA ont été rejetés, si bien que cette décision a acquis force de chose jugée irrévocable, de sorte que le bail liant les parties est à durée déterminée et d'autre part que les preneurs n'ont pas adressé de demande de renouvellement du bail dans le délai de trois mois avant l'expiration de celui-ci comme prescrit par la loi communautaire ;

Estimant que l'expulsion ordonnée par le tribunal n'est pas fondée, les époux DALQUIER ont relevé appel de ce jugement ;

Ils reprochent au tribunal d'avoir déclaré qu'ils sont déchus du droit au renouvellement du bail alors que depuis le 31 décembre 2011, terme du premier bail, il n'a été conclu entre les parties aucun bail écrit et les preneurs étant restés dans les lieux loués sans aucune opposition de la part du bailleur qui a continué à percevoir le loyer, il y a eu une tacite prolongation du contrat de bail sans écrit à durée indéterminée ;

Ils soutiennent ensuite que c'est à tort que le tribunal a rejeté leur demande en indemnité d'éviction en violation des dispositions de l'article 126 de l'acte uniforme OHADA portant organisation du droit commercial général ;

Pour cela, ils sollicitent la condamnation de monsieur KOUDOU DAGO à leur payer à titre d'indemnité d'éviction la somme totale de 1.837.269.833FCFA répartie comme suit :

-600.000.000F au titre du montant des chiffres d'affaires ;

-637.269.833F au titre des investissements réalisés ;

-600.000.000F au titre des frais de déménagement ;

En réplique, monsieur KOUDOU DAGO a expliqué que le premier contrat de bail expiré a été renouvelé de quatre autres années par l'autorité judicaire dont la décision a acquis autorité de chose jugée

irrévocable de telle sorte que le bail existant entre elles a une durée déterminée venue à expiration le 31 décembre 2015 comme fixé par la cour d'appel ;

Il fait observer que les preneurs qui n'ont pas régulièrement sollicité le renouvellement de leur bail suivant l'article 123 de l'acte uniforme suscité, ne peuvent soutenir que faute d'écrit, leur bail s'est mué en un bail à durée indéterminée et prétendre à une indemnité d'éviction, cette dernière étant intimement liée au droit au renouvellement du bail ;

Monsieur KOUDOU DAGO a aussi formé appel incident contre le même jugement au motif que celui-ci a différé à la fin du mois de juillet 2017, l'expulsion des époux DALQUIER des lieux loués alors que ceux-ci n'ont jamais formulé une telle demande ;

Selon ses dires, en décidant ainsi, le tribunal a statué ultra petita et accordé une chose non demandée de sorte qu'il sollicite l'infirmation du jugement sur ce point ;

Le 5 Mai 2017, le ministère public a conclu qu'il plaise à la cour déclarer tant les époux DALQUIER que KOUDOU DAGO recevables en leurs appels respectifs, les y dire mal fondés, les en débouter et confirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris ;

Postérieurement à ces conclusions du ministère public, monsieur DALQUIER Maurice et Madame OUDART Chantai Juliette Paule, épouse DALQUIER ont dans des conclusions additionnelles en date 3 janvier 2018 soulevé un nouveau moyen en ce que monsieur KOUDOU DAGO n'est pas propriétaire du terrain sur lequel est bâtie leur école ;

Ils expliquent qu'ayant obtenu une ordonnance aux fins de compulsoire des services compétents du foncier, les investigations menées ont permis de constater que le lot N°747/Bis , îlot 76 de MARCORY zone 4C appartient en réalité au domaine privé de l'Etat de Côte d'Ivoire venant de l'ex SETU;

Les appelants révèlent que l'ACD N°2878 ayant permis l'obtention du titre foncier par KOUDOU DAGO est faux en ce que la signature qui y figure n'est pas celle de l'autorité compétente ;

Qu'en plus, la lettre d'attribution qui a fondé la signature du bail est également un faux dans la mesure où les enfants MEYERS qui ont cédé le lot n'en ont jamais été véritablement propriétaires pour n'avoir pas achevé la procédure d'acquisition au moment de la liquidation de la SETU ;

Qu'ainsi, ceux-ci n'ont pas pu valablement conférer de droit à monsieur KOUDOU DAGO;

Ils concluent que pour toutes ces raisons, ils ont saisi la chambre administrative de la cour suprême le 27 novembre 2017 d'un recours en annulation contre le titre foncier de monsieur KOUDOU DAGO; Aussi sollicitent-ils de la cour le sursis à statuer en attendant la décision de la cour suprême sur cette question ;

Qu'à défaut, ils prient la cour d'annuler le jugement attaqué, d'ordonner le remboursement des loyers perçus soit un total de 630 millions de francs sous astreinte comminatoire de 200.000 francs CFA par jour de retard et enfin condamner monsieur KOUDOU DAGO à leur payer la somme de 60.000.000F CFA à titre de dommages intérêts parce que disent-ils, soixante-cinq élèves ont quitté leur établissement en raison de ce contentieux ;

En réaction, monsieur KOUDOU DAGO plaide le rejet des conclusions additionnelles des époux DALQUIER pour cause de forclusion en application de l'article 166 du code de procédure civile, commerciale et administrative auquel il s'est conformé en déposant toutes ses conclusions dans le délai de deux mois prescrits ; il souligne également que lesdites conclusions ne peuvent être reçues en ce qu'elles sont venues après les conclusions du ministère public ;

L'intimé soulève en outre l'irrecevabilité des nouveaux moyens avancés par les époux DALQUIER, à savoir le remboursement des loyers perçus et le paiement de dommages intérêts en ce qu'il s'agit selon lui, de demandes nouvelles qui, au regard de l'article 175 du code de procédure civile doivent être déclarées irrecevables ;

Il fait constater que c'est l'école PAUL LANGEVIN, SARL comme l'indique son registre de commerce, qui a perdu des élèves et reste seule compétente à réclamer des dommages intérêts, à l'exclusion des époux DALQUIER qui ne se sont jamais présentés comme gérant de ladite SARL ;

Monsieur KOUDOU DAGO termine pour dire que la seule question soumise à la cour est de savoir si les époux DALQUIER sont déchus ou non du droit au renouvellement au bail suivant l'article 124 de l'acte uniforme OHADA portant droit commercial général ; la question de la propriété du terrain ne lui est pas soumise de sorte que l'exception de sursis à statuer doit être rejetée ;

DES MOTIFS

En la forme

*Sur le caractère de la décision

Toutes les parties ont comparu ou conclu soit par elles-mêmes soit par leurs représentants pour faire valoir leurs prétentions conformément à l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative ; Il sied de statuer contradictoirement à l'égard de tous ;

*Sur la recevabilité de l'appel

Le jugement n°352/16 rendu le 1er décembre 2016 par le tribunal de commerce d'Abidjan n'a pas fait l'objet de signification ; l'appel relevé par les époux DALQUIER le 30 janvier 2017 l'a été dans les forme et délai légaux ; il y a lieu de le déclarer recevable ;

Au fond

1-Sur le rejet des conclusions additionnelles pour la forclusion

Par courrier en date du 3 janvier 2018, les époux DALQUIER ont par les soins de leur conseil déposé des conclusions additionnelles par lesquelles ils sollicitent outre le sursis à statuer, la condamnation de monsieur KOUDOU DAGO à rembourser tous les loyers perçus depuis 1999, soit la somme de 630 millions sous astreinte comminatoire de 200.000F CFA par jour de retard ainsi qu'à 60.000.000f CFA de dommages intérêts ;

Aux termes de l'article 166 du code de procédure civile, commerciale et administrative, les parties doivent, à peine de forclusion, faire parvenir au greffe de la cour, dans le délai de deux mois à compter de la signification de l'appel, les conclusions et pièces dont elles entendent se servir en cause d'appel et une déclaration faisant connaitre si elles entendent présenter ou faire des explications orales ;

En l'espèce, les époux DALQUIER ayant interjeté appel le 30 janvier 2017 et signifié à l'intimé qu'il avait deux mois pour déposer ses écritures comme l'indique le texte suscité, toutes les parties avaient jusqu'au 3 avril 2017 pour déposer toutes leurs écritures et pièces ;

Le délai de l'article 166 suscité étant prescrit à peine de forclusion, il y a lieu de déclarer les appelants forclos et en conséquence ordonner le retrait des débats de l'ensemble de leurs conclusions en date du 3 janvier 2018 ;

2-Sur la nature du contrat de bail et son renouvellement

Les appelants reprochent au tribunal d'avoir ordonné leur expulsion, en qualifiant leur convention de bail à durée déterminée alors qu'à l'expiration du bail initialement conclu le 2 décembre 1999, il n'a pas été renouvelé par un autre contrat écrit par les parties de sorte que le contrat se serait mué en un bail à durée indéterminée;

Pour déterminer la nature du bail liant les parties, le tribunal de commerce a constaté qu'à l'expiration du premier bail de 11 ans, les parties ne s'entendaient pas et la durée du nouveau bail a été fixé à 4 ans à compter du 1er janvier 2012 par la cour d'appel en son arrêt numéro 1011 du 27 juillet 2012 ;

La durée de ce nouveau bail et les termes de cet arrêt ont été confirmés par les arrêts de rejet N°250/15 du 7mai 2015 et N° 056/16 du 21 avril 2016 rendus respectivement par la cour suprême et la cour commune de justice et d'arbitrage suite aux recours exercés par les époux DALQUIER ;

Dès lors, cet arrêt de la cour d'appel a acquis autorité de la chose jugée irrévocable et le renouvèlement du bail fait judiciairement se substitue à toute autre convention entre les parties qui sont irrémédiablement liées par cette décision ;

La durée du bail ainsi renouvelée ayant été fixée à 4 ans, à compter du 1er janvier 2012, celui-ci est venu à expiration le 31 décembre 2015 ;

C'est donc en pure perte que les époux DALQUIER exigent en plus une convention expresse écrite par les parties elles-mêmes ;

Dans ces conditions, contrairement aux dires des appelants leur contrat de bail ne s'est jamais mué en un contrat à durée indéterminée ;

L'article 124 de l'acte uniforme OHADA portant droit commercial général dispose : « dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement au bail en vertu de l'article 123, peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier de justice ou notification par tout autre moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail ;

Le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail » ;

En l'espèce, le terme du bail en cours étant judiciairement fixé au 31 décembre 2015, les appelants avaient jusqu'au 30 septembre 2015 pour demander par acte extrajudiciaire le renouvellement de leur bail ; Or ceux-ci n'ont pas adressé au bailleur, une demande de renouvellement dans ce délai ;

C'est d'ailleurs le bailleur qui par courrier en date du 23 novembre 2015 leur a exprimé sa volonté de ne pas poursuivre le contrat de bail au-delà du 31 décembre 2015 ;

Il résulte de tout ce qui précède que les époux DALQUIER n'ayant pas satisfait aux exigences de l'article 124 suscité, c'est à bon droit que le tribunal les a déclarés déchus de leur droit au renouvellement du bail ;

Dès lors, il convient de les dire mal fondés en ce moyen ;

3- Sur l'indemnité d'éviction

Les époux DALQUIER sollicitent, en cas d'expulsion, une indemnité d'éviction évaluée à 1.837.269.833FCFA et comprenant la somme de 600.000.000f au titre de la perte du chiffre d'affaire, 600.000.000F au titre des frais de déménagement et 637.269.833 F CFA au titre des investissements réalisés ;

Cependant l'indemnité d'éviction n'est due qu'au locataire évincé qui avait droit au renouvellement de son bail ;

En l'espèce, tel qu'il est ci-dessus argumenté, les époux DALQUIER ont laissé leur bail renouvelé de 4 ans s'expirer au 31 décembre 2015 sans avoir formulé de demande de renouvellement dans les formes et délai prescrits ;

Qu'étant ainsi déchus de leur droit au renouvellement du bail, ils ne peuvent valablement prétendre à une indemnité d'éviction notamment en ce qui concerne les frais de déménagement et la supposée perte de chiffres d'affaires;

Relativement au montant des investissements inclus dans ce même chef de demande, il est expressément mentionné dans l'acte notarié en date du 2 décembre 1999 comportant bail commercial entre monsieur KOUDOU DAGO et les époux DALQUIER que les investissements réalisés reviennent de droit au bailleur sans que le preneur puisse réclamer une quelconque indemnité ;

En effet, le paragraphe 6 intitulé « Aménagements-Transformations » dudit acte notarié stipule : « tous aménagements, embellissements, améliorations ou constructions nouvelles, meubles fixés aux murs, sols ou plafonds appartiendront de plein droit au bailleur en fin de bail sans aucune indemnité. Il convient de noter que le bailleur et le preneur se sont mis d'accord pour que ce dernier construise une école de neuf (9) classes à la condition que les plans de ferraillage et de béton soient à l'appréciation du bailleur. Les locaux construis par le preneur reviendront au bailleur à la fin du bail (décembre 2011) » ;

Or il est de principe que les conventions légalement formées tiennent lieu de lois à ceux qui les ont faites ;

Dès lors, les parties sont encore tenues par cet acte notarié qui a été régulièrement exécuté de sorte que les époux DALQUIER sont mal fondés, ainsi que l'a retenu le tribunal, à demander une indemnité liée aux investissements réalisés dans les lieux ;

4- Relativement à l'appel incident

Monsieur KOUDOU DAGO a formé appel incident au motif qu'en décidant de différer l'expulsion des époux DALQUIER à la fin du mois de juillet 2017 alors que ceux-ci n'ont pas formulé une telle demande, le tribunal a statué ultra petita ;

En effet, l'examen du jugement critiqué donne à constater que ni l'exposé des faits, ni les motifs ne mentionnent un tel chef de demande émanant des époux DALQUIER ;

Ainsi, en décidant dans son dispositif de différer à la fin du mois de juillet 2017 l'expulsion ordonnée, le premier juge a accordé une chose non demandée ;

En pareille occurrence, le jugement entrepris mérite annulation pour avoir statué ultra petita ;

5- Sur l'indemnité d'occupation

Le jugement querellé comporte condamnation des époux DALQUIER au paiement des sommes de 50.000.000 F CFA à titre d'indemnité d'occupation pour la période écoulée correspondant aux mois de janvier 2016 à octobre 2016 d'une part, et d'autre part à 5.000.000 F CFA tous les mois à titre d'indemnité d'occupation à compter du prononcé de ladite décision ;

Etant donné qu'il n'est pas contesté que jusqu'à ce jour, les appelants se maintiennent dans les locaux alors qu'ils n'y ont plus droit, il y a lieu de reconduire lesdites condamnations ;

6-Sur les dépens

Monsieur DALQUIER Maurice et madame OUDART épouse DALQUIER Chantal Juliette Paule succombent ; il y a lieu de mettre les dépens à leur charges ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

-Déclare aussi bien les époux DALQUIER que monsieur KOUDOU DAGO respectivement recevables en leur appel principal et incident ;

-Constate que les conclusions présentées par les époux DALQUIER le 3 janvier 2018 ont été déposées hors délai ;

-En conséquence rejette lesdites conclusions pour forclusion ;

Au fond

-Déclare l'appel des époux DALQUIER mal fondé ;

-Les déboute de toutes leurs prétentions ;

-Déclare l'appel incident de KOUDOU DAGO bien fondé ;

-Annule le jugement N°352/16 rendu le 1er décembre 2016 par le tribunal de commerce d'Abidjan pour avoir statué ultra petita ;

EVOQUANT

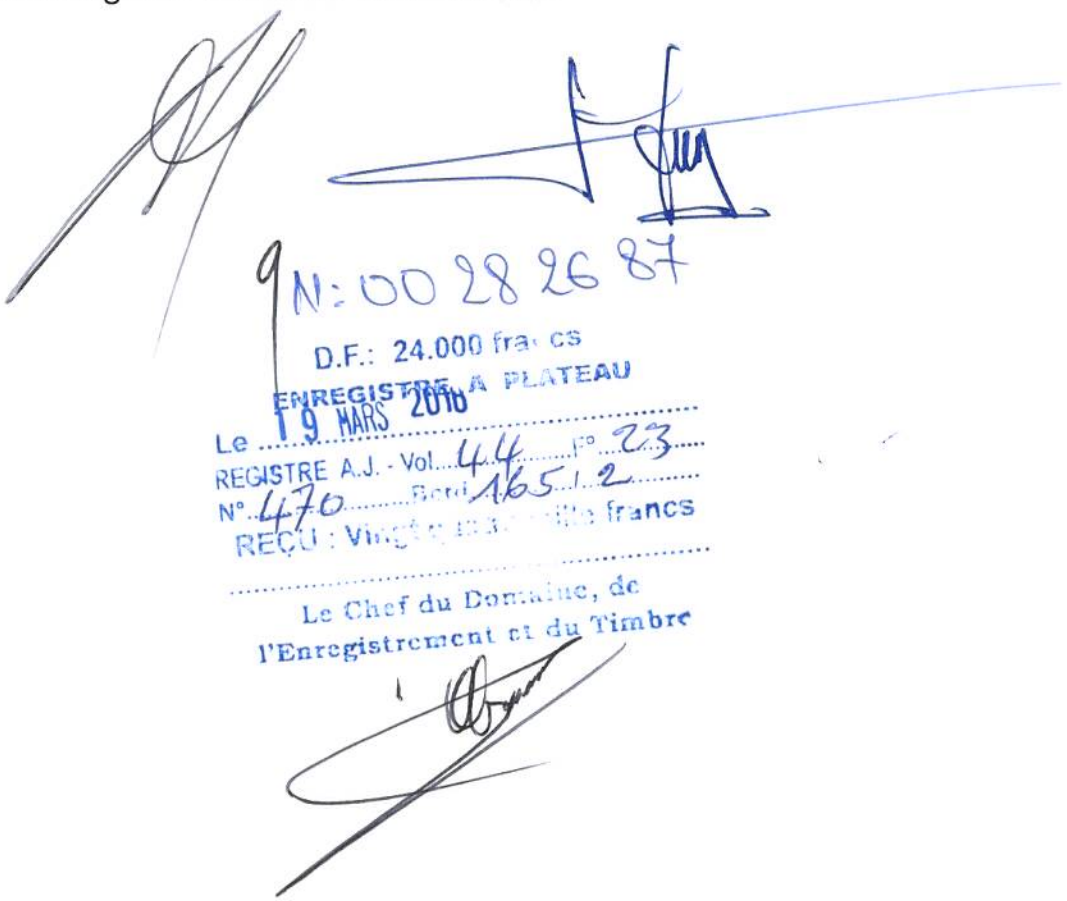
-Dit que les époux DALQUIER sont déchus de leur droit au renouvellement du bail ;

-Ordonne en conséquence leur expulsion tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef sur le lot N°737 Bis ILOT 76 situé à MARCORY zone 4 C et objet de l'acte notarié du 2/12/1999 portant bail commercial entre monsieur KOUDOU DAGO et les époux DALQUIER;

-Condamne les appelants à payer à monsieur KOUDOU DAGO la somme de 50.000.000 F CFA à titre d'indemnité d'occupation pour la période déjà écoulée correspondant aux mois de janvier 2016 à octobre 2016 ;

-Dit que les époux DALQUIER paieront à monsieur KOUDOU DAGO la somme de 5.000.000 F CFA tous les mois à titre d'indemnité d'occupation à compter du prononcé de la décision querellée ;

-Les condamne aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.