

30000
NIE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE **AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 09 MAI 2018**

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°820/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 09/05/2018

Affaire :

Monsieur SULE Lawani
(SCPA LES OSCARS)

C/

Monsieur OUATTARA Kounatio
(cabinet BEIRA & Associés)

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Rejette l'exception d'irrecevabilité de l'action soulevée par le défendeur ;

Déclare recevables l'action principale de monsieur SULE LAWANI et la demande reconventionnelle de monsieur OUATTARA KOUNATIO;

Dit la demande principale de monsieur SULE LAWANI bien fondé;

Ordonne l'expulsion de monsieur OUATTARA KOUNATIO du local bâti sur le lot n°868 îlot 84, sis à Yopougon Maroc dans lequel il exploite la boulangerie dénommée « Saint JOSEPH », tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Dit monsieur OUATTARA KOUNATIO partiellement fondé en sa demande reconventionnelle;

Condamne monsieur SULE LAWANI à lui payer la somme de cinquante millions de francs (50.000.000 F) CFA à titre d'indemnité d'éviction;

Déboute le défendeur du surplus de ses demandes;

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 09 mai 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN épouse ZAH, Messieurs **SAKO Karamoko**, **N'GUESSAN K. Eugène** et **KOUAKOU Kouadjo Lambert**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **N'ZAKIRIE Assaud Paule Emilie**, Greffier;

A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre:

Monsieur SULE Lawani, né le 1^{er} janvier 1950 à EJIGBO (Nigéria) domicilié à Abidjan, commune d'Adjamé 220 logements ;

Ayant pour conseil, la SCPA LES OSCARS demeurant Abidjan Cocody Val Doyen, boulevard de France, immeuble Charlemagne, rez de chaussée, appartement N°1, 06 BP 390 Abidjan 06, téléphone : 22 44 67 08, fax : 22 44 67 12 ;

Demandeur;

d'une part,

Et

Monsieur OUATTARA Kounatio, né vers 1950 à POEFELE/KATIOLA, de nationalité ivoirienne, comptable, domicilié à Cocody II Plateaux, 20 BP 1584 Abidjan 20, exerçant sous la dénomination commerciale de « LES BOULANGERIES ST JOSEPH », sise à Yopougon Maroc, lot N°868, îlot 84, téléphone : 23 46 93 30 ;

Ayant pour conseil, le cabinet BEIRA & Associés, y demeurant Cocody II Plateaux boulevard latrille, face à la mosquée d'Agghien, immeuble Santa Maria, escalier A, 1^{er} étage, porte 5 ;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 28 février 2018, l'affaire a été appelée ;



240 319 01 Sule

Dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire de la présente décision;

Fait masse des dépens et les met à la charge des parties, chacune pour moitié.

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge KOKOGY S. Victorien et la cause a été renvoyée au 04 avril 2018 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°412/2018 ; A l'audience du 04 avril 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 09 mai 2018 ;

Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit en date du 26 février 2018, monsieur SULE LAWANI a fait servir assignation à monsieur OUATTARA KOUNATIO d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège le 28 février 2018, aux fins d'entendre :

-Déclarer son action recevable et bien fondée;

-Valider le congé servi au défendeur le 05 février 2016;

-Ordonner, en conséquence l'expulsion de ce dernier des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

-Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours;

-Condamner le défendeur aux dépens de l'instance;

Au soutien de son action, monsieur SULE LAWANI expose que depuis le 14 Juin 2007, il a conclu avec monsieur OUATTARA KOUNATIO, un contrat de bail à usage commercial, portant sur trois locaux sis à Yopougon quartier Maroc, Niangon Adjamé, sur le lot n°868 îlot 84, pour l'exploitation d'une boulangerie dénommée « Saint JOSEPH » ;

Il ajoute que depuis quelque temps, il a exprimé son désir de reprendre ses locaux donnés à bail pour en faire un usage personnel, en servant au défendeur un exploit de congé en date du 05 Février 2016 ;

Il souligne qu'alors que le délai de six (06) mois indiqué sur ledit congé a expiré depuis le 06 Août 2016, le preneur se maintient dans les lieux

sans raison valable, lui causant ainsi un réel préjudice qu'il convient de faire cesser ;

Il précise qu'en outre, depuis quelque temps, celui-ci a entrepris des travaux de construction, d'aménagement et de transformation du bien donné à bail, sans son autorisation préalable ;

Il fait également noter que les autres locataires de l'immeuble abritant les locaux donnés à bail se plaignent de la fumée de la boulangerie qui gêne leur bien-être et que toutes ses tentatives pour aller constater cet état de fait et y apporter les correctifs nécessaires sont restées vaines, le défendeur lui refusant l'accès aux locaux loués ;

C'est pourquoi, il sollicite la validation du congé du 05 Février 2016, la résiliation du bail les liant et l'expulsion de monsieur OUATTARA KOUNATIO des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Monsieur OUATTARA KOUNATIO s'oppose à ces moyens et soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action de monsieur SULE LAWANI pour défaut de tentative de règlement amiable, au motif que le courrier à lui remis à cet effet, comporte les termes d'une mise en demeure;

Sur le fond, il fait valoir que par exploit d'huissier de justice en date du 21 avril 2016, il a contesté le congé dont se prévaut le bailleur pour solliciter son expulsion, parce que le motif invoqué dans ledit congé, à savoir le reprise des lieux pour un usage personnel, n'est pas légitime au sens de l'article 127 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Il souligne que contrairement aux allégations du demandeur, il n'a jamais réalisé de travaux d'aménagement ou de transformation du bien donné à bail sans son consentement, mais il a entrepris des travaux de réhabilitation du hangar qu'il a fait édifier sur le domaine public depuis la création de la boulangerie et pour lequel il paie une redevance à la commune de Yopougon ;

Il fait observer que les allégations relatives à la fumée et aux plaintes des autres locataires ne reflètent pas non plus la réalité, parce que depuis plus de dix (10) ans que la boulangerie existe, elle a toujours fonctionné avec des fours à gaz qui n'émettent pas de fumée ;

Il relève que concernant l'accès aux locaux loués, c'est librement que chaque mois le bailleur vient pour se faire payer en espèces, ses loyers ;

Par ailleurs, il fait remarquer que suite à sa contestation, le bailleur

a renoncé à la procédure de validation de congé et d'expulsion qu'il avait ajournée pour l'audience du 10 août 2016 et que par la suite, le contrat de bail s'est normalement poursuivi au point où depuis le 21 juin 2017, le loyer mensuel a subi une augmentation et est passé de 230.000 F CFA 330.000 F CFA ;

Il en déduit que le congé du 05 février 2016 querellé est devenu caduc et ne peut valablement servir de fondement à une procédure en expulsion;

Il fait savoir que si le tribunal décide tout de même d'accéder à la demande d'expulsion de monsieur SULE LAWANI, celui-ci devra être condamné à lui payer à une indemnité d'éviction, puisqu'en application de l'article 126 de l'acte uniforme précité, il a acquis le droit au renouvellement de son bail depuis plus de 10 ans et que le bailleur ne justifie pas d'un motif légitime pour obtenir son expulsion ;

Il fait également noter qu'il résulte clairement de l'article 126 sus indiqué que le montant de l'indemnité d'éviction ne correspond à rien d'autre qu'à la valeur marchande du fonds, augmentée éventuellement des frais de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur ;

Il précise à cet effet qu'au terme de l'exercice 2016, la boulangerie a réalisé un chiffre d'affaires de deux cent trente-six millions de francs (236.000. 000F) CFA pour un bénéfice brut de vingt et un millions de francs (21.000.000F) CFA ;

Il indique qu'en outre, en dix (10) années d'existence, les investissements réalisés pour le rayonnement de son commerce, notamment en terme de personnels, d'équipements et autres commodités s'évaluent en centaines de millions comme quelques dernières factures permettront au tribunal de s'en rendre compte ;

S'agissant de la situation géographique, poursuit-il, la boulangerie SAINT JOSEPH qu'il exploite est installée depuis 2007 dans les locaux loués, sis à Yopougon, un quartier populaire du District d'Abidjan et pendant plus de dix (10) années, il s'est évertué à faire de cette boulangerie un commerce stable et surtout florissant, notamment par la qualité des services et des produits proposés ;

Il en déduit qu'en la délocalisant, il perd un emplacement de choix pour l'exercice de son activité, alors que trouver des locaux appropriés et bien situés pour l'exercice de l'activité de boulangerie n'est pas aisé, sans compter qu'il perd surtout sa clientèle et son personnel avec des risques de contentieux de travail énormes ;

Il conclut que le démontage et le remontage des installations et équipements en vue du fonctionnement de la boulangerie nécessitent une expertise et des travaux de grande envergure dont le coût s'évalue en des dizaines de millions, comme l'attestent quelques devis libellés par l'entreprise Electricité Général SORO ;

Eu égard à tout ce qui précède, il sollicite reconventionnellement la condamnation monsieur SULE LAWANI à lui payer la somme de cinq cent millions de francs (500.000.000F) CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

En réaction à cette réplique, monsieur SULE LAWANI s'oppose à l'exception d'irrecevabilité de l'action soulevée par le défendeur au motif que par exploit en date du 26 Décembre 2017, il lui a transmis un courrier dans lequel il l'a invité à faire des propositions dans l'optique de parvenir à un règlement négocié du litige les opposant mais celui-ci n'y a pas donné de suite ;

Sur le fond, il relève que le motif du congé donné au preneur, quoique n'étant pas visé par l'article 127 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, la reprise par le bailleur de son local donné à bail pour un usage personnel est un droit légitime ;

Il conteste avoir renoncé à son congé comme le prétend le défendeur, au motif que ce dernier ne produit pas un quelconque document par lequel il renonce expressément à son congé et que le défaut d'enrôlement de sa procédure du 10 Août 2016, se justifie parce qu'il a cru que de bonne foi, que son locataire quitterait de lui-même l'espace donné en location ;

Il ajoute que l'augmentation de loyer intervenue par la suite et le paiement des loyers sont la juste contrepartie de l'occupation du local par le défendeur, qui s'y est maintenu ;

Il s'oppose à la demande reconventionnelle de monsieur OUATTARA KOUNATIO au motif qu'il a eu plus d'un an pour libérer l'espace loué et se réinstaller et que n'ayant fait aucune démarche dans ce sens, le préjudice lié à son expulsion est de son fait, nul ne pouvant se prévaloir de sa propre turpitude ;

Il estime qu'en tout état de cause, le montant réclamé à titre d'indemnité d'éviction est excessif parce que l'immeuble abritant les locaux donnés à bail ne vaut même pas ledit montant et accéder à une telle demande reviendrait à remettre son immeuble entre les mains de son locataire qui pourtant n'a pas déboursé d'argent pour le construire ;

Il maintient donc sa demande d'expulsion et sollicite que le tribunal à l'effet de fixer l'indemnité d'éviction à la somme de 250.000F CFA, au cas où il entend faire droit à cette demande du défendeur ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur OUATTARA KOUNATIO a comparu et a fait valoir ses moyens de défense ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique n° loi organique n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, « *Les tribunaux de commerce statuent :*

-En premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs ou est indéterminé ;

-En premier et dernier ressort sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs » ;

En l'espèce, le demandeur sollicite que le tribunal valide le congé servi au défendeur et ordonne son expulsion des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

Quant au défendeur, il sollicite reconventionnellement la condamnation du demandeur à lui payer la somme de 500.000.000F CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

La demande d'expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

Sur l'exception d'irrecevabilité de la demande principale

Monsieur OUATTARA KOUNATIO prétend que l'action de monsieur SULE LAWANI est irrecevable pour défaut de tentative de règlement amiable ;

Ce dernier s'y oppose, au motif que par exploit d'huissier en date du 26 Décembre 2017, il a respecté cette formalité préalable ;

Aux termes de l'article 5 nouveau de la loi organique n°2016-1110 du 08 Décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce : « *la tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisine du tribunal de commerce et se tient entre les parties elles-mêmes ou avec l'intervention d'un tiers dans le cadre d'une médiation ou d'une conciliation* »

En outre, l'article 41 dernier alinéa de la même loi dispose que : « *si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable* » ;

Il résulte de ces dispositions légales que la saisine du tribunal de commerce est soumise à une condition préalable de tentative de règlement amiable par les parties, sous peine d'irrecevabilité de l'action ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que par exploit du 26 décembre 2017 à 14 heures, monsieur SULE LAWANI, par le biais de son conseil à qui il a donné mandat à cet effet, a servi à monsieur OUATTARA KOUNATIO, un courrier par lequel il l'a invité à faire des propositions dans l'optique de parvenir à un règlement négocié du litige les opposant ;

Il est également constant que le défendeur y a donné une suite par courrier du 27 décembre 2016 sans faire de proposition de paiement, établissant ainsi l'échec de la tentative de conciliation entamée par le demandeur ;

Dans ces conditions, par le courrier sus indiqué, le demandeur a tenté de trouver une solution négociée au litige l'opposant au défendeur, préalablement à la saisine du tribunal de céans de sorte qu'il y a lieu, en application des textes précités, de rejeter l'exception d'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable soulevée par monsieur OUATTARA KOUNATIO et de dire que l'action de monsieur SULE LAWANI a été initiée suivant les forme et délai prévus par la loi et de la déclarer recevable ;

Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle de Monsieur OUATTARA KOUNATIO est conforme à l'article 101 du code de procédure civile, commerciale et administrative parce que connexe à l'action principale ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande d'expulsion de monsieur OUATTARA KOUNATIO

Monsieur SULE LAWANI sollicite l'expulsion du défendeur des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, sur le fondement du congé qu'il lui a servi le 05 février 2016 ;

Ce dernier s'y oppose au motif qu'ayant acquis le droit au renouvellement de son bail et le congé du demandeur ne reposant pas sur un motif légitime au sens de l'article 127 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, son expulsion ne peut être ordonnée que contre paiement d'une indemnité d'éviction ;

Aux termes de l'article 125 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général : « *Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance.*

Le preneur, bénéficiaire du droit au renouvellement en vertu de l'article 123 ci-dessus peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire sa contestation de congé.

Faute de contestation dans ce délai, le bail à durée indéterminée cesse à la date fixée par le congé ».

Il ressort de ces dispositions que la partie qui veut résilier le bail à durée indéterminée doit le notifier à l'autre au moins six mois à l'avance et celle-ci doit au plus tard à l'expiration de ce délai, contester ce congé si elle entend le faire ;

En l'espèce, de l'analyse des pièces du dossier, il ressort que les parties sont liées par un contrat de bail en date du 22 mars 2008, d'une durée indéterminée ;

Il est également constant que monsieur SULE LAWANI, désirant récupérer le local donné à bail à monsieur OUATTARA KOUNATIO, son locataire, pour son usage personnel, a, par exploit du 05 février 2016, notifié à ce dernier, un congé de six (06) mois à l'effet de libérer les lieux loués;

De l'analyse de ces mêmes pièces du dossier, il s'établit que par exploit du 21 avril 2016, le preneur a régulièrement contesté le congé servi par le bailleur, par la notification de sa protestation à congé dans le délai de six mois prescrit par l'article 125 de l'acte uniforme précité;

En outre, l'article 127 de l'acte uniforme précité dispose que: «le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction, dans les cas suivants :

1°) S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant.

Ce motif doit consister soit dans l'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail, soit encore dans la cessation de l'exploitation de l'activité;

Ce motif ne peut être invoqué que si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après une mise en demeure du bailleur, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, d'avoir à les faire cesser.

2°) s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire.

Le bailleur doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés.

Le preneur a le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition, et il bénéficie d'un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit.

Si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objets du bail, ou s'il n'est pas offert au preneur un bail dans les nouveaux locaux, le bailleur doit verser au preneur l'indemnité d'éviction prévue à l'article 126 ci-dessus» ;

Il s'induit de ce texte, les conditions dans lesquelles le bailleur peut obtenir l'expulsion du preneur sans être tenu de lui régler une indemnité d'éviction ;

En l'espèce, comme sus indiqué, le congé querellé, donné au preneur pour la reprise des lieux en vue d'un usage personnel du bailleur, n'est fondé sur aucun des motifs prévus par l'article 127 de l'acte uniforme sus visé ;

Toutefois, il est de jurisprudence constante que la notification d'un congé au locataire par le bailleur, équivaut à un refus de renouvellement du bail à durée indéterminé exprimé par le bailleur et traduit donc la volonté de ce dernier de ne plus demeurer dans les liens contractuels avec le preneur ;

Or, une telle volonté non justifiée par des motifs légaux prévus par l'Acte Uniforme précité, ouvre droit à paiement d'une indemnité d'éviction au profit du preneur ;

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur

HP

SULE LAWANI bien fondé et d'ordonner l'expulsion de monsieur OUATTARA KOUNATIO des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur la demande reconventionnelle

Monsieur OUATTARA KOUNATIO sollicite reconventionnellement la condamnation du demandeur à lui payer une indemnité d'éviction de 500.000.000F CFA au cas où son expulsion est prononcée;

Le demandeur sans s'opposer véritablement à cette demande, estime que ce montant est excessif et doit être réduit à la somme de 250.000 F CFA;

Aux termes de l'article 126 de l'acte uniforme précité : « *le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du contrat de bail à durée indéterminée en réglant une indemnité d'éviction.*

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaire, des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement » ;

Il ressort de ce texte qu'en cas de désaccord entre les parties sur le montant de l'indemnité d'éviction, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte du montant du chiffre d'affaire, des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement du bail;

En l'espèce, il a été jugé que le défendeur a droit à une indemnité d'éviction puisque le demandeur n'a pas satisfait aux conditions d'exonération de cette indemnité prévues par l'article 127 précité ;

Des éléments du dossier, il résulte que le local objet du bail ayant lié les parties est situé à YOPOUGON, quartier Maroc, Niangon Adjamé, un quartier populaire d'Abidjan, gage d'une clientèle importante pour le défendeur qui pour rappel, paie un loyer mensuel de 330.000 F CFA ;

Le demandeur soutient qu'au terme de l'exercice 2016, la boulangerie a réalisé un chiffre d'affaires de deux cent trente-six millions de francs (236.000.000F) CFA pour un bénéficiaire brut de vingt et un millions de francs (21.000.000F) CFA sans produire de pièces comptables attestant de l'effectivité d'une telle allégation, de sorte que ledit chiffre d'affaires ne peut servir de fondement à la fixation de l'indemnité d'éviction sollicitée;

Toutefois, concernant les investissements réalisés, des éléments du dossier, notamment de la facture n°000060 en date du 26 août 2017, il s'établit que le défendeur a effectué des aménagements de sa boulangerie pour un montant de 4.928.506 F CFA ;

En ce qui concerne les frais de déménagement imposés par le bailleur du fait de son refus de renouvellement du bail, le tribunal constate à l'analyse de la facture n°000061 en date du 25 avril 2016, que l'installation de matériel au sein de la boulangerie, précisément d'un gaz domestique et d'une batterie de 06 bouteilles coûte 706.230 F CFA;

Il ressort également des deux devis en date du 20 avril 2016 produits aux débats que pour le démontage et le remontage d'un four de boulangerie de marque DANZI ainsi que le démontage et la réinstallation d'un câblage électrique de la boulangerie, la somme totale de 4.615.640 F CFA devra être déboursée ;

Il s'ensuit manifestement que le déplacement de l'ensemble du matériel formant le fonds de commerce du défendeur nécessitera un montant nettement plus élevé ;

En outre, il est incontestable que le déménagement de la boulangerie exploitée par le défendeur entraînera la perte d'une clientèle acquise pendant plus de dix années d'exploitation;

Il convient dès lors, eu égard aux circonstances de la cause, de dire monsieur OUATTARA KOUNATIO partiellement fondé en sa demande reconventionnelle et de condamner monsieur SULE LAWANI à lui payer la somme de cinquante millions de francs (50.000.000 F) CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur SULE LAWANI sollicite l'exécution provisoire de la décision à intervenir;

Toutefois, les conditions prévues par les articles 145 et 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative, pour que l'exécution provisoire soit ordonnée d'office ou sur demande ne sont pas réunies ;

Il n'y a donc pas lieu à exécution provisoire de la présente décision ;

Sur les dépens

Les parties succombant de part et d'autre, il y a lieu de faire masse des dépens et de les mettre à leur charge, chacune pour moitié;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette l'exception d'irrecevabilité de l'action soulevée par le défendeur ;

Déclare recevables l'action principale de monsieur SULE LAWANI et la demande reconventionnelle de monsieur OUATTARA KOUNATIO;

Dit la demande principale de monsieur SULE LAWANI bien fondée;

Ordonne l'expulsion de monsieur OUATTARA KOUNATIO du local bâti sur le lot n°868 îlot 84, sis à Yopougou Maroc, dans lequel il exploite la boulangerie dénommée « Saint JOSEPH », tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Dit monsieur OUATTARA KOUNATIO partiellement fondé en sa demande reconventionnelle;

Condamne monsieur SULE LAWANI à lui payer la somme de cinquante millions de francs (50.000.000 F) CFA à titre d'indemnité d'éviction;

Déboute le défendeur du surplus de ses demandes ;

Dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire de la présente décision;

Fait masse des dépens et les met à la charge des parties, chacune pour moitié.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

750 000

10% x 50 000 000 = 7 500 000

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le... 04 OCT 2018
REGISTRE A. J. Vol. ... F° ...
N° ... Bord ...
DEBET : ...
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre

[Handwritten signature]

Sept cent cinquante mille francs