

3000  
ME

Appel N° 876 du 09/07/19

TADM/KR

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°1215/2019

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE du  
06/06/2019

Affaire :

La Société Ivoirienne  
d'Etudes Economiques  
Techniques et de Contrôle

(SCPA ALPHA 2000)°

Contre

Monsieur MEHREZ Semaan  
Antonios

(Cabinet EMERITUS)

DECISION :

Contradictoire

Rejette les fins de non-recevoir  
soulevées par Monsieur  
MEHREZ Semaan Antonios ;

Reçoit l'action de la Société  
Ivoirienne d'Etude Techniques  
et de Contrôle dite SIETCO,  
société en liquidation ;

La déclare partiellement fondée  
en son action ;

Constate la résiliation du  
contrat de bail à construction  
conclu par les parties ;

Ordonne en conséquence  
l'expulsion de Monsieur  
MEHREZ Semaan Antonios de  
l'immeuble objet du bail à  
construction édifié sur les lots

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 JUIN 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du jeudi six juin de l'an deux mil dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame **TOURE AMINATA épouse TOURE**, Président du Tribunal ;

Madame **GALE MARIA Epouse DADJE**, Messieurs. **N'GUESSAN BODO**, **DICOH BALAMINE**, **DAGO ISIDORE**, **TRAZIE BI VANIE EVARISTE**, **DOSSO IBRAHIMA**, Assesseurs ;

Assisté de **Maître N'ZAKIRIE PAULE EMILIE épouse EKLOU**, Greffier ;

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

**La Société Ivoirienne d'Etudes Economiques Techniques et de Contrôle** par abréviation **SIETCO**, "société en liquidation", société anonyme avec Conseil d'Administration, au capital de 12.000.000 F CFA, dont le siège social est à Abidjan-Cocody Les Deux-Plateaux, représentée par son liquidateur, Monsieur **DIAN BONI**, désigné par l'Assemblée Générale des actionnaires en date du 23/02/2013, demeurant à Abidjan-Cocody Les Deux-Plateaux ;

**Demanderesse** représentée par la **SCPA ALPHA 2000**, Avocats Associés près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Immeuble ALPHA 2000, 1<sup>er</sup> étage, Porte 3 (Entrée côté Librairie de France), Avenue Chardy au Plateau, B.P. 122 POST-ENTREPRISES ABIDJAN — CEDEX 1, Tél. : 20.21.65.64, Fax : 20.33.41.37 ;

D'une part ;

Et

**Monsieur MEHREZ Semaan Antonios**, né le 01 Juillet 1955 au Liban, de nationalité libanaise, Commerçant, demeurant à Cocody Les Deux — Plateaux Vallon, 06 B.P. 1402 Abidjan 06, en ses bureaux ou domicile ;

**Défendeur** représenté par le **Cabinet EMERITUS**, Avocats associés près de la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody-II Plateaux Les Vallons, rue du Burida J 81 Villa, N16, BP 73 Post Entreprise Abidjan Cedex1, Tel : (225) 22 41 70 11, Fax : (225) 22 41 74 03 ;

D'autre part ;

Enrôlée le 29 mars 2019 pour l'audience du 04 avril 2019, l'affaire a été appelée puis le Tribunal a ordonné une instruction, confiée au juge KOFFI



171, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Condamne Monsieur MEHREZ Semaan Antonios à payer à la Société SIETCO, société en liquidation la somme de 32.640.000 FCFA au titre des loyers perçus ;

Déboute la Société Ivoirienne d'Etude Techniques et de Contrôle dite SIETCO, société en liquidation, du surplus de ses demandes ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours ;

Condamne Monsieur MEHREZ Semaan Antonios aux dépens de l'instance.

YAO pour y procéder et renvoyé la cause et les parties au 16 mai 2019 pour retour après instruction ;

Celle-ci a fait objet d'une ordonnance de clôture n°618/2019 en date du 08 mai 2019;

Appelée le 16 mai 2019, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 06 juin 2019 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs fins, moyens et prétentions ;

Et Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit d'huissier du 25 mars 2019, la Société Ivoirienne d'Etude Techniques et de Contrôle dite SIETCO SA, société en liquidation, a assigné Monsieur MEHREZ Semaan Antonios, d'avoir à comparaître le 04 avril 2019 devant le Tribunal de commerce de céans pour s'entendre :

- Déclarer son action recevable et bien fondée ;
- constater que le bail à construction conclu par les parties est arrivé expiration le 31 décembre 2017 ;
- ordonner en conséquence l'expulsion de Monsieur MEHREZ Semaan Antonios de l'immeuble objet du bail à construction et édifié sur les lots N° 1705 et 1706, îlot 171, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- condamner Monsieur MEHREZ Semaan Antonios à lui restituer la somme de 30.720.000 Francs CFA indument perçue au titre des loyers du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à avril 2019 ;
- condamner également Monsieur MEHREZ Semaan Antonios à lui payer la somme de 15.000.000 francs CFA à titre de dommages-intérêts pour toutes les causes de préjudices confondues ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision pour l'expulsion et la restitution de la somme de 30.720.000 Francs CFA représentant les loyers indument perçus ;
- condamner le défendeur aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, la société SIETCO liquidation déclare que par acte notarié passé par-devant Maître EKOUE-TRAORE Florence, Notaire à Abidjan, en date du 05 décembre 2001, Monsieur MEHREZ Semaan Antonios et Monsieur GRAH Kadji, agissant en qualité de président directeur général de la société, ont conclu un bail à construction pour une durée de quinze années non renouvelable avec un an de différé correspondant au délai de constructions et donc pour la période courant du 1<sup>er</sup> janvier 2002 au 31 décembre 2017;

Elle précise que sur le terrain se trouvait déjà bâti un immeuble de type R+2, formant les lots 1705 et 1706, îlot 171 et que c'est à l'arrière de ce premier bâtiment, qu'est construit un second immeuble de type R+2, objet bail à construction ;

Le bail prévoyait qu'à son expiration, toutes les constructions faites par le preneur ou ses ayants cause, tous les aménagements réalisés ainsi que toutes améliorations de quelque nature que ce soit, deviendraient de plein droit la propriété du bailleur ;

Elle poursuit en soulignant que la société SIETCO dissoute, Monsieur GRAH Kadji a été désigné liquidateur mais décédait malheureusement au cours de sa mission ;

Suite à une assemblée générale des actionnaires de la SIETCO, Monsieur DIAN BONI, membre du conseil d'administration, a été désigné liquidateur à l'effet de poursuivre la liquidation de la société SIETCO ; Sa désignation en qualité de liquidateur de la SIETCO a fait l'objet d'une publication le 17 avril 2018 dans le journal Fraternité Matin, un journal d'annonces légales;

A l'expiration du bail, le Monsieur DIAN BONI, agissant en qualité de liquidateur de la SIETCO, interpellait sans succès Monsieur MEHREZ Semaan Antonios, d'avoir à libérer l'immeuble objet du contrat de bail à construction, ledit bail étant arrivé à expiration depuis le 31 décembre 2017;

Depuis lors, Monsieur MEHREZ Semaan Antonios se maintient dans les locaux ; Il continue de les exploiter et perçoit les loyers, malgré l'expiration du bail ; Toutes les tentatives amiables entreprises pour le voir libérer les lieux au profit de la SIETCO-Liquidation sont demeurées vaines ;

La demanderesse indique que la clause intitulée durée, précise bien que :  
« *Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de quinze années dont un an de différé (délai de construction), qui commencera à courir le premier janvier deux mil deux pour se terminer le trente et un décembre deux mil dix-sept ;*

*En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction. » ;*

Il ne fait dès lors aucun doute, argue la SIETCO-Liquidation, que le bail est arrivé à expiration le 31 décembre 2017 et que les constructions qui y sont édifiées sont devenues la propriété du bailleur, conformément à l'article 12 du contrat de bail à construction qui stipule que : *« A l'expiration du bail par l'arrivée du terme ou résiliation amiable ou Judiciaire, toutes les constructions édifiées par le Preneur ou ses ayants cause et tous aménagements réalisés sur le terrain loué, ainsi que toutes améliorations de quelque nature que ce soit, deviendront de plein droit la propriété du Bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater. »*;

Monsieur MEHREZ Semaan Antonios qui refuse de libérer les locaux malgré l'expiration du bail est désormais un occupant sans titre ni droit puisqu'il se maintient sur les lieux sans aucun motif légitime ; C'est donc sans aucune peine, conclut la SIETCO-Liquidation, que le Tribunal devra constater l'expiration du bail et ordonner subséquemment l'expulsion du défendeur de l'immeuble objet dudit bail ;

La demanderesse déclare en outre, que l'immeuble comporte cinq appartements au 1<sup>er</sup> étage, cinq autres au 2<sup>e</sup> étage et trois magasins au rez-de-chaussée, le tout pour un loyer mensuel de 1.920.000 Francs CFA;

Les loyers indûment perçus par Monsieur MEHREZ Semaan Antonios s'élèvent donc à la somme de 30.720.000 Francs CFA représentant seize mois de loyers;

Il est évident que cette somme doit lui être restituée, augmentée des loyers à échoir à la date du prononcé de la décision ;

La SIETCO-liquidation fait valoir par ailleurs, que Monsieur MEHREZ Semaan Antonios a manqué à son obligation de libérer les lieux à l'expiration du bail et que cela constitue une faute contractuelle qui la fonde à solliciter des dommages-intérêts à hauteur de la somme de 15.000.000 Francs CFA sur le fondement de l'article 1147 du code civil et cela d'autant plus que l'attitude du défendeur lui a causé un préjudice financier par la privation de gains ;

Le contrat de bail à construction du 05 décembre 2001 constituant un titre authentique non contesté, soutient en outre la demanderesse, elle a intérêt à voir ordonner l'exécution provisoire de la présente décision et pour éviter aussi que son préjudice ne s'accroisse de jour en jour ;

Réagissant à l'action intentée contre lui par la SIETCO-liquidation, Monsieur MEHREZ Semaan Antonios plaide in limine litis l'irrecevabilité de l'action pour défaut de publication de l'acte de nomination de Monsieur DIAN BONI en qualité de liquidateur de la SIETCO;

Il fait valoir en effet, que la demanderesse ne prouve pas que la désignation de Monsieur DIAN BONI en qualité de liquidateur de la SIETCO a fait l'objet d'une publication dans un journal d'annonces légales

dans le délai d'un mois comme l'exige l'article 212 de l'acte uniforme relatif aux sociétés commerciales et aux groupements d'intérêts économiques ;

Il ajoute que la régularisation ultérieure de cette omission par une publication faite hors délai sur le fondement de l'article 259 de l'acte uniforme relatif aux sociétés commerciales et aux groupements d'intérêts économiques ne saurait valoir car ce texte n'est pas applicable à la liquidation d'une société commerciale ;

Au demeurant, ajoute-t-il, l'avis de publication dont se prévaut Monsieur DIAN BONI ne respecte pas les prescriptions de l'article 266 de l'acte uniforme relatif aux sociétés commerciales et aux groupements d'intérêts économiques ; Il fait remarquer à cet effet, que l'avis de la publication faite le 17 avril 2018 ne contient ni la cause de la liquidation ni les limitations apportées aux pouvoirs du liquidateur ;

Il indique que Monsieur DIAN BONI ne rapporte pas non plus la preuve formelle de ce qu'il a été porté à la connaissance des porteurs d'actions et obligations nominatives de la SIETCO, les mentions relatives à la publicité revendiquée par ce dernier et cela pour tenir compte du procès-verbal de constat en date du 13 février 2018 faisant état d'une assemblée générale extraordinaire du collectif des actionnaires de la SIETCO, laquelle a désigné Monsieur ANKE Abo Jérôme comme nouveau liquidateur en remplacement de Monsieur DIAN BONI ;

Il en conclut que la publication faite n'est lui est pas opposable ;

Il soutient en outre que la demande en restitution de la somme de 30.720.000 Francs CFA est irrecevable parce que l'exploit de mise en demeure qui lui a été servi le 08 février 2019, ne fait pas mention des clauses et conditions du bail qu'il aurait violées et qui fonderaient cette demande ;

Il indique à cet effet, que suivant l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, l'exploit de mise en demeure doit obligatoirement comporter certaines mentions dont celles relatives aux clauses et conditions du bail violées et à respecter, et que le défaut de ces mentions obligatoires dans ledit exploit, le rend irrégulier et entraîne l'irrecevabilité de la demande qui en découle ;

Sur le fond, Monsieur MEHREZ Semaan Antonios déclare que la demande en restitution de la somme de 30.720.000 Francs CFA n'est pas fondée parce que suivant le contrat de bail liant les parties, il était tenu au paiement d'un loyer mensuel de 1.400.000 Francs CFA et qu'à supposer que le contrat de bail à construction liant les parties ait expiré et qu'il se soit maintenu dans les lieux loués, il ne peut être tenu de payer que le montant du loyer fixé par la convention des parties à titre d'indemnité d'occupation ;



Il précise que du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à ce jour, il s'est écoulé moins de deux années et qu'il n'est donc redevable que de la somme de 2.400.000 Francs représentant deux années de loyers et non de la somme de 30.720.000 Francs CFA qui correspond à la totalité des sommes générées par son activité commerciale ;

Pour ce qui est des dommages-intérêts sollicités par la SIETCO-liquidation, Monsieur MEHREZ Semaan Antonios argue de ce que les relations entre les parties sont régies par les dispositions de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général à l'exclusion de celles du code civil ;

Il précise que cet acte uniforme n'ayant pas prévu de tels dommages-intérêts, la demande tendant à cette fin est vaine ;

En réplique aux moyens développés par le défendeur, la SIETCO-liquidation fait valoir que la publication ou non de l'acte de nomination du liquidateur pose un problème d'opposabilité aux tiers et que contrairement aux allégations de MEHREZ Semaan Antonios, en application de l'article 259 de l'acte uniforme relatif aux sociétés commerciales et aux groupements d'intérêt économique, la nomination de Monsieur DIAN BONI en qualité de liquidateur de la SIETCO, a été publiée le 17 avril 2018 dans le journal Fraternité Matin, même si elle n'est pas intervenue dans le délai d'un mois et cela, avant l'introduction de la présente action le 19 mars 2019 ;

Elle déclare que la régularisation de la publication est donc opposable au défendeur ;

Elle précise par ailleurs que le contrat de bail à construction comportant une clause résolutoire qui stipule que qu'à défaut du respect d'un seul engagement le contrat peut être résilié, il n'était pas utile d'indiquer toutes les clauses qui n'ont pas été respectées ;

Elle ajoute qu'elle a bien indiqué dans l'exploit de mise en demeure, la clause qui n'a pas été respectée, à savoir le non-respect du délai d'expiration du bail à construction ;

La SIETCO-Liquidation souligne pour ce qui est de la restitution de la somme de 30.720.000 Francs CFA sollicitée, que depuis le 31 décembre 2017, toutes les constructions faites en vertu du contrat de bail à construction sont devenues sa propriété et que donc, tous les loyers de cette période lui appartiennent ;

Ce sont ces loyers qui s'élèvent à cette somme qu'a perçu indument MEHREZ Semaan Antonios qu'elle réclame et non le fruit de son activité commerciale ;

#### **DES MOTIFS**

#### **En la forme**

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

MEHREZ Semaan Antonios a fait valoir ses moyens de défense; Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

### **Sur le taux du ressort**

L'article 10 de la loi n°2016-1110 du 8 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose : « *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 indéterminée ;*

*-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 la résiliation du contrat de bail à construction ainsi que la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 45.720.000 Francs F CFA ;

L'intérêt du litige est à la fois indéterminé et supérieur à la somme de 25.000.000 Francs CFA ;

Il convient par conséquent de statuer en premier ressort ;

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

#### **Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de publication de la nomination du liquidateur**

Monsieur MEHREZ Semaan Antonios prétend que l'action est irrecevable parce que la nomination de Monsieur DIAN BONI en qualité de liquidateur de la SIETCO n'a pas fait l'objet de publication dans un journal d'annonces légales dans le délai d'un mois comme le requiert l'article 212 de l'acte uniforme relatif aux sociétés commerciales et aux groupements d'intérêts économiques ;

La SIETCO-Liquidation rétorque qu'elle a procédé à la régularisation de la publication requise le 17 avril 2018 en vertu de l'article 259 de l'acte uniforme relatif aux sociétés commerciales et aux groupements d'intérêts économiques, avant d'introduire son action et que ladite publication étant opposable au défendeur, son action est recevable ;

L'article 212 de l'acte uniforme relatif aux sociétés commerciales et aux groupements d'intérêts économiques dispose que : « *L'acte de nomination du liquidateur est publié dans les conditions et délai fixés à l'article 266 ci-après ;*

*La nomination et la révocation du liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de cette publication ;*

*Ni la société ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celle-ci a été régulièrement publiée. » ;*

*L'article 259 du même acte uniforme quant à lui dispose en outre que « les formalités de publicité sont accomplies à la diligence et sous la responsabilité des représentants locaux des sociétés ;*

*Lorsqu'une formalité de publicité ne portant ni sur la constitution de la société ni sur la modification des statuts, a été omise ou a été irrégulièrement accomplie et si la société n'a pas régularisé la situation dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure qui lui a été adressé, tout intéressé peut demander à la juridiction compétente statuant à bref délai, de désigner un mandataire à l'effet d'accomplir la formalité de publicité. » ;*

Il résulte de la lecture combinée de ces dispositions légales que la nomination du liquidateur d'une société commerciale doit faire l'objet de publication et que cette nomination n'est opposable aux tiers qu'à compter de cette publication. Ladite publication peut par ailleurs se faire à la requête de tout intéressé ;

En l'espèce, il est constant que la nomination de Monsieur DIAN BONI en qualité de liquidateur de la SIETCO a été publiée le 17 avril 2018 dans le journal Fraternité Matin avant la saisine du tribunal de commerce ;

Il convient de noter par ailleurs, que les dispositions légales ci-dessus citées et sur lesquelles le défendeur fonde sa fin de non-recevoir, ne sanctionnent pas par l'irrecevabilité, l'action en recouvrement d'une créance entreprise par la société en liquidation représentée par son liquidateur au cas où la publication de la nomination dudit liquidateur aurait été faite hors le délai d'un mois et qu'en plus, l'avis de publication ne comporterait pas toutes les mentions énumérées ;

La publication de la nomination de Monsieur DIAN BONI en qualité de liquidateur de la SIETCO ayant été faite le 17 avril 2018 dans le journal Fraternité Matin, ladite publication est opposable au défendeur ;

La fin de non-recevoir soulevée par le défendeur est par conséquent inopérante pour faire obstacle à la recevabilité de l'action de sorte qu'elle doit être rejetée ;



**Sur la recevabilité de la demande en paiement de la somme de  
30.720.000 Francs**

Monsieur MEHREZ Semaan Antonios prétend que la demande en paiement de la somme de 30.720.000 Francs est irrecevable au motif que l'exploit de mise en demeure ne mentionne pas les clauses du bail à construction qui n'ont pas été respectées et qui justifient cette demande ;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation. La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire. A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef. Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents* » ;

Ce texte indique la procédure à suivre pour le bailleur qui entend solliciter la résiliation du contrat de bail ; Le défaut des mentions obligatoires requises dans l'exploit de mise en demeure n'entraînent la nullité dudit exploit et l'irrecevabilité de l'action que pour ce qui est de la demande en résiliation du bail ;

En l'espèce, la demande en paiement de la somme de 30.720.000 Francs ne constituant pas une demande en résiliation du bail, elle n'est pas soumise pour sa recevabilité, à la procédure prescrite par l'article 133 l'acte uniforme portant sur le droit commercial général mais à celle tenant aux règles de recevabilité de droit commun ;

Il convient par conséquent de déclarer également le moyen d'irrecevabilité de la demande en paiement de la somme de 30.720.000 Francs soulevé par le défendeur mal fondé et de le rejeter ;

L'action a été introduite par la SIETCO-Liquidation conformément aux conditions de forme et de délai exigées par la loi ; Il convient dès lors de la recevoir ;

**Au fond**

### **Sur le bien-fondé de la demande en résiliation du contrat de bail à construction**

La SIETCO-Liquidation demande au tribunal de constater que le contrat de bail à construction conclu par les parties est arrivé à expiration depuis le 31 décembre 2017 et d'ordonner subséquemment l'expulsion de Monsieur MEHREZ Semaan Antonios de l'immeuble objet dudit bail ;

En application de l'article 1134 du code civil, la convention est la loi des parties et elles sont tenues d'en exécuter les termes ;

Il est stipulé dans le contrat conclu par les parties, au titre de la durée que : « *Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de quinze années dont un an de différé (délai de construction), qui commencera à courir le premier janvier deux mil deux pour se terminer le trente et un décembre deux mil dix-sept ;*

*En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction. » ;*

Il résulte de cette stipulation contractuelle que les parties ont fixé un terme à leur contrat et que ce terme est échu depuis le 31 décembre 2017 ;

Il y a donc lieu de constater la résiliation du contrat de bail conclu par les parties ;

Monsieur MEHREZ Semaan Antonios se maintenant sur les lieux alors que le contrat de bail à construction le liant à la SIETCO est résilié depuis le 31 décembre 2011, il convient d'ordonner son expulsion des lieux objet du bail, tant de sa personne, de ces biens que de tous occupants de son chef ;

### **Sur le bien-fondé de la demande en restitution de la somme de 30.720.000 Francs**

La société SIETCO-Liquidation sollicite que Monsieur MEHREZ Semaan Antonios lui restitue la somme de 30.720.000 Francs représentant les loyers des appartements de l'immeuble objet du bail, qu'il a perçue depuis la fin du contrat au motif qu'étant devenu depuis lors propriétaire dudit immeuble, les loyers qui en sont issus lui appartiennent ;

Monsieur MEHREZ Semaan Antonios s'oppose à sa demande en faisant valoir que suivant les stipulations contractuelles, seul un loyer annuel de 1.400.000 Francs lui est dû et que le bail ayant pris fin depuis près de deux ans, la somme à laquelle celle-ci peut prétendre à titre d'indemnité d'occupation est celle de 2.400.000 Francs CFA ;

Il est stipulé au contrat de bail à construction que : « *A l'expiration du bail par l'arrivée du terme ou résiliation amiable ou Judiciaire, toutes les constructions édifiées par le Preneur ou ses ayants cause et tous*

*aménagements réalisés sur le terrain loué, ainsi que toutes améliorations de quelque nature que ce soit, deviendront de plein droit la propriété du Bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater. »;*

En vertu de cette stipulation contractuelle, l'immeuble objet du bail ainsi que tous les fruits qu'il a générés depuis la fin du bail le 31 décembre 2017 sont devenus la propriété de la SIETCO-Liquidation ;

Monsieur MEHREZ Semaan Antonios ne conteste pas avoir perçu depuis lors la somme de 30.720.000 Francs au titre des loyers des appartements dudit immeuble mais soutient que seule la somme de 2.800.000 Francs CFA représentant le montant des loyers de deux années, convenus lors de la conclusion du contrat est due à la SIETCO-Liquidation à titre d'indemnité d'occupation ;

Il est cependant constant que le loyer annuel de 1.400.000 Francs invoqué par le défendeur, n'était dû que pendant la durée du contrat de bail à construction de sorte qu'à l'expiration dudit bail, ce n'est plus ce loyer qui doit être payé à la défenderesse mais ceux résultant de la location des appartements de l'immeuble dont elle est devenue propriétaire ;

Il s'ensuit que la demande en restitution de la somme 30.720.000 Francs représentant les loyers perçus du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à avril 2019 par Monsieur MEHREZ Semaan Antonios est bien fondée de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit en condamnant ce dernier au paiement de la somme réclamée ;

La demanderesse sollicite que les loyers échus au prononcé de la présente décision soient compris dans le montant des loyers à lui payer ;

La décision étant rendue le 06 juin 2019, seul le loyer du mois de mai d'un montant de 1.920.000 Francs CFA doit être ajouté à la somme de 30.720.000 Francs, soit la somme totale de 32.640.000 Francs CFA au paiement de laquelle, il sied de condamner Monsieur MEHREZ Semaan Antonios ;

**Sur le bien-fondé de la demande en paiement de la somme de  
15.000.000 Francs CFA à titre de dommages-intérêts**

La société SIETCO-Liquidation sollicite le paiement de la somme de 15.000.000 Francs CFA à titre de dommages-intérêts par Monsieur MEHREZ Semaan Antonios au motif que celui-ci a manqué à son obligation de libérer les lieux à l'expiration du bail et que sa défaillance lui a causé un préjudice financier en la privant des gains escomptés ; Elle fonde sa demande sur les dispositions de l'article 1147 du code civil ;

Monsieur MEHREZ Semaan Antonios s'oppose à sa demande en faisant valoir que l'acte uniforme portant sur droit commercial général qui a seul

vocation à s'appliquer en l'espèce, n'a pas prévu de tels dommages-intérêts ;

L'article 1147 du code civil dispose que « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part* » ;

Il s'infère de ces dispositions, que la condamnation au paiement de dommages et intérêts fondée sur ce texte, nécessite l'existence d'une faute contractuelle, d'un préjudice et d'un lien de causalité ;

L'article 1149 du même code précise que « *les dommages-intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé, sauf les exceptions et modifications ci-après.* » ;

Il est nécessaire selon ce texte, pour le créancier qui souhaite avoir des dommages-intérêts sur le fondement de l'article 1147, d'établir la perte qu'il a faite et le gain dont il a été privé suite à l'inexécution de son obligation contractuelle par le débiteur ;

Monsieur MEHREZ Semaan Antonios prétend que les dispositions du code civil ne sont pas applicables en l'espèce ;

Il convient cependant d'indiquer que lorsque les actes uniformes, qui procèdent d'une législation spéciale n'ont pas disposé dans une matière, les dispositions générales prévues par les textes légaux en cours de validité s'appliquent ;

Il s'en infère que l'acte uniforme portant sur le droit commercial général n'ayant pas prévu un régime spécial relativement aux dommages-intérêts, les dispositions du code civil relatives à cette matière demeurent pleinement applicables en l'espèce ;

En la présente cause, il est indéniable que Monsieur MEHREZ Semaan Antonios a commis une faute contractuelle en s'abstenant de respecter le délai d'expiration du contrat de bail à construction convenu par les parties et en se maintenant dans les lieux ; Cette inexécution fautive de son obligation a privé la SIETCO-Liquidation des fruits qu' a généré l'immeuble ;

Il convient cependant d'indiquer que Monsieur MEHREZ Semaan Antonios a été condamné à restituer à la SIETCO-Liquidation, la somme de 32.640.000 Francs CFA représentant les loyers qu'il a perçus depuis l'expiration du bail et dont cette dernière a été privée ;

Monsieur MEHREZ Semaan Antonios ayant été condamné à restituer à la SIETCO-Liquidation le gain dont il l'a privée, celui-ci ne peut à nouveau être condamné à réparer le même préjudice au titre des dommages-intérêts ;

La preuve d'un autre préjudice n'est pas non plus rapportée ;

Il sied par conséquent de dire que le préjudice subi par la SIETCO-Liquidation a déjà été réparé, de déclarer par conséquent sa demande en paiement de dommages-intérêts mal fondée et de la rejeter ;

### **Sur l'exécution provisoire**

L'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative, *« outre les cas où elle est prescrite par la loi, et sauf dispositions contraires de celle-ci, l'exécution provisoire doit être ordonnée d'office nonobstant opposition ou appel, s'il y a titre authentique ou privé non contesté, aveu ou promesse reconnue. »* ;

En l'espèce, la condamnation du défendeur résulte d'un contrat passé en la forme authentique et non contesté par les parties ;

Il existe donc un titre authentique qui commande que l'exécution provisoire soit ordonnée ;

En outre, ce contrat ayant pris fin, il y a urgence à faire cesser, l'occupation des lieux par le défendeur ;

### **Sur les dépens**

Le défendeur succombant, il convient de le condamner aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette les fins de non-recevoir soulevées par Monsieur MEHREZ Semaan Antonios ;

Reçoit l'action de la Société Ivoirienne d'Etude Techniques et de Contrôle dite SIETCO, société en liquidation ;

La déclare partiellement fondée en son action ;

Constate la résiliation du contrat de bail à construction conclu par les parties ;

Ordonne en conséquence l'expulsion Monsieur MEHREZ Semaan Antonios de l'immeuble objet du bail à construction édifié sur les lots N° 1705 et 1706, îlot 171, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Condamne Monsieur MEHREZ Semaan Antonios à payer à la Société SIETCO, société en liquidation la somme de 32.640.000 FCFA au titre des loyers perçus ;

Déboute la Société Ivoirienne d'Etude Techniques et de Contrôle dite SIETCO, société en liquidation, du surplus de ses demandes ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours ;

Condamne Monsieur MEHREZ Semaan Antonios aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.

489 600



15/07/2019



$1.5\% \times 32640000 = 489600$

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 16 JUL 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 15 F° 51  
N° 1117 Bord. 151  
DEBET : quatre cent quatre vingt neuf mille six cent francs

Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

*affirmé*