

TA/Y<sup>2</sup>/KV  
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 1400/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
du 23/05/2019

Affaire :

**Monsieur OUATTARA TIEMOKO**  
(Maître TOURE NEYBOULMAN  
SOSTHENE)

C/

**Monsieur MEITE SINDOU**

DECISION :

Contradictoire

Déclare recevable l'action de  
Monsieur OUATTARA TIEMOKO ;

Lui donne acte de la rectification de  
ses prétentions ;

Homologue le protocole d'accord  
transactionnel en date du 03 Mai  
2019 aux termes duquel, les parties  
ont mis fin à leur litige ;

Dit que les demandes de résiliation  
de bail, d'expulsion et de paiement  
sont désormais sans objet ;

Fait masse des dépens et dit qu'ils  
seront supportés pour moitié par  
chacune des parties.

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 23 MAI 2019

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

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

**Mesdames GALE DJOKO MARIA, TUO ODANHAN AKAKO,**  
**Messieurs YAO YAO JULES, TRAZIE BI VANIE EVARISTE,**  
**DAGO ISIDORE et DOSSO IBRAHIMA**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître GNAGAZA DJISSA César**, Greffier ;

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

**Monsieur OUATTARA TIEMOKO**, majeur de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan-Dokui, propriétaire immobilier, lequel fait élection de domicile en sa demeure ;

**Demandeur**, représenté par son conseil, **Maître TOURE NEYBOULMAN SOSTHENE**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant II Plateaux SICOGLI Latrille LAS PALMAS Bloc A Bâtiment D, RDC 1<sup>ère</sup> porte à gauche, 01 BP 1021 Abidjan 01, Tel : 22 42 46 77 ;

D'une part ;

Et ;

**Monsieur MEITE SINDOU**, né le 06/07/1965 à Abengourou, Journaliste, de nationalité ivoirienne, domicilié à la Riviera Jardin, lot B, porte é(-, locataire demeurant à Abidjan Cocody II Plateaux les Vallons ;

**Défendeur ;**

D'autre part ;

Enrôlée le 12 avril 2019, pour l'audience publique du 24 avril 2019, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 25 avril devant la première chambre pour attribution puis au 09 mai 2019 pour règlement amiable en cours ;

A l'audience du 09 mai 2019, la cause étant en état d'être jugée, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour décision être rendue le 23 mai 2019 ;

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

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces au dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

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

Par exploit d'huissier en date du 09 Avril 2019, Monsieur OUATTARA TIEMOKO a fait servir assignation à Monsieur MEITE SINDOU, d'avoir à comparaître, le 24 Avril 2019, pour entendre :

- prononcer la résiliation du bail à usage professionnel le liant à Monsieur MEITE SINDOU ;
- ordonner son expulsion des loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;
- le condamner à lui payer la somme de 7.200.000 FCFA au titre des arriérés de loyers;
- le condamner aux entiers dépens de l'instance;

Monsieur OUATTARA TIEMOKO expose à l'appui de son action que suivant contrat de bail du 27 Février 2017, Monsieur MEITE SINDOU a pris en location sa villa sis aux II Plateaux les Vallons, moyennant un loyer mensuel de 800.000 FCFA payable d'avance;

Il indique que son locataire ne paie pas les loyers de sorte qu'il lui

reste devoir la somme de 7.200.000FCFA représentant 09 mois de loyer échus et impayés couvrant la période de Juin 2018 à Février 2019;

En dépit des réclamations amiables et démarches qu'il a initiées auprès du défendeur, celui-ci refuse de payer les loyers échus;

Aussi, pour obtenir le recouvrement de cette somme, il lui a servi le 08 Novembre 2018, par le ministère de Maître TOURE KATIA, huissier de justice, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail;

En réaction, Monsieur MEITE SINDOU lui versé un acompte de 1.600.000FCFA représentant les loyers des mois d'Avril et Mai 2018 soit deux mois de loyers;

Estimant que monsieur MEITE SINDOU n'exécute pas convenablement son obligation de preneur, il lui a notifié une lettre aux fins de règlement amiable des loyers restant dus par voie d'huissier de Justice;

Suite à cette lettre, les parties ont procédé à un règlement amiable de leur litige, consigné dans le protocole d'accord en date du 03 Mai 2019;

Ledit protocole d'accord mentionne en ses articles 3, 4 et 5 que le bailleur accepte de ramener les arriérées de loyer à un montant forfaitaire de 5.000.000FCFA dont 2000.000FCFA ont été payés par le défendeur qui par ailleurs a promis de payer le reliquat de 3.000.000FCFA restant dû au plus tard le 09 Mai 2019;

Les parties demandent qu'il leur soit donné acte dudit protocole d'accord;

## **SUR**

### **En la forme**

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

Monsieur MEITE SINDOU à été régulièrement assigné à sa personne;  
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

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

Aux termes des dispositions de l'article 10 de la loi 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, Monsieur QUATTARA TIEMOKO agit en paiement d'arriérés de loyers évalués à 7.200.000FCFA;

Le taux du litige est inférieur à la somme de vingt-cinq millions de FCFA;

Il y lieu de statuer en premier et dernier ressort;

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

L'action ayant été initiée selon les prescriptions de forme et de délai, il sied de la déclarer recevable ;

#### **Au fond**

#### **Sur l'homologation du protocole**

En cours de procédure, le demandeur a rectifié ses demandes et sollicité désormais l'homologation du protocole d'accord ;

Il y a lieu de lui en donner acte ;

Les parties à la présente procédure ont conclu un protocole d'accord transactionnel en date du 03 Mai 2019 pour mettre fin à leur litige et sollicitent son homologation ;

Aux termes de l'article 2044 du code civil, la transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître. ce contrat doit être rédigé par écrit.

Il découle de ce texte que les parties peuvent mettre fin à leur litige par transaction ou par protocole d'accord;

Le tribunal constate que ledit accord transactionnel produit par les

parties, a pour objet de mettre fin au litige les opposant ;

Les parties ont la libre disposition des droits qui les concernent et ont régulièrement signé ledit protocole d'accord ;

L'objet de ce protocole d'accord transactionnel est licite et ne méconnaît aucune règle d'ordre public ;

Dans ces circonstances, il sied de l'homologuer et de dire que les demandes de résiliation de bail, en expulsion et en paiement sont désormais sans objet ;

### Sur les dépens

La décision est prise dans l'intérêt des deux parties;

Il sied de les condamner aux dépens chacune pour moitié;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier et dernier ressort ;

Déclare recevable l'action de Monsieur OUATTARA TIEMOKO ;

Lui donne acte de la rectification de ses prétentions ;

Homologue le protocole d'accord transactionnel en date du 03 Mai 2019 aux termes duquel, les parties ont mis fin à leur litige ;

Dit que les demandes de résiliation de bail, d'expulsion et de paiement sont désormais sans objet ;

N° 00282822

D.F: 18.000 francs

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le.....09.....03.....2019.....  
REGISTRE A.J. Vol.....45.....F°.....53.....  
N°.....1098.....Bord.....14.....14.....

**REÇU : Dix huit mille francs**

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

*[Signature]*

Fait masse des dépens et dit qu'ils seront supportés pour moitié par chacune des parties.

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

**ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.**



*[Large handwritten signature in blue ink]*