

G/S

N° 503
DU 24/11/2017

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AFFAIRE :

L'AGENCE IMMOBILIERE BTM

(Me FATOU CAMARA
SANOGHO)

C/

- 1-LA STE OLAM IVOIRE
- 2-LA STE MANTRA IVOIRE
- 3-LA STE OUTS PAN IVOIRE

(CABINET FDKA)

GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE
15 JUN 2018

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

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

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 24 NOVEMBRE 2017

La Cour d'Appel d'Abidjan Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi 24 Novembre deux mil dix sept**, à laquelle siégeaient :

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président, **PRESIDENT**,
Monsieur **MOUSSO GNAMIEN PAUL** et Monsieur
TRAORE DJOUHATIENE, Conseillers à la Cour, **MEMBRES**,
Avec l'assistance de Maître **OUATTARA DAOUA**,
Greffier,

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

ENTRE : L'Agence Immobilière **BTM**, enregistrée au Registre de Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro 169563-CC n°930522 V et dont le siège social est sis à Abidjan Riviera 3, prolongement droit de la pharmacie Sainte Agathe, 06 BP 833 Abidjan 06, agissant aux poursuites et diligences de Monsieur **BOUCH BEL Malek**, son représentant légal, de nationalité libanaise, demeurant en cette qualité au siège social de ladite agence ;

APPELANTE

Représentée et concluant par Maître Fatou CAMARA SANOGHO, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET : 1/ La Société **OLAM IVOIRE**, société à responsabilité limitée au capital de 200.000.000 F CFA, inscrit au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro 175901, et dont le siège social est sis à Abidjan rue des pointes aux fumeurs, Digue de Vridi Canal, en face du tri Postal, 15 BP 200 Abidjan 15, Tél. : 21 21 41 41, prise en la personne de son représentant légal ;

2/ La Société MANTRA IVOIRE, société anonyme, filiale du groupe OLAM IVOIRE SARL, au capital de 200.000.000 FCFA, inscrit au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro CI-ABJ-06-M2-7916 Agrément : Transit 291 H Shipping/Manutention 0031/07-02-07, et dont le siège social est sis à Abidjan Boulevard de Vridi, Zone portuaire, 15 BP 323 Abidjan 15, Tél. : 21 25 17 80, prise en, la personne de son Directeur Général ;

3/ La Société OUTSPAN IVOIRE, société anonyme, filiale du groupe OLAM IVOIRE SARL, au capital de 2.500.000.000 FCFA, inscrit au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro CI-ABJ-1997-B-217, et dont le siège social est sis à Abidjan, zone portuaire, Boulevard de Vridi en face de la société Unilever, 15 BP 300 Abidjan 15, prise en la personne de son Directeur Général ;

INTIMEES

Représentées et concluant par le Cabinet FDKA, Avocat à la Cour, leur 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 : La Juridiction Présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, statuant en la cause, en matière civile a rendu le jugement N° 588/15 du 31 Juillet 2015 enregistré au Plateau le 16 Mai 2014 reçu : 18.000 francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 16 mars 2015, L'AGENCE IMMOBILIERE BTM a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné la STE OLAM IVOIRE et 2 autres à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 27 mars 2015 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° 412 de l'an 2015 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 28 avril 2017 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;



Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 03 février 2017 a requis qu'il plaise à la Cour :

Déclarer recevable l'appel principal de l'Agence Immobilière BTM ;

-L'y dire cependant mal fondée, la rejeter ;

- Déclarer recevable l'appel incident des sociétés OLAM IVOIRE, MANTRA IVOIRE et OUSTPAN IVOIRE ;

- Les y dire partiellement fondées ;

- Infirmer le jugement attaqué en ce qu'il a déclaré recevable l'action de l'Agence BTM ;

- Dire que l'action de l'Agence BTM, structure spécialisée dans l'immobilier, est irrecevable, pour défaut de personnalité morale de ladite structure ;

- Débouter OLAM IVOIRE, MANTRA IVOIRE et OUSTPAN IVOIRE du surplus de leur demande ;

- Mettre les dépens à la charge des sociétés OLAM IVOIRE, MANTRA IVOIRE et OUSTPAN IVOIRE ;

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 30 juin 2017, délibéré qui a été rabattu et l'affaire renvoyée au 10 novembre 2017 pour retenue, date à laquelle elle a été à nouveau mise en délibéré pour le 24 novembre 2017 ;

Advenue l'audience de ce jour, 24 novembre 2017, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LACOUR

Vu les pièces du dossier;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 06 Avril 2017;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 16 Mars 2015, l'Agence Immobilière BTM, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal M. BOUCH BEL MALEK, ayant pour conseil, Maître Fatou Camara Sanogho, Avocat à la Cour a relevé appel du jugement n°588/15 rendu le 31 Juillet 2015 par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan, laquelle saisie le 19 Octobre 2011, d'une demande en paiement de la somme de 125.000.000 FCFA au titre de ses commissions, a statué comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort ;

En la forme

Rejette l'exception d'irrecevabilité soulevée ;

Déclare l'Agence Immobilière BTM recevable en son action ;

Au fond

Déclare mal fondée et rejette comme telle l'action en paiement de l'agence immobilière BTM initiée à rencontre des sociétés OLAM IVOIRE, MANTRA IVOIRE et OUTSPAN IVOIRE ;

Met les dépens à la charge de l'Agence immobilière BTM ; »

Au soutien de son appel, l'Agence Immobilière BTM expose qu'elle est une société spécialisée dans la location, la gérance et la vente de biens immobiliers ;

Elle indique que dans le courant du mois d'Août 2009, elle a été contactée par monsieur BLAISE KOUAKOU, Directeur Général de la société MANTRA IVOIRE, une filiale du groupe OLAM IVOIR à l'effet d'acquérir un site abritant des entrepôts ;

Elle a entrepris à cet effet des recherches qui lui ont permis de trouver un site d'une superficie de 6 hectares au prix de 8.000.000.000 FCFA appartenant à la société DDCl et ainsi, par son entremise, monsieur BLAISE KOUAKOU est parvenu à négocier directement avec le propriétaire du site, assisté de son conseil, maître FRANCK ORLY ZAGO;

En définitive, la vente a été conclue au profit de la société OUTSPAN, une autre filiale du GROUPE OLAM IVOIRE

auquel appartient également la Société MANTRA IVOIRE, au prix de 2.500.000.000 FCFA ;

Cependant, l'Agence immobilière BTM indique ne pas avoir reçu des sociétés OLAM IVOIRE et de ses filiales, la somme de 125.000.000 FCFA représentant le montant de sa commission correspondant à 5% du prix d'achat du site alors même que le conseil du propriétaire du site, maître FRANCK ORLY ZAGO a clairement déclaré au cours de la mise en état ordonné par le Tribunal à cet effet que le responsable de la société MANTRA IVOIRE, monsieur KOUAKOU BLAISE l'avait rassuré quant au paiement effectif de la commission de l'agence qui les a mis en contact ;

Vidant sa saisine, le Tribunal a débouté l'Agence immobilière BTM de son action au motif qu'elle ne rapportait pas à suffisance la preuve de la conclusion d'un contrat avec la société MANTRA IVOIRE prévoyant le paiement d'une commission de 5% du prix d'achat du site;

En cause d'appel, l'Agence BTM conteste cette décision ;

Elle fait savoir en effet qu'au cours de la mise en état ordonnée par le Tribunal, il est clairement apparu dans les déclarations du conseil de la société DDCL, propriétaire du site acheté par la société OUTSPAN, que le paiement de la somme de 125.000.000 FCFA au titre de ses commissions était fondé ;

En définitive, l'Agence immobilière BTM conclut à l'infirmité du jugement querellé et à la condamnation solidaire des sociétés OLAM IVOIRE, MANTRA IVOIRE et OUTSPAN IVOIRE à lui payer la somme de 125.000.000 FCFA à titre de commission et celle de 10.000.000 FCFA à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudices confondues ;

Répliquant par le biais du cabinet F.D.K.A, les sociétés OLAM IVOIRE, MANTRA IVOIRE et OUTSPAN IVOIRE font appel incident et plaident en conséquence, l'irrecevabilité de l'appel de l'Agence immobilière BTM pour défaut de capacité à agir, rappelant ainsi qu'elle ne fait pas la preuve de son existence en tant que personne morale par la production de son immatriculation au registre de commerce ;



Subsidiairement au fond, les intimés font valoir que l'appelante qui du reste ne produit aucune preuve pour justifier le paiement de sa commission n'est pas fondé à solliciter la condamnation solidaire des sociétés OLAM IVOIRE, MANTRA IVOIRE et OUTSPAN IVOIRE qui sont des sociétés commerciales qui disposent chacune d'un patrimoine, d'une autonomie et d'une personnalité distincte ;

Le Ministère Public a conclu à l'infirmité du jugement attaqué au motif que l'action de l'Agence BTM est irrecevable pour défaut de personnalité morale de cette structure ;

DESMOTIFS

Sur le caractère de la décision

Les parties ayant comparu en cours de procédure et conclu, il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

En la forme

Sur la recevabilité de l'appel principal

L'Agence immobilière BTM a relevé appel par exploit d'huissier déposé au greffe le 17 Mars 2015 du jugement rendu le 04 Avril 2013 ;

Il ne figure au dossier aucun acte de signification dudit jugement ;

Il convient de dire que ledit appel est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délai légaux ;

Sur l'exception d'irrecevabilité

Les intimés soulèvent l'irrecevabilité de l'action initiée par l'appelante au motif qu'elle ne rapporte pas la preuve de sa personnalité juridique par la production de son immatriculation au registre de commerce ;

Il ressort cependant de l'exploit de saisine du tribunal que l'appelante a la personnalité juridique pour avoir été immatriculée au registre de commerce et du crédit mobilier sous le numéro 169563-CC n°930522V;



Il convient de rejeter l'exception d'irrecevabilité soulevée par les intimés ;

Au fond

Sur la demande en paiement d'une commission

L'Agence immobilière BTM réclame la condamnation solidaire des intimés à lui payer la somme de 125.000.000 FCFA équivalent à la commission de 5% qu'elle devait percevoir sur le prix de 2.500.000.000 FCFA qui a été payé par la société OUTSPAN pour l'acquisition d'un site ;

Cependant, elle n'offre ni n'établit la moindre preuve pour justifier le paiement de cette commission alors et surtout que l'article 1315 alinéa 1 du code civil dispose que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver;

Le premier juge ayant statué dans ce sens, il y a lieu de confirmer sa décision sur ce point;

Sur la demande en paiement des dommages-intérêts

Au sens de l'article 1147 du code civil, le paiement de dommages-intérêts n'est pas acquis du seul fait du retard dans l'exécution d'une obligation, mais encore faut-il que le débiteur de l'obligation en cause justifie d'un préjudice réel ;

En l'espèce, l'Agence BTM sollicite la condamnation des intimés à lui payer la somme de 10.000.000 FFA à titre de dommages-intérêts parce qu'ils ont abusivement résisté au paiement de sa commission ;

Mais au regard des éléments du dossier, l'appelante ne justifie nullement sa prétention par des éléments de preuve ;

Il convient de l'en débouter et confirmer le jugement entrepris sur ce point;

Sur les dépens

L'Agence BTM succombe à l'instance ;

Il y a lieu de la condamner aux dépens ;



PARCES MOTIFS

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

En la forme

-Déclare l'Agence immobilière BTM recevable en son appel principal relevé du jugement n°588/2015 rendu le 04 Avril 2015 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

-Rejette l'exception d'irrecevabilité soulevée par les intimés ;

Au fond

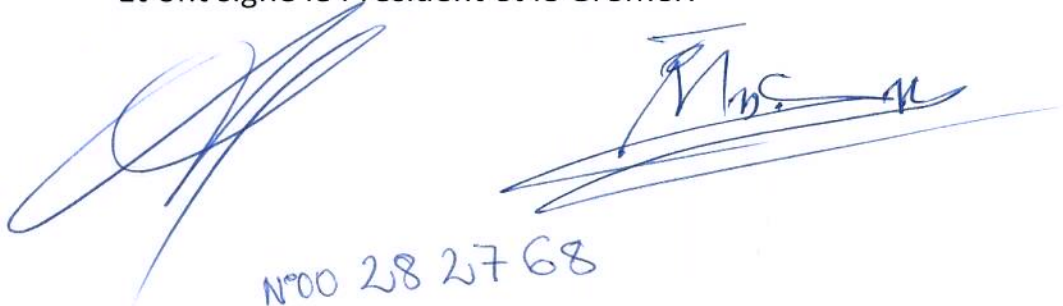
Dit cependant l'Agence immobilière BTM mal fondé et l'en déboute ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Condamne l'Agence immobilière BTM aux dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.



N°00 28 27 68

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... **07 DEC 2018**

REGISTRE A.J. Vol..... **15** F°..... **93**

N°..... **1961** Bord..... **655/131**

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

