

Appel N° 869 du 08/07/2019

30.02
M

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 4406/2018

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE du
28/02/2019

Affaire

**Monsieur AKESSE DJEDJE
Albert**

(Maître GOBA Olga)

Contre

La S.A.R.L. VICTOIRE
IMMOBILIER

(le Cabinet RAUX-AMIEN
&ASSOCIES)

DECISION :

Contradictoire

Déclare l'action de Monsieur
Akessé Djédjé Albert
recevable ;

Dit l'exception de communication de pièces sans objet :

Dit Monsieur Akessé Djédjé Albert mal fondé en son action :

L'en débute :

Le condamne aux entiers dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 28 FEVRIER 2019

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

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

Madame GALE MARIA épouse DADJE et Messieurs KOFFI YAO, DICOH BALAMINE, N'GUESSAN GILBERT, ALLAH KOUAME, TRAZIE BI YAME. Assesseurs :

Avec l'assistance de **Maître KODJANE MARIE-LAURE épouse NANOU**, Greffier :

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

Monsieur AKESSE DJEDJE Albert, né le 25 Décembre 1980 à Appouesso, de nationalité ivoirienne, démarcheur, domiciliée à la riviera Palmeraie :

Demandeur représenté par **Maître GOBA Olga**, Avocat à la cour, demeurant aux Deux Plateaux, 7e tranche, à l'opposé de la CITELCOM, rue L 183, contigu au cabinet du Premier Ministre COMNAT-CI, RDC de l'immeuble Stéphy, Tél: 22 42 69 75, Cel: 08 86 48 70

Et
La SARL VICTOIRE IMMOBILIER, au capital de 1 000 000 FCFA, dont le siège social est sis à Angré 8è tranche carrefour Fred et Poppée à 200 m dans le sens de la 7è tranche, 503 BPR 18 Abidjan LWP 503, Tél: 22 01 63 22/22 46 69 81, prise en la personne de son représentant légal :

Défenderesse représentée par le Cabinet RAUX-AMIEN &ASSOCIES, Abidjan Cocody II Plateaux Vallon, Immeuble Antilope 2eme étage, BP 503 CIDEX 3 Riviera, Tel : 22 41 76 72, Fax : 22 41 79 14, Email : athanase.rauxy@gmail.com / amienraphael@yahoo.fr ;

D'autre part :

Entrée le 24 décembre 2018 pour l'audience publique du 27 décembre 2018, l'affaire a été appelée :

Une instruction a alors été ordonnée et confiée au juge DADJE MARIA et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 31 janvier 2019 pour le retour après instruction puis au 14 février 2019 pour le même motif ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 232/2019;

A l'audience du 14 février 2019, la cause étant en état d'être jugée, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour décision être rendue le 28 février 2019 ;

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

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de conciliation ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier de justice daté du 19 décembre 2018, Monsieur Akessé Djédjé Albert a fait servir assignation à la société Victoire Immobilier Sarl, aux fins d'obtenir sa condamnation à lui payer les sommes de 2.555.290.000 FCFA au titre de ses commissions et 300.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts, outre l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Au soutien de son action, il expose que courant février 2017, la société Victoire Immobilier Sarl lui a proposé une collaboration aux termes de laquelle il devait lui apporter des parcelles pour la réalisation de ses projets immobiliers, contre paiement d'une commission de 500 FCFA par mètre carré ;

Il ajoute qu'à ce titre, il a apporter dix (10) sites qui devraient lui rapporter des commissions de l'ordre de 2.555.290.000 FCFA que la défenderesse refuse de lui verser, malgré toutes ses relances amiables ;

Cela dénotant une mauvaise foi caractérisée, il dit solliciter réparation du préjudice subi à hauteur de 300.000.000 FCFA ;

En réaction, la société Victoire Immobilier soulève in limine litis l'exception de communication de pièces, précisant n'avoir pas

reçu les pièces n° 1, 2 et 3 citées par le demandeur pour justifier le contrat qui les lie et ses apports de parcelles ;

Elle précise qu'à défaut, la photocopie d'une fiche publicitaire de ses sites et deux factures proforma ne peuvent suffire à justifier les demandes excessives de Monsieur Akessé Djédjé Albert ;

En tout état de cause, elle fait observer qu'elle n'a conclu aucun contrat de la nature de celui allégué, encore qu'elle a pour habitude de payer des commissions de 250 FCFA par mètre carré ;

Ne niant pas une collaboration avec le demandeur, elle précise l'avoir rémunéré pour l'ensemble de ses prestations et sait ne rester rien lui devoir ;

Ce dernier souligne que c'est plutôt un contrat verbal qui les lie sur la base d'une commission de 500 FCFA par mètre carré qui justifie le montant par lui réclamé au regard des sites dans l'acquisition desquels il est intervenu ;

Pour faire la preuve de ses apports, il produit aux débats des attestations de confirmation de tiers ou de structures ;

Opinant sur ces productions, la défenderesse précise que selon les usages du milieu, seules les mises en relations suivies d'acquisitions sont rémunérées et les relations suivies et aboutissant à d'autres acquisitions avec un propriétaire terrien ne peuvent donner lieu à d'autres commissions au profit de l'apporteur initial ;

S'inscrivant en faux contre cette approche, le demandeur rappelle que toute mise en relation entre plusieurs partenaires par le biais d'un apporteur d'affaires engendre automatiquement pour ce dernier une commission ;

Il souligne qu'en sa qualité d'apporteur principal de la société Victoire Immobilier Sarl, il percevait des commissions mensuelles de 500.000 FCFA, comme l'atteste la sortie de caisse N° 405 du 14/12/2017 produite par la défenderesse et qu'il endosse, contrairement aux autres qui semblent avoir été confectionnés pour les besoins de la cause, car manifestement fausses ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a eu personnellement connaissance de la procédure et conclu ;

Il y a lieu de se prononcer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

L'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : « *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 taux du litige est largement supérieur au quantum susvisé ;

Il convient en conséquence de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité

L'action initiée par Monsieur Akessé Djédjé Albert respecte les exigences légales de forme et de délai ;

Il sied de la recevoir ;

Sur l'exception de communication de pièces

La société Victoire Immobilier a soulève in limine litis l'exception de communication de pièces, précisant n'avoir pas reçu les pièces n° 1, 2 et 3 citées par le demandeur pour justifier le contrat qui les lie et ses apports de parcelles ;

Monsieur Akessé Djédjé Albert ayant déclaré que le contrat qui le lie à la société Victoire Immobilier Sarl est plutôt verbal et produit aux débats des pièces pour justifier les apports de parcelles par lui faits, il y a lieu de dire sans objet l'exception de communication de pièces soulevée ;

En effet, il ne peut être demander à Monsieur Akessé de communiquer des pièces qu'il n'a pas produites ;

Au fond

Sur le bien-fondé des demandes

En ce qui concerne les commissions

Monsieur Akessé Djédjé Albert sollicite la condamnation de la société Victoire Immobilier à lui payer la somme de 2.555.290.000 FCFA au titre de ses commissions ;

L'article 1315 du code civil pose le principe selon lequel celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ;

Pour justifier sa demande, Monsieur Akessé Djédjé Albert soutient avoir, par mise en relation et intermédiation, apporté plusieurs sites ou parcelles à la société Victoire Immobilier Sarl qui par contrat verbal, s'était engagée à lui payer des commissions de 500 FCFA par mètre carré de parcelle ;

Il produit à cet effet aux débats des fiches publicitaires des sites gérés par la défenderesse, une facture proforma portant le cachet du secrétariat de cette société et des attestations de propriétaires terriens confirmant avoir été contactés par lui ;

Toutefois, ces pièces ne suffisent pas à faire la preuve qu'il a apporté tous les sites querellés, encore que la défenderesse nie son engagement sur les commissions, prenant soin de préciser avoir correctement rémunéré le demandeur avec lequel elle reconnaît avoir collaboré seulement sur certains sites ;

Le demandeur lui-même reconnaît que dans le cadre de cette collaboration, il percevait plutôt une commission mensuelle de 500.000 FCFA et rejette certaines sorties de caisse présentées par la défenderesse pour justifier les paiements par elle faits ;

Par ailleurs, les positions des parties achoppent sur le mode opératoire réglementant le paiement des commissions, chacune s'appuyant sur des usages diversement interprétés ;

Il s'ensuit que les commissions litigieuses n'ont fait l'objet d'aucun accord comme le prétend le demandeur ;

Il ne rapporte pas non plus la preuve qu'elles lui sont dues ;

Dès lors, sa demande doit être rejetée comme mal fondée ;

En ce qui concerne les dommages et intérêts

Le demandeur réclame par ailleurs la somme de 300.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts, comme sanction de la mauvaise foi de la société Victoire Immobilier ;

Cette demande qui tire argument de la mauvaise exécution du contrat dit verbal qui lie les parties litigantes est adossée à la lecture combinée des articles 1134 et 1147 du code civil qui disposent respectivement : « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi* » ;

« *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 » ;

L'article 1147 du code civil fixe le cadre de l'indemnisation de la faute contractuelle à une triple condition liée à l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre ces deux éléments ;

En l'espèce, la faute de la défenderesse qui consisterait au retard ou au non-paiement des commissions dues au demandeur n'est pas prouvée ;

En outre, il a été sus jugé que le demandeur ne justifie pas qu'il est créancier de commissions vis à vis de la défenderesse ;

En l'absence de faute, il sied de débouter Monsieur Akessé Djédjé Albert de sa demande en paiement de dommages et intérêts ;

En ce qui concerne l'exécution provisoire

Toutes les demandes de Monsieur Akessé Djédjé Albert ayant été rejetées, cette autre se trouve sans objet doit être rejetée;

Sur les dépens

Monsieur Akessé Djédjé Albert succombe et doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare l'action de Monsieur Akessé Djédjé Albert recevable ;

Dit l'exception de communication de pièces sans objet ;

Dit Monsieur Akessé Djédjé Albert mal fondé en son action ;
L'en déboute ;

Le condamne aux entiers dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER.



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....