

/S

ADD 501 CIV/17
J 24/11/2017

RET CIVIL

ONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AFFAIRE :

SCA SOCIETE FINANCIAL SPIRIT

(SCA BANNY, IRITIE &
ASSOCIES)

C/

SCA SOCIETE UNITED BANK OF
AFRICA dite UBA

(SCA BILE AKA-BRIZOUA-BI
ASSOCIES)

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 vingt quatre 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 DAOUDA**, Greffier ;

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

ENTRE : SOCIETE FINANCIAL SPIRIT, SA ;

APPELANTE

Représentée et concluant par la SCA BANNY, IRITIE et Associés, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET: LA SOCIETE UNITED BANO OF AFRICA dite UBA ;

INTIMEE

Représentée et concluant par la SCA BILE AKA, BRIZOUA-BI et Associés, Avocat à la Cour, son 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 : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau, statuant en la cause, en matière commerciale a rendu le jugement N° ADD 501/2017 du 24 novembre 2017 aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 19 mai 2015, LA SOCIETE FINANCIAL SPIRIT, SA a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le exploit assigné LA UNITED BANK OF AFRICA dite UBA à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 20 juin 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° 1021 de l'an 2015 ;

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 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 :

LA COUR

Vu les dispositions de l'article 174 du code de procédure civile aux termes desquelles, **si la Cour estime que l'appel n'est pas en état d'être jugé, elle commet un conseiller qui sera chargé de la mise en état du dossier ;**

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 27 avril 2016 s'en rapportant à Justice;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

La société MONEY GRAM PAYMENT SYSTEM, spécialisée dans les opérations de transfert internationaux de fonds a habilité la société UNITED BANK FOR AFRICA en abrégé UBA, à la REPRESENTER sur l'ensemble du territoire ivoirien et autorisé celle-ci à conclure des contrats de SOUS REPRESENTATION ;

Ce fut en une telle occurrence, que la société UBA a conclu avec la société FINANCIAL SPIRIT deux (02) types de contrats :

un contrat de sous-représentation écrit du 17 juin 2009 aux termes duquel la société FINANCIAL SPIRIT, **PARTENAIRE COMMERCIAL**, avait l'obligation de réaliser pour son compte des opérations d'envoi et de réception de fonds au moyen du système MONEY GRAM des contrats de bail à usage professionnel aux termes desquels, la société FINANCIAL SPIRIT, **BAILLEUR** devait mettre à sa disposition des locaux en bon état, pour l'exploitation de guichets automatique de banque (GAB) et de guichets avancés dit CASH POINT UBA ;

Au titre des second contrats, en l'occurrence des baux commerciaux conclus à l'issue de nombreux échanges de courriers, la société FINANCIAL SPIRIT, bailleur a loué à la société UBA, **preneur**, suivant contrat de bail écrit du 22 juillet 2009, un local à usage professionnel sis à Marcory Boulevard VGE, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 350.000 francs CFA, pour l'installation et l'exploitation d'un guichet automatique de banque (GAB) ;

Aussi, la société FINANCIAL SPIRIT, **bailleur** a-t-elle loué à la société UBA, **preneur**, suivant contrat de bail verbal un local à usage professionnel sis à la Riviera, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 250.000 francs CFA, pour l'installation et l'exploitation d'un guichet automatique de banque (GAB) ;

PROCEDURE DE PREMIERE INSTANCE :

Estimant qu'outre le local sis à la Riviera, la société UBA a loué verbalement, plusieurs autres locaux à usage professionnel sis à Marcory Boulevard du Gabon, Yopougon, Cocody II Plateaux et Williamsville, et manqué à ses obligations contractuelles, la société FINANCIAL SPIRIT a assigné ledit preneur, par devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan à l'effet de voir celui-ci :

-Condamner la société UBA à lui payer les sommes d'argent suivantes :

*56.000.000 francs CFA au titre des loyers échus et impayés ;

*125.577.843 francs CFA au titre des frais d'aménagement des lieux loués et autres frais inhérents à la mise en place des services de transfert, pour le compte de la société UBA;

*300.000.000 francs CFA à titre de dommages intérêts -Ordonner

Concluant en réplique, au rejet des prétentions de la société FINANCIAL SPIRIT et reprochant à celle-ci, une inexécution du contrat de sous-représentation les liant, la société UBA a sollicité reconventionnellement, la condamnation de la demanderesse à lui payer la somme de 168.919.810 francs CFA au titre des sommes d'argent non reversées (TRANSFERT MONEY GRAM) ;

Vidant sa saisine, le Tribunal a rendu le jugement n°73 du 05 février 2015 dont le dispositif est ci-dessous résumé :

EN LA FORME

-Rejette l'exception de communication de pièces ;

-Déclare recevable l'action en paiement de sommes d'argent initiée par la société FINANCIAL SPIRIT à rencontre de la société UBA ;

AU FOND

SUR LA DEMANDE PRINCIPALE DE LA SOCIETE FINANCIAL SPIRIT

-Déclare la société FINANCIAL SPIRIT partiellement fondée en son action ;

-Condamne la société UBA à lui payer les sommes ci-contre :

*7.000.000 francs CFA à titre de loyers échus et impayés du local pris en location ;

*2.800.000 francs CFA à titre de loyers échus au titre des DAB et GAB ;

*4.800.000 francs CFA à titre de dommages intérêts ;

Vu l'extrême urgence ;

-Ordonne l'exécution provisoire relativement au paiement des arriérés de loyers ;

-Déboute toutefois, la société FINANCIAL SPIRIT du surplus de ses demandes ;

SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE DE LA SOCIETE UBA

-Déclare la société UBA bien fondée en sa demande en paiement .

-Condamne la société FINANCIAL SPIRIT à lui payer la somme de 168.919.810 francs CFA au titre de la convention liant les parties ;

Vu l'aveu de la société **FINANCIAL SPIRIT**

-Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement relativement au paiement de ladite somme d'argent ;

-Fait masse des dépens, condamne chacune des parties à concurrence de moitié ;

PROCEDURE D'APPEL:

Par acte d'huissier de justice du 19 mai 2015, la société UBA a fait servir une signification commandement du jugement n°73/CIV du 5 février 2015 à la société FINANCIALSPIRIT ;

Exprimant une opinion contraire aux premiers juges, la société FINANCIAL SPIRIT a relevé appel principal le 19 juin 2015, tandis que la société UBA relevait appel incident à l'effet de voir respectivement infirmer le jugement sus référencé;

Au soutien de son appel principal, la société FINANCIAL SPIRIT fait d'abord, grief aux premiers juges de n'avoir pas admis l'existence des contrats verbaux conclus avec la société UBA, en l'occurrence ceux portant sur les locaux à usage professionnel sis à Marcory Boulevard du Gabon, Yopougon, Cocody II Plateaux et Williamsville ;

En effet, indique-t-elle, la preuve de l'existence des contrats verbaux résulte :

- d'une part de l'article 103 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général reconnaissant la validité du contrat de bail conclu verbalement;

-d'autre part, des pièces produites établissant la réalité des contrats verbaux notamment : les courriels échangés entre parties, les visites des lieux loués, les aménagements entrepris, les opérations de « branding » et communication réalisées par la société UBA au moyen de la publicité, comme en fait foi le procès-verbal de constat d'huissier de justice du 08 février 2011;

Ensuite, elle reproche auxdits juges d'avoir rejeté sa demande en remboursement de la somme de 125.577.843 francs CFA réclamée au titre des frais d'aménagement des lieux loués alors qu'elle avait déjà versé aux débats de première instance, les pièces justificatives

Enfin, elle fait grief aux juges d'instance d'avoir minimisé son préjudice et minoré le montant des dommages intérêts, dès lors que ceux-ci ont admis le caractère abusif de la rupture des relations contractuelles l'ayant lié à la société UBA;

Sollicitant l'infirmité du jugement attaqué, pour les motifs sus invoqués, société FINANCIAL SPIRIT entend voir la Cour condamner la société UBA à lui payer les arriérés de loyers échus et impayés du 1^{er} août 2010 au 31 mars 2011 comme suit :

*43.200.000 francs CFA au titre de la location des guichets avancés dit CASH POINT UBA installés dans (06) agences, correspondant à 08 mois de loyers impayés fixés à la somme de 900.000 francs CFA ;

*10.000.000 francs CFA au titre de la location des guichets automatiques installés dans (05) agences à l'exception du local sis à Marcory Boulevard VGE, correspondant à 08 mois de loyers impayés fixés à la somme de 250.000 francs CFA;

*2.800.000 francs CFA au titre de la location du guichet automatique installé à Marcory Boulevard VGE, correspondant à 08 mois de loyers impayés fixés à la somme de 350.000 francs CFA ;

Elle indique qu'elle produira à nouveau les pièces justificatives des frais d'aménagement des locaux loués, lesquelles permettront à la Cour de condamner la société UBA à lui payer les sommes de :

*103.737.843 francs CFA au titre des frais d'aménagement des (06) agences ;

*2.640.000 francs CFA au titre de salaires payés au personnel d'accueil depuis août 2010 à raison de 55.000 francs CFA par mois et par agence ;

*19.200.000 francs CFA au titre du contrat conclu avec la société de sécurité TITAN ;

Au titre des dommages intérêts, elle affirme que la rupture brutale de leur relation contractuelle conclue pour une durée de deux (02) et trois (03) ans, constitue un manque à gagner important de 16 mois et 28 mois de loyers ;

Elle ajoute que les investissements réalisés et frais exposés aux fins d'exécution parfaite de leur contrat de location de locaux

sérieusement le fonctionnement, notamment au plan financier et moral, et ce depuis octobre 2010 ;

C'est pourquoi, sollicite-t-elle, la condamnation de la société UBA à lui payer la somme de 300.000.000 francs CFA à titre de dommages intérêts d'autant que les premiers juges n'ont pas évalué à sa juste valeur le préjudice financier et économique par elle subi;

En réplique, la société UBA conclut au rejet de l'appel de la société FINANCIAL SPIRIT;

En effet, elle indique n'avoir conclu avec la société SPIRITUAL SPIRIT que deux (02) contrats écrit dont elle produit les copies, à savoir :

-un contrat de sous-représentation du 17 juin 2009

-un contrat de bail à usage professionnel du 22 juillet 2009 portant sur l'agence sise à Marcory Boulevard VGE moyennant paiement d'un loyer mensuel de 350.000 francs CFA en vue de l'implantation et l'exploitation d'un guichet automatique de banque ;

C'est à tort, déclare-t-elle, que les premiers juges l'ont condamné à payer la somme de 2.800.000 francs CFA. représentant huit (08) mois d'arriérés de loyers, alors qu'elle s'est intégralement acquitté du paiement de ses loyers échus, concernant le local sis à Marcory Boulevard VGE, comme l'attestent les photocopies des trois relevés de virement des loyers sur le compte de la société FINANCIAL SPIRIT;

Ce fut également à tort, s'offusque-t-elle que les premiers juges ont admis sans preuve aucune, l'existence d'un autre contrat de bail qu'elle aurait conclu moyennant paiement d'un loyer de 250.000 francs CFA et l'ont condamné la 7.000.000 francs CFA, représentant huit (08) mois d'arriérés de loyers ;

La société UBA déclare relever appel incident, à l'effet de voir la COITR, infirmer les points du jugement querellé relatifs à sa condamnation au paiement d'arriérés de loyer sous le bénéfice de l'exécution provisoire et de dommages intérêts et exécution d'autant que lesdits chefs de demande sont injustifiés ;

Le Ministère Public a reçu communication de la procédure et conclut s'en rapporter à Justice ;

SUR CE

EN LA FORME

• SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

La société UBA ayant eu connaissance de la présente

• SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL PRINCIPAL DE LA SOCIETE FINANCIAL SPIRIT ET L'APPEL INCIDENT DE LA SOCIETE UBA

L'appel principal de société FINANCIAL SIPIRIT et incident de la société UBA ayant été régulièrement relevé en la forme, il sied de les déclarer recevables;

AU FOND

• SUR LE MERITE DES APPELS PRINCIPALS ET INCIDENTS

Aux termes de l'article 174 du code de procédure civile, si la Cour estime que l'appel n'est pas en état d'être jugé, elle commet un conseiller qui sera chargé de la mise en état du dossier ;

En l'espèce, la procédure n'est pas en état d'être jugée, au regard des éléments du dossier;

En effet, les parties sont divergentes tant sur l'existence des contrats de bail à usage professionnel que la société FINANCIAL SPIRIT déclare avoir conclu verbalement avec la société UBA, que les aménagements et impenses qui auraient été réalisées dans les lieux loués ;

Mieux, la société FINANCIAL SPIRIT qui s'est engagée à produire par devant la Cour, les pièces justificatives qu'elle aurait versée aux débats, devant le tribunal pour justifier ses prétentions, ne les a pas produit ;

Dans ces condltions, il y a lieu de surseoir à statuer et d'ordonner une nouvelle mise en état à l'effet :

• d'inviter le Directeur Général de la société FINANCIAL SIPIRIT à produire toutes les pièces justificatives:

*de la réalité et de l'exécution des (05) contrats de bail que ladite société aurait conclu verbalement avec la société UBA, à l'exception de celui concernant le local sis à Marcory Boulevard VGE;

*des frais et impenses qu'elle aurait exposés pour l'aménagement des (06) agences, censés avoir abrité les lieux loués ;

*du préjudice subi chiffré à la somme de 300.000.000 francs CFA;

• d'ordonner un transport sur les différents lieux censés avoir été donné en location à la société UBA à l'effet de vérifier les aménagements et impenses qui y aurait été entrepris ;

• d'entendre tout sachant et recueillir les observations des parties sur les différentes déclarations et constatations ;

• SUR LES DEPENS

L'instance se poursuivant, il convient de réserver les dépens;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

-Déclare recevables tant l'appel principal de la société FINANCIAL SPIRIT que l'appel incident de la société UBA ;

AU FOND

Sursoit à statuer ;

AVANT-DIRE-DROIT

-Ordonne une mise en état aux fins spécifiées dans les motifs du présent arrêt ;

-Désigne pour y procéder Monsieur KOUADIO Charles David Winner, Conseiller de la Chambre Présidentielle de la Cour d'Appel d'Abidjan ;

-Lui impartit un délai de un (1) mois, à compter de la présente décision, pour déposer son rapport ;

-Renvoie la cause et les parties à l'audience publique du 12 janvier 2018 ;

-Réserve les dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.

