

G/S

N° 19 COM/19
DU 1^{er}-02-2019

08 NOV 2019

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

ARRET COMMERCIAL

GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE

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

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 1^{ER} FEVRIER 2019

AFFAIRE :

STE FINANCIAL SPIRIT

(SCPA BANNY, IRITIE &
ASSOCIES)

C/

STE UNITED BANK FOR
AFRICA dite UBA

(SCPA BILE AKA,
BRIZOUA-BI & ASSOCIES)

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

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président, **PRESIDENT**,
Monsieur **AFFOUM HONORE JACOB** et Monsieur
KOUADIO CHARLES* WINNER, Conseillers à la Cour,
MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître **KOFFI TANGUY**, Greffier,
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE : La **Société FINANCIAL SPIRIT**, société anonyme au capital de 100.000.000 FCFA, sise à Abidjan, Marcory, boulevard VGE, 01 BP.12.250 Abidjan 01, RCCM n° CI-ABJ-2009-B-4130, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, monsieur N'ZI A. Désiré, Président Directeur Général, nationalité ivoirienne, y demeurant

APPELANTE

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

D'UNE PART

ET : La **Société UNITED BANK FOR AFRICA** dite « **UBA** », société anonyme avec Conseil d'Administration au capital de 12.000.000.000 FCFA, sise à Abidjan-Plateau, Boulevard Botreau Roussel, RCC n° CI-ABJ-2006-B-4936, 17 BP. 808 Abidjan 17, Tél : 20.31.22.22, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Franklin REBOR, Directeur Général, nationalité ivoirienne, y demeurant ;

GROSSE
EXPOSITION

Délivré le 8/4/2019
à S/OA BILE AKA, Brizoua-Bi
2 An-

INTIMEE

Représentée et concluant par la SCPA 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 : La Juridictions Présidentielle du Tribunal d'Abidjan Plateau, statuant en la cause, en matière commerciale a rendu le jugement N° 73/CIV1ère A du 05 Février 2015 enregistré à Abidjan le 17 Avril 2015 (reçu : quatre millions cent deux mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 19 Juin 2015, LA SOCIETE FINANCIAL SPIRIT a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné LA SOCIETE UNITED BANK FOR AFRICA (UBA) à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 24 Juillet 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 ;

Par arrêt avant dire droit N° 501 COM du 24 Novembre 2017 la Cour d'Appel de céans a déclaré recevables tant l'appel principal de la Société FINANCIAL SPIRIT que l'appel incident de la Société UBA ; au fond et avant dire droit a ordonné une mise aux fins spécifiées dans les motifs du présent arrêt ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 18 Juin 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué a requis qu'il plaise à la Cour déclarer la Société FINANCIAL SPIRIT recevable et partiellement fondée en son appel ; infirmer partiellement le jugement entrepris ; condamner la Société UBA à payer à la Société FINANCIAL SPIRIT la somme de deux (02) millions de francs au titre des arriérés de loyers de l'agence de la Riviera ; Condamner la Société UBA à payer à la Société appelante la somme de vingt (20 millions) à titre de dommages et intérêts ;

débouter la Société appelante des arriérés de loyers concernant l'agence de Marcory VGE ; confirmer le jugement pour le surplus ;

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 25 janvier 2018, délibéré qui a été prorogé jusqu'au 1^{er} Février 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 1^{er} Février 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les dispositions des articles 103, 105, 133 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général du 15 décembre 2010 ;

Vu les pièces du dossier notamment :

-l'arrêt avant dire droit n° 501/2017 du 24 novembre 2017 ;

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

-le procès-verbal de mise en état du 14 décembre 2017 ;

-les conclusions écrites du Ministère Public des 15 février et 11 juillet 2018 tendant à la réformation du jugement attaqué ;

-l'ordonnance de clôture de la mise en état du 05 mars 2018 ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSÉ DU LITIGE:

Dans le cadre de leurs relations d'affaires, les sociétés FINANCIAL SPIRIT et UBA ont conclu 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 le compte de la société UBA 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** avait pour obligation de mettre à la disposition de la société UBA, **PRENEUR**, des locaux en bon état, pour

l'exploitation de Guichets Automatique de Banque (GAB) et de Guichets Avancés dit CASH POINT UBA;

Le litige des parties relatif à l'exécution de ces deux contrats a été porté par la société FINANCIAL SPIRIT par devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, lequel par jugement n°73 du 05 février 2015 a décidé ainsi qu'il suit:

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 l'encontre 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:

Sollicitant respectivement l'infirmerie dudit jugement, les sociétés FINANCIAL SPIRIT et UBA relèveront appel principal et incident;

Par arrêt avant dire droit n°501 du 24 novembre 2017, auquel il y a lieu de se reporter pour plus amples exposés des faits et prétentions des parties, la Cour a ordonné une mise en état ;

Lors de la mise en état, la société FINANCIAL SPIRIT a fait des aveux et produits des pièces notamment :

-des courriers échangés avec la société UBA à l'effet d'attester de l'existence des contrats verbaux conclus avec cette dernière, aux fins d'exploitation de guichets automatique de banque et de guichets avancés dit CASH POINT ;

-des reçus à l'effet d'attester des frais exposés pour l'aménagement des locaux loués à la société UBA;

Elle a reconnu avoir perçu l'intégralité des arriérés de loyers réclamés au titre du contrat de bail écrit portant sur le local sis à Marcory Boulevard VGE ;

Elle a avoué n'avoir pas reversé à la société UBA, la somme de 168.919.810 francs CFA au titre de la convention de sous-représentation les liant;

Pour sa part, la société UBA a contesté les productions de la société UBA, en affirmant que les courriers permettent d'établir

l'existence de pourparlers et non **des baux verbaux** excipés par la société FINANCIAL SPIRIT ;

Concernant les frais d'aménagement dont le remboursement est réclamé, elle a déclaré avoir personnellement financé l'aménagement du local sis à la Riviera Palmeraie de sorte qu'ils ne sont pas dus;

Elle affirme qu'ils ne sont pas dû, d'autant qu'elle n'a jamais conclu de contrats avec la société FINANCIAL SPIRIT mettant à sa charge le paiement desdits frais ;

Concernant la réclamation de loyers, elle a déclaré qu'elle s'est acquittée des loyers concernant le local sis à Marcory Boulevard VGE de sorte que le jugement devra être infirmé sur le point de sa condamnation au paiement des loyers et l'exécution provisoire ordonnée sur le fondement du non-paiement des loyers ;

Cependant, elle avoué qu'elle a **conclu un contrat verbal** portant sur le local sis à la Riviera moyennant paiement de la somme mensuelle de 250.000 francs CFA et reconnu devoir la somme de 2.000.000 francs CFA à la société FINANCIAL SPIRIT, représentant huit (08) mois de loyers, échus et impayés allant du 1^{er} août 2010 au 31 mars 2011;

Le Ministère Public a conclu à la réformation du jugement attaqué ;

SUR CE


EN LA FORME

- SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

La société UBA ayant eu connaissance de la présente procédure, il convient de statuer contradictoirement ;

- SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL PRINCIPAL ET INCIDENT

Par arrêt avant dire droit n° 501/2017 du 24 novembre 2017, la Cour d'Appel de ce siégera déclaré recevables, tant l'appel principal de la société FINANCIAL SPIRIT que l'appel incident de la société UBA; Aussi, convient-il de s'en rapporter ;



AU FOND

• SUR L'EXISTENCE DES CONTRATS VERBAUX

Il résulte des dispositions de l'article 103 (ancien article 71) de l'acte uniforme relatif au droit commercial général, qu'est réputé bail commercial ou encore bail à usage professionnel, toute convention, **écrite ou non**, permettant au preneur, d'exercer dans les lieux loués, une activité commerciale;

En l'espèce, la société UBA a contesté avoir conclu des contrats non écrits, en l'occurrence **des contrats verbaux** avec la société FINANCIAL SPIRIT, portant sur les locaux sis à:

- 1°-la Riviera
- 2°- Marcory Boulevard de Gabon
- 3°-Yopougon Selmer
- 4°-Cocody II Plateaux
- 5°-Williamsville

Cependant, lors de la mise en état, la société UBA a fini par avouer qu'elle a conclu avec la société FINANCIAL SPIRIT, **un contrat de bail verbal** portant sur le local de la Riviera et qu'elle demeure redevable envers ladite société, Bailleresse, des arriérés de loyers réclamés, concernant ledit local ;

C'est du reste, vainement que la société UBA conteste la conclusion **des contrats verbaux** concernant les agences de MARCORY BOULEVARD DU GABON et YOPOUGON SELMER, alors et surtout que ceux-ci sont cristallisés par le courrier du 16 février 2010 de la société FINANCIAL SPIRIT à elle adressé, dans lequel elle a signifié au preneur, que lesdites agences étaient déjà fonctionnelles ;

Il s'ensuit que les allégations de la société UBA suivant lesquelles, elle n'a jamais conclu de **contrat de bail verbal** avec la société FINANCIAL SPIRIT sont dénuées de tout fondement, à l'exception des agences de Cocody II Plateaux et Williamsville, où la bailleresse a avoué n'avoir pas achevé les travaux d'aménagement;

En n'ayant donc pas admis l'existence des contrats verbaux portant sur les trois locaux à usage professionnel, sis à la RIVIERA (1), MARCORY BOULEVARD DE GABON (2) et YOPOUGON SELMER (3), les



premiers juges ont fait une mauvaise appréciation des faits, de sorte que leur décision mérite infirmation sur ce point;

- SUR LES LOYERS IMPAYES CONCERNANT LE CONTRAT DE BAIL ECRIT PORTANT SUR LE LOCAL SIS A MARCORY BOULEVARD VGE

Il résulte des dispositions de l'article 112 (ancien article 80 modifié) de l'acte uniforme relatif au droit commercial général, qu'en contrepartie de la jouissance des lieux loués, **le preneur doit payer le loyer** aux termes convenus entre les mains du bailleur;

Il est acquis aux débats que par contrat de bail écrit du 22 juillet 2009 conclu pour une durée de (02) ans allant du 1^{er} août 2009 au 31 juillet 2011, la société FINANCIAL SPIRIT a donné à bail à la société UBA, un local à usage professionnel sis à Marcory Boulevard VGE, **dédié à l'installation d'un Guichet Automatique de Banque (GAB)**, moyennant paiement de la somme mensuelle de 350.000 francs

Il s'ensuit que concernant l'agence de Marcory Boulevard VGE, les parties n'ont pas conclu un contrat en vue de l'installation d'un **Guichet Avancé dit CASH POINT UBA** dans ladite agence, alors et surtout que la société FINANCIAL SPIRIT a échoué à démontrer le contraire;

Or, la société FINANCIAL SPIRIT a avoué lors de la mise en état, qu'elle a perçu l'intégralité des arriérés de loyers réclamés, concernant l'agence de Marcory Boulevard VGE;

Dans ces conditions, ce n'est pas à bon droit, que les premiers juges ont condamné la société UBA à payer la société FINANCIAL SPIRIT, la somme de $(350.000 \times 8) = 2.800.000$ francs CFA représentant les loyers échus au titre des DAB et GAB ;

D'où il suit qu'il y a lieu de faire droit à l'appel incident de la société UBA relativement à ce chef de demande et d'infirmier le jugement rendu sur ce point ;

- SUR LES LOYERS IMPAYES CONCERNANT LES CONTRAT VERBAUX

Il résulte des dispositions de l'article 112 (ancien article 80 modifié) de l'acte uniforme relatif au droit commercial général,

qu'en contrepartie de la jouissance des lieux loués, **le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur;**

Il n'est pas sérieusement contesté par la société UBA, que le montant des loyers concernant **les guichets automatiques de banque dit GAB** installés dans les agences de la Riviera, de Yopougon et Marcory Boulevard Gabon, a été fixé à la somme mensuelle de 250.000 francs CFA ;

Il n'est pas non plus sérieusement contesté par la société UBA, comme résultant de son propre courrier réponse du 19 mars 2010, qu'elle a marqué son accord pour payer à la société FINANCIAL SPIRIT, un loyer mensuel de 900.000 francs CFA net d'impôts, concernant **les guichets avancés dit CASH POINT UBA** installés dans les agences fonctionnelles, précitées;

En l'espèce, la société FINANCIAL SPIRIT réclame paiement de huit (08) mois d'arriérés de loyers allant du 1^{er} août 2010 au 31 mars 2011, comme suit :

	Marcory Boulevard VGE	Marcory Boulevard du Gabon	Riviera	Yopougon
Guichets avancés dit CASH POINT UBA	900.000	900.000	900.000	900.000
Guichets automatiques de banque	350.000	250.000	250.000	250.000
	1.250.000 x 8 =10.000.000	1.150.000 x 8 =9.200.000	1.150.000 x 8 =9.200.000	1.150.000 x 8 =9.200.000

Il résulte des précédents développements que la demande en paiement des arriérés de loyers formulée par la société FINANCIA SPIRIT concernant l'agence de Marcory Boulevard VGE n'est pas fondée

Il faut en déduire que la société UBA reste devoir à la société FINANCIAL SPIRIT, la somme de vingt-sept million six cent mille francs

CFA (9.200.000 x 3 = 27.600.000) représentant les arriérés de loyers concernant les agences de Marcory Boulevard du Gabon, Yopougon Selmer et Riviera ;

D'où il suit qu'il y a lieu de faire droit à l'appel principal de la société FINANCIAL SPIRIT relativement à ce chef de demande et d'infirmier le jugement rendu sur ce point ;

- SUR LES FRAIS D'AMENAGEMENT DES LOCAUX DONNES A BAIL

Il résulte des dispositions de l'article 105 (ancien article 73) de l'acte uniforme relatif au droit commercial général, que le bailleur est tenu de délivrer les locaux loués en bon état ;

A contrario, le preneur n'est tenu de supporter les frais de remise en état des lieux loués, qu'à condition que les parties le prévoit expressément ;

Or, la société FINANCIAL SPIRIT, bailleresse, n'a produit aucune autorisation de la société UBA, preneur, l'ayant incliné à mettre les lieux loués en bon état, moyennant remboursement ;

C'est donc à bon droit que les premiers juges ont rejeté sa demande tendant à voir condamner la société UBA à lui répéter la somme de 125.577.843 francs CFA déboursée au titre des frais d'aménagement et autres frais inhérents à la mise en place des différents services ;

- SUR LES DOMMAGES INTERETS

Il résulte des dispositions de l'article 133 (ancien article 101 modifié) 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 doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées ;

Il résulte des précédents développements que la société FINANCIAL SPIRIT, bailleresse a rempli son obligation de délivrance de locaux en bon état ;



En contrepartie, la société UBA demeurait débitrice de deux obligations principales à savoir : payer les loyers aux termes convenus (1) et servir une mise en demeure préalable avant résiliation des contrats, puis d'adresser à Justice (2);

Or, l'admission des arriérés de loyers de 27.600.000 francs CFA à la charge de la société UBA ainsi que l'aveu de la société UBA exprimé lors de la mise en état, suivant lequel elle ne s'est pas acquitté des arriérés de loyers concernant l'agence de la RIVIERA, atteste à suffisance que le preneur n'a pas rempli sa part d'obligation contractuelle ;

De plus, en n'ayant plus poursuivi ses relations contractuelles avec la société FINANCIAL et ainsi rompu les baux les liant, sans recourir à une mise en demeure préalable et sans recourir à JUSTICE, la société UBA a violé les dispositions de l'article 133 précitées ;

C'est donc à bon droit, que les premiers juges ont retenu aux torts exclusifs de la société UBA, une rupture abusive des baux commerciaux liant les parties ;

Cependant, en considération des frais déboursés pour l'aménagement des locaux, et autres accessoires et principalement du manque à gagner subi par la société FINANCIAL SPIRIT, il sied de réformer la décision entreprise en condamnant la société UBA à lui payer la somme de vingt millions (20.000.000) à titre de dommages intérêts, toutes causes de préjudices confondus ;

- SUR LA COMPENSATION

Il ressort de l'économie des dispositions combinées des articles 1289 et 1290 du code civil, lorsque deux personnes se trouvent débitrices l'une envers l'autre, il s'opère entre elles, une compensation de plein droit par la seule force de la loi même à leur insu, qui éteint réciproquement les deux dettes, à l'instant où elles se trouvent exister à la fois, jusqu'à concurrence de leurs quotités respectives ;

Il est constant comme résultant des précédents développements que la société UBA reste devoir à la société FINANCIAL SPIRIT la somme de quarante-sept millions six cent mille francs

CFA décomposée comme suit* : (27.600.000=arriérés de loyers + 20.000.000 = dommages intérêts) ;

Il est non moins constant comme résultant de l'aveu de la société FINANCIAL SPIRIT qu'elle reste devoir à la société UBA, la somme de 168.919.810 francs CFA au titre du contrat de sous-représentation ;

Dans ces conditions, il sied d'opérer une compensation entre ces deux dettes réciproques et de condamner après compensation, la société FINANCIAL SPIRIT à payer à la société UBA la somme de cent vingt et un million trois cent dix-neuf mille huit cent dix francs CFA ($168.919.810 - 47.600.000 = 121.319.810$) ;

- SUR L'EXECUTION PROVISOIRE

L'urgence et les aveux respectifs des parties étant caractérisés, c'est à bon droit que les premiers juges ont prononcé l'exécution provisoire, des mesures de condamnations en paiement d'arriérés de loyers et en restitution des fonds perçus et non reversés par la société FINANCIAL SPIRIT ;

Aussi, convient-il, de rejeter l'appel incident de la société UBA relativement à l'exécution provisoire et de confirmer le jugement rendu sur ce point ;

- SUR LES DEPENS

Les sociétés FINANCIAL SPIRIT et UBA succombant, il sied de les condamner aux dépens, chacune pour moitié ;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

-S'en rapporte à l'arrêt avant dire droit n° 501/2017 du 24 novembre 2017 ayant déclaré recevables tant l'appel principal de la société FINANCIAL SPIRIT que l'appel incident de la société UBA;

AU FOND

Les y dit partiellement fondés ;

REFORMANT

-Dit qu'en sus du contrat de bail écrit portant sur le local sis à Marcory Boulevard VGE, les parties ont conclu des contrats verbaux portant sur les locaux sis Marcory Boulevard Gabon, Yopougon Selmer et la Riviera;

-Condamne la société UBA à payer à la société FINANCIAL SPIRIT, la somme de 27.600.000 francs CFA représentant les loyers échus et impayés et 20.000.000 francs CFA à titre de dommages intérêts, toutes cause de préjudices confondus ;

-Constate que la société FINANCIAL SPIRIT est débitrice à l'égard de la société UBA, de la somme de 168.919.810 francs CFA, au titre du contrat de sous-représentation ;

-Condamne, après compensation, la société FINANCIAL SPIRIT à payer à la société UBA, la somme de cent vingt et un million trois cent dix-neuf mille huit cent dix francs CFA ($168.919.810 - 47.600.000 = 121.319.810$);

-Confirme le jugement commercial n°73/CIV I^{ère} A du 05 février 2015 attaqué, pour le surplus ;

-Condamne la société FINANCIAL SPIRIT aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier. /.

CPFH Plateau
Poste Comptable 8003

Droit free 24000
Hors Délai.....
Reçu la somme de vingt quatre mille
francs
Quittance n° 0339781 et
Enregistré le 1.1 DEC 2019
Registre Vol. 115 Folio 81 Bord 659, 1908/31

Le Receveur

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

Le Conservateur

