

N°628/RC **PRESIDENT:** **Fatoma THERA**

N°0818/RG

N°73/JGT

JUGES CONSULAIRES : Yassoum MAIGA et Youssef GUINDO

GREFFIER : Madame Diarra Aminata Sanogo

DEMANDEUR: GIE « Groupe Polyformatique YAYE » GPY

Représenté /Madame Dansira Moussou TRAORE, ayant pour conseil Maître Oumar FOFANA;

DEFENDERESSE : Banque Internationale pour le Mali (BIM-SA), ayant pour conseil Maître Binké KAMITE ;

NATURE : REPARATION DE PREJUDICES

DECISION : CONTRADICTOIRE

LE TRIBUNAL

VU les pièces du dossier ;

OUI les parties en leurs moyens, fins et conclusions

Par assignation en date du 11 Août 2012, le GIE Groupe Polyformatique "YAYE" GPY représenté par Madame SIDIBE Dansira Moussou TRAORE, ayant pour conseil Maître Oumar FOFANA a saisi le tribunal de céans aux fins de réparation de préjudice contre la Banque Internationale pour le Mali (BIM-SA) ;

MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Attendu qu'au soutien de sa demande, le GIE Groupe Polyformatique "YAYE" expose par l'entremise de son conseil qu'il a consenti un bail à usage professionnel portant sur un local faisant partie de son immeuble sis à Sikasso; qu'il ressort de l'avenant dudit contrat en date du 20 Février 2008 et de celui du 08 Septembre 2009, que le loyer est fixé respectivement à la somme de 400.000 FCFA et 408.000 FCFA ; qu'après l'avenant du 20 Février 2008, le contrat de bail n'a pas fait l'objet de renouvellement comme le prévoit l'article 05 du contrat en date du 24 Mai ; qu'ainsi, d'un contrat à durée déterminée, les parties se sont retrouvées dans la situation d'un contrat à durée indéterminée régi par les dispositions des textes de l'OHADA relatifs au Droit Commercial Général ; que cependant, pour la résiliation du contrat de bail le 14 Mars 2011, la BIM-SA a dressé un préavis qui prenait fin le 24 Mai 2011 selon sa propre compréhension ; qu'après la date du 24 Mai 2011, la BIM-SA a gardé la clé du local par devers elle pour une mise en état des lieux comme le prévoit l'article 04 du contrat en date du 24 Mai 2007, ce, selon sa correspondance en date du 10 Juin 2011 ; que face à cette réalité, il a dressé une mise en demeure à la BIM-SA pour le paiement du trimestre allant du 24 Mai au 24 Juillet 2011, car le nouveau locataire devait prendre possession des lieux le 25 Mai 2011 après la remise des clés; qu'à ce jour, les clés du local

sont toujours détenues par la BIM-SA alors que juridiquement la fin du bail est consommée exclusivement par la remise effective des clés après libération des lieux donnés en bail ; que dans ces conditions, le locataire doit être condamné au paiement des loyers de Juin, Juillet et Août 2011 ; qu'en absence d'une remise en état des lieux et d'une remise effective des clés, le GIE « GPY » est en droit de considérer que le local est toujours en la possession et sous la responsabilité de la BIM-SA, laquelle dans ces conditions péremptoires doit payer les loyers convenus au sens de l'article 80 du Droit OHADA relatif au Droit Commercial Général ; que par ailleurs, l'article 93 de la loi Communautaire ci-dessus évoquée dispose : que dans les contrats à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par acte extra judiciaire au moins six mois à l'avance ; qu'il est incontestable que cette disposition a été allègrement violée par la BIM-SA qui n'a donné qu'un délai de 02 mois et 10 jours. Ce qui est de nature à engager sa responsabilité pour résiliation abusive de contrat de bail ; qu'il apparaît qu'à cause du comportement de la BIM-SA, il n'a pas pu respecter son engagement à l'égard de celui qui voulait occuper les lieux le 25 Mai 2011 pour l'exercice de ses activités. Pour cela, la BIM-SA doit être également condamnée au paiement de dommages et intérêts, pour la réparation de ce préjudice ; qu'il ressort que la BIM-SA demeure redevable des charges récupérables dont les factures d'Eau de trois (3) mois fixées à 52.518 FCFA, ainsi que trois (3) mois de salaire du gardien de nuit Karim DEMBELE évalués à 75.000 FCFA et de l'employé d'entretien d'espèce commun du nom de Diouma COULIBALY ; que pour ces motifs, il sollicite qu'il plaise au tribunal condamner la BIM-SA au paiement de la somme de 1.224.000 FCFA représentant les loyers des mois de Mai, Juin et Juillet 2011, la remise en état des lieux sous astreinte de 500.000 FCFA par jour de retard, le paiement de sa quote part dans la consommation d'Eau matérialisée par les factures du 26/04/2011, du 14/04/2011 et du 16/05/2011 fixé à 52.518 FCFA, le paiement de sa quote part pour les salaires du mois de Mars, Avril et Mai, et du gardien de nuit et de l'employé d'entretien évalués respectivement à 75.000 FCFA et 60.000 FCFA ; le paiement de la somme de 500.000 FCFA au titre des dommages-intérêts, avec l'exécution provisoire de la décision à venir, nonobstant l'exercice des voies de recours ;

Attendu qu'en réponse, la Banque Internationale pour le Mali (BIM-SA) explique par l'entremise de son conseil que suivant acte en date du 24 Mai 2007, elle et le GIE « Groupe Polyformatique Yaye » arrêtaient entre eux les conditions d'un bail à usage professionnel portant sur les locaux de son bâtiment sis à Sanoubougou Sikasso et objet du titre foncier N°1048 Vol.VI Folio 62 du cercle de Sikasso ; que le loyer initial de 300.000 FCFA devait passer par la suite à 408.000 FCFA à l'occasion d'avenants dont le premier date du 20 Février 2008 et le second du 08 Septembre 2009 ; que conformément à l'article 4 dudit contrat conclut pour une durée d'un an à compter de sa date de signature, il est prévu son renouvellement par tacite reconduction pour la même période à la seule condition qu'elle en fasse la demande 3 mois avant l'expiration du contrat en cours ; que cependant, pour des raisons de positionnement stratégique la Directrice de l'Exploitation décida de la délocalisation de son bureau Western Union qui se trouvait ainsi au sein de l'immeuble du GIE GPY ; que pour ce faire, elle adressa au GIE GPY une

correspondance datée du 14 Mars 2011 à l'effet de lui notifier son intention de mettre fin au bail qui les liait le 24 Mai 2011 ; que dans un courrier daté du 1^{er} Juin 2011, le GIE GPY marquait son accord quant à la résiliation annoncée du bail tout en évoquant la question de la remise en état des lieux ; que cette remise en état des lieux fut entièrement effectuée par elle avant la date de l'échéance du contrat et à la fin des travaux ; que le sieur Hamady BOCOUM leur responsable chercha vainement à rencontrer le sieur SIDIBE pour lui remettre les clés du local ; que compte tenu de ses multiples déplacements, le sieur Hamady BOCOUM fut obligé de déposer les clés à son secrétariat ; que par la suite elle a reçu des factures d'Eau et d'Electricité que le GIE GPY lui demandait d'honorer ; que puisque lesdites factures étaient bien postérieures à la libération par elle des locaux, elle n'a pas daigné les honorer ; que les prétentions du GIE GPY s'articulent autour de loyers prétendus impayés de la remise en état des lieux, du paiement de factures EDM du paiement de salaires de gardien et de l'employé chargé de l'entretien commun et des dommages et intérêts ; que par rapport aux loyers de Mai, Juin et Juillet 2011, GIE GPY estime qu'elle doit la somme de 1.224.000 FCFA au titre des loyers de Juin à Août 2011 ; que cependant, il est constant que faisant suite à son préavis en date du 14 Mars 2011, elle a effectivement mis fin au bail le 24 Mai 2011 ; que dans ces conditions il devient absurde de lui réclamer des loyers pour la période de Juin, Juillet, Août 2011, au cours de laquelle elle n'occupait plus les lieux ; que par rapport à la remise en état des lieux, elle a entièrement procédé à la remise en état des lieux bien avant la date d'échéance du contrat ; que d'ailleurs, il ne dit pas en quoi consiste cette remise en état encore que dans le cas d'espèce il n'est produit au dossier aucun procès verbal de constat des lieux ; que par rapport aux factures EDM, elle estime ne pas en être redevable puisqu'elles ont trait à une période où elle n'occupait plus les lieux que l'on ne sait sur quelle base GIE GPY a arrêté la prétendue quote part lui revenant ; qu'en tout état de cause ce n'est pas au GIE GPY de réclamer le paiement de factures d'Eau et d'Electricité en lieu et place d'EDM sans les avoirs au préalable régler à l'EDM ; que par rapport aux salaires du gardien de nuit et de l'employé d'entretien en commun rien ne prouve dans le dossier qu'elle était astreinte à de tels engagements ; que ce n'est pas au GIE GPY de réclamer en lieu et place des sus nommés leur salaires encore que le tribunal compétent en la matière n'est pas le tribunal de céans mais le tribunal du travail ; que par rapport aux dommages et intérêts le requérant ne saurait se plaindre de sa propre turpitude en invoquant le non respect d'un congé de 06 mois ; que c'est sous sa Direction que ledit contrat a été signé et ne prévoit pas de congé ; que ledit contrat a valeur de loi entre les parties aux termes de l'article 77 du RGO ; que pour ces motifs, elle sollicite qu'il plaise au tribunal statuer sur ce que de droit quant à la recevabilité de l'assignation, la déclarer mal fondée et la rejeter ;

Attendu que le demandeur fait observer que pour la sauvegarde de ses intérêts, qu'après le 24 Mai 2011 date présumée de la fin du contrat, il a fait un inventaire des lieux précisément le 30 Juin 2011, qu'il ressort de cet acte d'huissier que la remise en état n'est pas effective ; que cet acte d'huissier suffit à justifier que la clé se trouve toujours en leur possession ; que la BIM soutient que les clés auraient été remises au secrétariat de Monsieur SIDIBE et ce sans décharge de la part d'une institution sérieuse qu'est la BIM SA ; qu'à ce jour le bailleur n'a pas reçu les clés de son local et la remise en état des lieux

n'a pas été faite comme convenue ; que conformément à l'article 59 du Code de Procédure Civile Commerciale et Sociale du Mali relatif a la demande additionnelle ; qu'il apparaît très clairement sur les factures du gardien et de l'agent d'entretien un acquittement de la part de ceux-ci pour les salaires de trois mois (Mars, Avril, Mai 2011) à savoir 50.000 FCFA et 40.000 FCFA ; que cela demeure la preuve que le demandeur est bien fondé à réclamer les charges récupérables conformément à l'article 154 et 156 et 77 du RGO ;
Attendu que la défenderesse fait observer que l'article 5 du bail précise que celui-ci est conclu pour une durée déterminée par le bail initial et non pour une durée indéterminée ; que le demandeur ne saurait être admis à vouloir tirer bénéfice des dispositions de l'article 93 de l'Acte Uniforme de l'OHADA l'existence d'un congé de 06 mois par acte extrajudiciaire n'étant pas de mise ici dans la mesure où le contrat liant les parties n'en prévoit pas, l'article 8 dudit contrat qui traite de la résiliation ne parlant que de la résiliation en cas de défaillance de l'une des parties à ses obligations contractuelles, y compris le non paiement par la concluante des loyers ; que pour ces motifs, elle sollicite qu'il plaise au tribunal rejeter la demande de GIE GPY comme mal fondée ;

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu qu'en l'espèce, il est constant que le GIE GPY et la BIM-SA avaient été liés par un contrat de bail à usage professionnel en date du 24 Mai 2007 portant sur des locaux du bâtiment du premier sis à Sanoubougou Sikasso ; qu'au regard de l'article 1^{er} de ce contrat le bail conclu est à durée déterminée ; qu'il est également constant que par deux avenants le prix du loyer a varié de 300.000 FCFA à 408.000 FCFA mensuel ;

Attendu que le contrat n'a pas changé de nature ; que les renouvellements se sont faits par tacite reconduction aucune des parties n'ayant offert d'y mettre un terme ; qu'il est enfin constant que pour des raisons de positionnement stratégique la BIM-SA a par correspondance en date du 14 Mars 2011 notifié au bailleur son intention de mettre fin au bail ce que a été favorablement accueilli et accepté par ce dernier ;

Attendu qu'au regard du contrat original et compte tenu du préavis du preneur le bail devrait prendre fin le 24 Mai 2011 ; que le BIM-SA soutient avoir remis les clés au secrétariat de GIE GPY ce que celui-ci n'est pas parvenu à démentir formellement ; que de plus, il ne peut être soutenu que pour un contrat qui a pris fin avec l'accord des parties, le preneur soit amené à payer une indemnité d'occupation de 3 mois quand bien même elle a quitté les lieux ; que le même raisonnement s'applique aux charges récurrentes telles que les frais d'électricité, les salaires de gardiens etc..... ;

Attendu qu'à propos de la remise en état des lieux le demandeur ne donne aucun élément concret et exploitable permettant d'apprécier sa demande sur ce chef ; qu'en effet, aucun document n'a été produit pour prouver la détérioration des lieux par le preneur ; qu'il résulte de ce qui précède que le preneur n'a pas été à mesure de rapporter la preuve de ses chefs de demande s'agissant d'un contrat à durée déterminée dont il a accepté le terme ; que l'on comprend pourquoi il s'évertue à faire admettre que le contrat a changé de nature en cours

d'exécution ; qu'il ya donc lieu de débouter GIE GPY de ses demandes comme étant mal fondées ;

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL

Statuant publiquement contradictoirement et en premier ressort ;

En la forme : Reçoit la demande de GIE Groupe Polyformatique "YAYE" (GPY) ;

Au fond : L'en déboute comme mal fondée ;

Condamne GIE Groupe Polyformatique "YAYE" aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par le tribunal de commerce de céans les jour, mois et an que dessus ;

ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER