

**N°787/RC**    **PRESIDENT:**    FATOMA THERA

**N°1027/RG**

**N°252/JGT**    **JUGES CONSULAIRES:** Bakary I. KEITA et Cheick Hamala SIMPARA

**GREFIER** : Madame KONARE Korotimi BOUARE

**DEMANDEUR** : Monsieur Siku Adula GASSAMA, ayant pour conseil SCP DIOP-DIALLO ;

**DEFENDERESSE** : Madame Martine Louise DENAIVE, ayant pour conseils Cabinet Mamadou DANTE et Maître Cheick Sidy Bécaye MANGARA ;

**NATURE** : CONSTATION D'EXPIRATION DE BAIL ET  
EXPULSION

**DECISION** : CONTRADICTOIRE

#### **LE TRIBUNAL**

VU les pièces du dossier ;

OUI les parties en leurs prétentions, moyens et conclusions ;

**Par** assignation en date du 05 Juillet 2011, la dame Martine Louise DENAIVE, preneur a saisi le tribunal de céans d'une action tendant à une contestation de créance contre Siku Adula Diaby GASSAMA, bailleur ;

**Par** assignation en date du 29 Novembre 2011 dame Martine Louise DENAIVE a saisi le tribunal de céans d'une action tendant à obtenir la confirmation de son droit au renouvellement de bail à usage professionnel contre le bailleur Siku Adula Diaby GASSAMA ;

**Par** assignation en date du 20 Décembre 2011, dame Martine Louise DENAIVE a saisi le tribunal de céans d'une action aux fins de répétition de l'indu contre Siku Adula Diaby GASSAMA ;

**Que de même par assignation** du 26 Juillet 2011, le sieur Siku Adula Diaby GASSAMA a saisi le même tribunal d'une action tendant à la réclamation de loyer contre dame Martine Louise DENAIVE promotrice de l'Hôtel « LE LOFT » ;

**Que de même par assignation** en date du 05 Octobre 2011, le sieur Siku Adula Diaby GASSAMA a saisi la même juridiction d'une action tendant à faire constater l'expiration du bail et l'expulsion de Martine Louise DENAIVE des lieux loués ;

**Attendu** que c'est à bon droit et par application de l'article 371 du CPCCS que le juge de la mise en état et le tribunal ont ordonné la jonction de toutes les procédures et instances concernant Siku Adula Diaby GASSAMA et la dame Martine Louise DENAIVE pendantes devant le tribunal de commerce de Bamako ; qu'en effet, il existe entre les dits litiges un lien tel qu'il est de l'intérêt d'une bonne administration de la justice de les juger ensemble ; qu'il s'agit donc des instances relatives à la constatation de l'expiration du bail et à l'expulsion du preneur Madame Martine Louise DENAIVE, à la répétition de l'indu, à la confirmation de droit au renouvellement d'un bail à usage professionnel, à la contestation de créance et à la réclamation de loyers ;

#### **PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

**Attendu** qu'au soutien de ses actions, le sieur Siku Adula et la Dame Martine Louise DENAIVE exposent par l'entremise de leurs conseils ce qui suit :

##### **1°) Au titre de la réclamation de loyers :**

**Que** par deux contrats respectivement datés des 17 Juin 1999, il a donné en bail à la dame Martine Louise DENAIVE promotrice de l'Hôtel « LE LOFT » un immeuble constitué des premier, deuxième et troisième étages et la cour sis à Bamako quartier Quinzambougou ; que les dits baux ont été consentis respectivement pour les durées de trois (3) ans et cinq (5) ans renouvelables par tacite conduction à compter de leur entrée en vigueur ; qu'en cours d'exécution, la dame Martine Louise DENAIVE s'est révélée être redevable de plusieurs mois d'arriérés de loyer ; qu'ainsi par jugement N°391 du 01/11/2006 dame Martine Louise DENAIVE a été condamnée au paiement de la somme de 35.000.000 FCFA d'arriérés de loyer et 2.000.000 FCFA de dommages p-intérêts soit au total 37.000.000 FCFA ; qu'à la date du 05/01/2007 Martine Louise DENAIVE devait non seulement la somme de 36.000.000 FCFA au titre de la grosse du jugement sus-visé ; mais aussi 50.000.000 FCFA représentant les arriérés de loyers de Mars 2006 à Décembre 2006 ; que suite à un protocole d'accord daté du 15/01/2007 la dame Martine Louise DENAIVE a reconnu lui devoir la somme totale de 86.000.000 FCFA sur laquelle elle a payé 11.000.000 FCFA ; que conformément au protocole d'accord la dame sus-nommée a payé cinq mensualités de 2.000.000 FCFA (soit 10.000.000 FCFA) ramenant ainsi la créance à la somme de 65.000.000 FCFA ; que par arrêt N°390 en date du 11/07/2007 rendu dans une autre instance en réparation de préjudice, il a été condamné à payer à la dame Martine Louise DENAIVE la somme de 75.000.000 FCFA de dommages-intérêts et 100.000 FCFA d'astreinte par jour de retard ; que parallèlement, par un autre arrêt N°209 du 09/04/2008, l'astreinte a été liquidée à la somme de 15.300.000 FCFA au profit de Martine Louise DENAIVE ; qu'ainsi, par ces décisions elle devenait aussi créancière vis-à-vis de lui, ce qui poussa les deux parties à opérer une compensation ; qu'en vertu d'un acte daté du 27/07/2007 une

compensation a été opérée entre sa créance (65.000.000 FCFA) et celle de Madame Martine Louise DENAIVE (77.250.000 FCFA); que conformément à cet acte, la dame Martine Louise DENAIVE est devenue créancière vis-à-vis de lui de la somme de 12.250.000 FCFA ; que dans le même acte, il a été convenu que ce montant reliquataire viendrait en déduction des loyers de 04 (quatre) mensualités de 3.000.000 FCFA et une dernière de 250.000 FCFA à déduire du loyer du mois d'Octobre ; qu'il convient de noter qu'aux termes de ces actes de compensation et de paiement des astreintes liquidées, dame Martine s'est vue exempter du paiement de la somme totale de (65.000.000 + 10.000.000) (protocole) + (15.300.000) (liquidation d'astreinte) = 90.300.000 FCFA ; que cependant par la suite, la Cour Suprême du Mali par son arrêt N°42 du 03/11/2008 a cassé l'arrêt N°390 de la Cour d'Appel de Bamako ; que sur renvoi de cette juridiction, la Cour d'Appel par son arrêt N°76 du 11 Novembre 2009 a débouté Madame Martine Louise DENAIVE de ses demandes de dommages-intérêts et d'astreinte ; que le pourvoi formé par celle-ci contre ledit arrêt N°76 de la Cour d'Appel de Bamako a été rejeté comme mal fondé par la Cour Suprême du Mali en son audience du 19/04/2011 ; qu'ainsi l'arrêt N°76 du 11/11/2009 de la Cour d'Appel de Bamako devenu définitif a ôté tout fondement aux créances dont se prévalait dame Martine Louise DENAIVE ; que l'anéantissement de ses créances rend la dame Martine Louise DENAIVE promotrice de l'Hôtel « LE LOFT » débitrice de son bailleur de la somme totale de 90.300.000 FCFA correspondant aux loyers impayés de 18 mois ; que la créance locative qui lui est due d'un montant de 90.300.000 FCFA est certaine liquide et exigible ; que de plus il est incontestable que par 18 mois de loyers impayés il a subi un manque à gagner qui mérite réparation ; que sa créance constitue une promesse reconnue ; qu'il sollicite donc la condamnation de Madame DENAIVE à lui payer 90.300.000 FCFA à titre de loyers impayés ; 20.000.000 FCFA à titre de dommages-intérêts et l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant l'exercice des voies de recours ;

**Attendu** qu'en réponse, la dame Martine Louise DENAIVE explique par l'entremise de son conseil qu'à la demande de réclamation de loyers introduite par le bailleur Siku Adula Diaby GASSAMA elle a initié une procédure de contestation de créance locative dont la jonction a été ordonnée à la procédure initié par le bailleur sus-nommé qu'en réalité il résulte de l'interprétation de l'article 77 de la loi fixant le Régime Général des Obligations en République du Mali que ce que la volonté des parties a fait, c'est la seule volonté des mêmes parties ou à défaut, une décision judiciaire qui peut le défaire ; qu'il résulte des documents produits par Siku Adula Diaby GASSAMA que celui-ci tente de réclamer l'exécution d'une obligation éteinte ; qu'en effet, autant il est constant que la créance locative réclamée était un droit judiciairement acquis, autant il est incontestable que les parties ont fait le choix libre de réserver à la décision judiciaire à elles opposable, une exécution

volontaire et amiable dans les formes et conditions convenus et arrêtées librement par elles ; qu'en droit positif la compensation est une cause légale d'extinction des obligations telle que prévus par les dispositions de l'article 234 de la loi fixant le Régime Général des Obligations ; que dans le cas de l'espèce la créance locative de Siku Adula Diaby GASSAMA sur elle (Madame Martine Louise DENAIVE) a été totalement payée par voie de compensation convenue et arrêtée par les parties comme l'atteste l'acte de compensation en date du 27 Juillet 2007 et les reçus de paiement. Subséquents versés au dossier ; qu'à ce jour, aucune des parties à l'acte de compensation légalement formé et tenant lieu de loi entre elles, n'a dénoncé ledit acte faisant preuve de paiement de loyers ; que pour Siku Adula la cause de l'acte de compensation se trouverait éteinte par l'effet des décisions de justice postérieurement rendues entre les parties dans la procédure de réparation de justice ; qu'en agissant de la sorte sans tenter de dénoncer au préalable le paiement légalement effectué, Siku Adula Diaby GASSAMA commet sans aucun doute une erreur de procédure devant être subordonnée ; que sur le plan juridique et en l'état, il n'existe plus d'arriérés de loyers entre les parties ; qu'au pire des cas il appartient aux parties contractantes de forcé une reddition de comptes que sinon les dispositions des articles 77 et 234 sont incontournables ; qu'elle est à jour sur le paiement des loyers jusqu'à la date du 31 Août 2011 comme l'attestent les reçus de paiement délivrés par le mandataire du bailleur à savoir l'Agence Immobilière Soninkara ; que si elle n'a pas produit la quittance de loyers du moi de Septembre c'est par ce que le conseil de Siku Adula a notifié à l'Agence Immobilière SARL la révocation de son mandat de gestion et l'interdiction pour elle d'encaisser le loyer échu ; que ce faisant sa bonne foi ne peut être remise en cause ; que la créance locative réclamée par Siku Adula n'étant plus fondée celui-ci doit être purement et simplement déboutée ;

**2°) Sur la constatation d'expiration du bail et l'expulsion du preneur**

**Madame Martine Louise DENAIVE :**

Que dans cette instance introduite par Siku Adula Diaby GASSAMA celui-ci expose par l'entremise de son conseil que par contrat en date du 21/07/2000, il a donné en bail à la dame Martine Louise DENAIVE un local constitué des deuxième et troisième étages et la Cour d'un immeuble sis à Bamako quartier Quinzambougou ; que ledit bail avait été consenti pour une durée de 05 ans renouvelable par tacite reconduction à compter de son entrée en vigueur ; que l'article 7 du bail liant les parties stipule : « le présent bail est consenti et accepté pour une durée de cinq (5) ans renouvelable par tacite reconduction qui commence à courir à compter du démarrage de l'exploitation des lieux ; qu'un constat contradictoire de ce démarrage sera dressé par les parties et annexé au présent bail avec lequel il sera corps et dont il sera partie intégrante » ; que l'article 18 du même bail stipule par ailleurs que celui-ci entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2001 ; que depuis l'entrée

en vigueur du bail , il a été tacitement renouvelé pour la première fois le 1<sup>er</sup> Janvier 2006 pour une durée de cinq (5) ans expirant le 31 Décembre 2010 ; que l'article 8 du bail conclu par les parties stipule « la partie qui ne voudrait pas renouveler le contrat doit en informer l'autre au moins 06 mois avant l'expiration de celui-ci » ; qu'ainsi, par acte en date du 17/12/2009 de Maître Abdoulaye CAMARA, huissier de justice, il a notifié à la dame Martine Louise DENAIVE sa volonté de ne pas renouveler son bail conformément aux termes de l'article 8 du bail ; que par acte en date du 30/12/2009 de Maître Mamadou DIAKITE, huissier de justice la dame sus-nommée s'est opposée au non renouvellement du bail ; qu'en effet, dans son acte en date du 30/12/2009, la dame DENAIVE indiquait que le bail arrivait à échéance le 1<sup>er</sup> Septembre 2011 au lieu d'une autre date au regard de la date de démarrage effectif attesté par le procès-verbal de constat du 30/08/2001 ; qu'en tout état de cause le bail liant les parties en son article 8 fait seulement obligation à la partie qui ne veut pas voir renouveler le bail d'en informer l'autre 06 mois avant son expiration ; qu'en l'espèce il a par acte du 17/12/2009 informé Martine Louise DENAIVE du non renouvellement du bail les liant ; que de la date de cette information (17/12/2009) à celle indiquée par Martine elle-même comme étant l'échéance du bail, il ya plus de (06) six mois ; qu'il échet de constater que le bail en date du 21/07/2000 passé entre les parties et portant sur les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages et la Cour de l'immeuble sis à Quinzambougou (Bamako) est expiré ; que c'est pourquoi il sollicite qu'il plaise au tribunal dire que le bail est arrivé à expiration ; ordonner l'expulsion de la dame Martine Louise DENAIVE des locaux objet du bail tant de sa personne, de ses biens ainsi que de tous occupants de son chef ; que s'il a manifesté à la locataire sa volonté de ne pas renouveler le bail c'est en raison des difficultés politico-économiques de son pays d'accueil ; qu'il envisage de rentrer au Mali son pays d'origine et a décidé de faire valoir son droit de reprise ; que compte tenu de l'urgence il sollicite qu'il plaise au tribunal ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant l'exercice des voies de recours ;

**Attendu** qu'en réponse sur ce point, la dame Martine Louise DENAIVE explique par l'entremise de ses conseils qu'en droit et aux termes des articles 183 et 134 du nouvel Acte Uniforme relatif au droit Commercial Général le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est une règle d'ordre public à laquelle les parties ne peuvent déroger par des conventions particulières ; qu'en tant que élément fondamental du fonds de commerce du preneur, le bailleur ne peut unilatéralement et sans motif valable s'opposer à ce droit qu'en réglant au locataire une indemnité préalable d'éviction en application des dispositions de l'article 126 du nouvel Acte Uniforme portant Droit Commercial Général ; que dans le cas de l'espèce les baux à usage professionnel dont le bailleur refuse et conteste le renouvellement sans aucun motif valable sont des baux à durée déterminée renouvelables par

tacite reconduction ; que dans ses deux correspondances de préavis de non renouvellement de bail toutes en date du 24 Mars 2011, Siku Adula Diaby GASSAMA procède par un esprit de confusion en fixant l'expiration de la durée de tous les deux baux à la date du 1<sup>er</sup> Septembre 2011 alors que lesdits baux n'ont ni la même durée, ni la même date de prise d'effet ; qu'en ce qui concerne le bail à usage professionnel (Restaurant) en date du 17 Juin 1999 il est stipulé à l'article 7 que sa durée est de 3 ans et a commencé à courir à compter du 5 Février 2000 date de démarrage de l'hôtel « LE LOFT » ; que ce bail a fait l'objet de 3 renouvellements successifs par tacite reconduction à savoir :

- 05 Février 2003 au 04 Février 2006 :1<sup>er</sup> renouvellement ;
- 05 Février 2006 au 04 Février 2009 :2<sup>e</sup> renouvellement ;
- 05 Février 2009 au 04 Février 2012 dont le renouvellement est en cours ; que contrairement aux allégations de Siku Adula Diaby GASSAMA à la date du 25 Mars 2011, date à laquelle son refus de renouveler le bail pour compter du 1<sup>er</sup> Septembre 2011 a été notifié, ce premier bail était déjà renouvelé et en cours de validité jusqu'au 04 Février 2012 ; qu'en ce qui concerne le bail à usage professionnel du 21 Juillet 2000 (Hôtellerie) dont la durée est de 5 ans (du 1<sup>er</sup> Septembre 2001 au 31 Août 2006) il a fait l'objet de deux renouvellements successifs :
- 1<sup>er</sup> septembre 2006 au 31 Août 2011 : 1<sup>er</sup> renouvellement
- 1<sup>er</sup> septembre 2011 au 31 Août 2016 : 2<sup>e</sup> renouvellement ;

Que conformément à l'article 8 du contrat de bail, la partie qui ne voudrait plus renouveler le contrat doit en informer l'autre au moins 6 mois avant l'expiration de celui-ci ; que c'est par correspondance en date du 24 Mars 2011 notifiée par voie d'huissier le 25 Mars 2011 que le bailleur a informé le preneur de son opposition au renouvellement du bail devant expirer le 1<sup>er</sup> Septembre 2011 ; que du 25 Mars au 1<sup>er</sup> Septembre 2011 il ya 25 jours en moins pour atteindre 6 mois ; que cela signifie qu'au moment de la notification de son préavis, le bailleur était déjà forclos pour refuser le renouvellement du bail ; que la demande du bailleur doit donc être rejetée comme mal fondée ; qu'elle se porte demanderesse reconventionnelle pour réclamer au bailleur Siku Adula Diaby GASSAMA 50 Millions à titre de dommages et intérêts pour procédures abusives, offensantes et l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

### **3°) Sur la répétition de l'indu**

Que dans cette instance Martine Louise DENAIVE expose par l'entremise de son conseil qu'elle est liée à Siku Adula Diaby GASSAMA par un bail à usage professionnel en date du 21 Juillet 2000 qui a pris effet pour compter du 01 Septembre 2001 pour une durée de 5 ans renouvelable par tacite reconduction ; que le dit bail à durée déterminée ayant pour objet l'Hôtellerie a fait l'objet de deux (2) renouvellements dont le deuxième est en cours jusqu'au 31 Août 2016 ; qu'il est stipulé à l'article 1<sup>er</sup> du contrat que le bail porte sur le deuxième

et le troisième étage et la cour de l'immeuble sis à Bamako moyennant un loyer mensuel de 3.750.000 FCFA ; que ce second contrat de bail fait suite à un premier conclu le 17 Juin 1999 portant sur le premier étage du même immeuble moyennant 1.250.000 FCFA de loyer mensuel soit un total de 5.000.000 FCFA mensuels à titre le loyers pour l'ensemble des baux ; que les parties ont estimé la valeur locative de la cour de l'immeuble à celle d'un étage soit la somme de 1.250.000 FCFA par mois étant entendu que la dite cour devait apporter à l'Hôtel une plus value importante en égard aux réalisations et mise en valeur qui y étaient projetées par elle ; que c'est ce qui explique le montant de 3.750.000 FCFA soit 1.250.000 FCFA par mois par étage et le même montant pour la cour ; que pendant tout le temps qu'a duré et que dure encore le contrat de bail de l'Hôtel « le Loft » elle a toujours payé la somme de 3.750.000 FCFA mensuel soit 450.000.000 FCFA pendant 10 ans de vie contractuelle ; qu'elle n'a jamais manqué à ses obligations ; que par contre son cocontractant Siku Adula n'a jamais daigné respecter ses obligations contractuelles en mettant à disposition la cour de l'immeuble alors que les dispositions de l'article 108 du nouvel Acte Uniforme portant Droit Commercial Général interdisent au bailleur de restreindre de son seul gré, l'usage des locaux donnés en bail ; que pourtant il a continué à percevoir la somme de 1.250.000 FCFA et ce pendant 10 ans ; qu'il s'en suit que le montant de 150.000.000 FCFA payé par elle a été indûment perçu par le bailleur qui a refusé de mettre la cour de l'immeuble à sa disposition ; que cette privation constitue un trouble de jouissance survenu du fait du bailleur qui lui cause un appauvrissement ; que ce fait mérite réparation en application de l'article 109 du nouvel Acte Uniforme ; qu'elle sollicite qu'il plaise au tribunal condamner Siku Adula à restituer l'indu soit la somme de 150.000.000 FCFA ; le condamner au paiement de la somme de 7.125.000 FCFA au titre des intérêts au taux de 4,75% du capital indument reçu ; et le condamner au paiement de la somme de 15.000.000 FCFA à titre de dommages-intérêts réparateurs de préjudice subi par elle, qu'elle sollicite en plus l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant l'exercice des voies de recours ;

**Attendu** qu'en réponse le sieur Siku Adula explique par l'entremise de son conseil que dans son assignation aux fins de répétition de l'indû la Dame Martine prétend que la cour dont elle a fixé unilatéralement le loyer n'a pas été mise à sa disposition depuis la conclusion du bail ; que par cette non mise à disposition de la cour, le bailleur s'est enrichi sans cause en percevant les loyers ; qu'il est indiscutable que le litige relatif à la mise à disposition de la cour a été définitivement tranché par les juridictions Maliennes ; qu'en effet, le jugement N°18 du 04/01/2006 qui avait décidé de la non mise à disposition de la cour a été infirmé par arrêt N°76 du 11/11/2009 de la cour d'Appel de Bamako sur renvoi de la cour suprême ; que l'arrêt N°16 du 19 Avril 2011 de la cour suprême a définitivement mis fin à ce litige en rejetant le pourvoi de Madame

Martine Louise DENAIVE comme mal fondé ; que dès lors la solution donnée par les juridictions Maliennes au point de droit relatif à la mise à disposition de la cour a acquis l'autorité de la chose jugée ; qu'elle ne peut donc être admise à faire valoir une nouvelle prétention fondée sur une prétendue non mise à disposition de la cour de l'immeuble ; qu'il echet de déclarer son action irrecevable ;

**4°) Sur la confirmation du droit au renouvellement du bail à usage professionnel**

Par assignation en date du 29 Novembre 2012, Madame Martine Louise DENAIVE, a saisi le tribunal de céans aux fins de confirmation de droit au Renouvellement d'un bail à usage professionnel contre Monsieur Siku Adula Diaby GASSAMA ;

**Attendu** qu'au soutien de son action, la Dame Martine Louise DENAIVE expose par l'entremise de son conseil qu'elle est liée au sieur Siku Adula Diaby GASSAMA par un bail à usage professionnel en date du 17 Juin 1999 qui a pris effet à compter du 05 Février 2000 pour une durée de 3 ans renouvelable par tacite reconduction ; que le dit bail a donc fait l'objet de plusieurs renouvellements par tacite reconduction dont celui en cours jusqu'au 04 Février 2012 conformément à l'article 7 du contrat de bail ; que de sa prise d'effet à la date d'aujourd'hui, il ya de cela près de 12 années elle n'a exercé dans l'immeuble loué que « la restauration » objet du bail et en contre partie de cette exploitation, elle s'est toujours acquittée du loyer prévu conformément aux stipulations contractuelles ; que les dispositions de l'article 123 du nouvel Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général de l'OHADA sont assez précises : « le droit au, renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue par celui-ci, pendant une durée minimale de deux ans ; aucune stipulation du contrat ne peut faire échec au droit au renouvellement » ; qu'à la lecture des dispositions d'ordre public de l'Acte Uniforme sus-visé, l'on peut aisément retenir que la seule obligation légalement faite à un preneur de bonne foi pour bénéficier du droit au renouvellement d'un bail à durée déterminée, est d'en faire la demande au bailleur au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail sous peine de déchéance ; que dans le cas d'espèce, le bail en cours expirant le 04 Février 2012, elle n'a pas manqué de se soumettre au respect de cette obligation dans le délai légal prévu ; qu'en effet, par correspondance N°4588/2011/BC/MD en date du 03 Novembre 2011 notifiée par voie d'huissier suivant procès verbal de remise formalisé le même 03 Novembre 2011 par le Ministère de Maître Sékou DEMBELE, huissier de justice à Bamako, elle a expressément présenté auprès de son bailleur sa demande de renouvellement du bail en question ; que cette demande de renouvellement de bail ayant été faite dans les conditions de forme et de délai requises, le droit au renouvellement du bail doit être considéré comme désormais acquis ; que malheureusement, en violation de la loi et des stipulations contractuelles,



par correspondance N°D35/7/ID/DDS en date du 04 Novembre 2011 notifiée par voie d'huissier suivant procès verbal de remise de correspondance dressé le même jour par le Ministère de Maître Abdoulaye CAMARA, le bailleur a cru pouvoir opposer à ce droit au renouvellement un refus injustifié, illégal et catégorique ; que pour ces motifs, elle sollicite qu'il plaise au tribunal, de la mettre dans ses droits et intérêts conformément aux dispositions des articles 123, 124 et 134 de l'Acte Uniforme sus-visé ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant l'exercice des voies de recours ;

**Attendu** qu'en réponse le sieur Siku Adula Diaby GASSAMA explique par l'entremise de son conseil qu'il a déjà donné tous les éléments relatifs à cette action de la Dame Louise DENAIVE dans le cadre de l'action en constatation d'expiration du bail et d'expulsion introduite par ces soins ; qu'en effet, le bail liant les parties en son article fait obligation à la partie qui ne veut pas voir renouveler le bail, d'en informer l'autre au moins 6 mois avant sur expiration ; qu'il a en conséquence par acte en date du 17/12/2009 informé la Dame Martine Louise DENAIVE du non renouvellement du bail les liant ; que de la date de cette information (17/12/2009) à celle indiquée par Martine Louise DENAIVE elle-même comme date d'échéance du bail, il ya plus de 6 mois ; que de plus il ajoute que sa décision de ne plus renouveler le bail est justifiée par des difficultés politico-économiques qu'il traverse dans son pays d'accueil ;

**Attendu** que Martine Louise DENAIVE fait observer qu'en ce qui concerne l'option de l'indemnité d'éviction il sied en l'espèce de tenir compte de la situation géographique faisant partie intégrale du Label de sa structure Hôtelière « LOFT » et de tenir compte surtout de l'importance des investissements réalisés par elle avec la considération que le déménagement d'une telle structure engendrerait d'énormes conséquences financières dépassant largement le seul cadre du chiffre d'affaire ; que c'est pourquoi dans l'application de l'indemnité d'éviction prévue à l'article 126 de l'Acte Uniforme sus-visé elle sollicite la désignation d'un expert à l'effet de procéder à des constatations matérielles relatives aux investissements sur l'immeuble et une évaluation chiffrée par rapport aux conséquences matérielles et financières que le déménagement de l'Hôtel-Restaurant « le LOFT » entraînerait ;

#### **MOTIFS DE LA DECISION**

**Attendu** qu'en l'espèce il est constant que Siku Adula GASSAMA et Madame Martine Louise DENAIVE promotrice de l'Hôtel « le LOFT » sont liés par des baux à usage professionnel ; que depuis 2006 les deux parties sont entrées dans une logique de procédures judiciaires tendant à la remise en cause de leurs relations contractuelles ;

#### **1°) Sur la répétition de l'indu :**

**Attendu** qu'aux termes de l'article 157 de la loi fixant le Régime Général des Obligations « celui qui par erreur ou sous l'effet de la

violence effectue un paiement sans cause ou exécute un contrat entaché de nullité peut demander la répétition de l'indu » ;

**Attendu** qu'en l'espèce la Dame Martine Louise DENAIVE sollicite la répétition de la somme de 150.000.000 FCFA en raison de 1.250.000 FCFA par mois et pendant dix ans indument perçue par Siku Adula GASSAMA à titre de loyers ; qu'en effet, elle soutient que ce montant représente les loyers de la Cour de l'immeuble qui n'a jamais été mise à sa disposition par le bailleur Siku Adula ;

**Attendu** cependant que ce chef de litige a été définitivement tranché par le tribunal de céans et par la Cour d'Appel de Bamako ; qu'en effet, si le jugement N°18 du 04 Janvier 2006 du tribunal de céans avait constaté la non mise à la disposition de la Cour et y avait tiré les conséquences de droits, cette décision judiciaire a été infirmée par arrêt N°76 du 11 Novembre 2009 de la Cour d'Appel de Bamako sur renvoi de la Cour Suprême ; que de plus l'arrêt N°16 du 19 Avril 2011 de la Cour Suprême a définitivement mis fin à ce litige en rejetant le pourvoi de Madame Martine Louise DENAIVE ; que dans ces conditions elle ne peut plus faire valoir une prétention fondée sur la non mise à disposition de la Cour de l'immeuble ;

### **2°) Sur la réclamation de loyers**

**Attendu** qu'il est important de relever que les conventions entre les parties ne sont valables que pour autant qu'elles sont conformes à la loi ; qu'en l'espèce l'arrêt N°76 du 11 Novembre 2009 de la Cour d'Appel de Bamako devenu définitif est rentré dans le bloc de la légalité ; qu'il en est de même de l'arrêt de la Cour suprême du 19/04/2011 qui a rejeté le pourvoi formé contre l'arrêt sus-visé de la Cour d'Appel ; que dès lors Martine Louise DENAIVE ne peut se prévaloir d'un protocole d'accord contre les décisions judiciaires sus-indiquées ; qu'il en résulte objectivement que Dame Martine Louise DENAIVE ne peut plus se prévaloir des condamnations prononcées par des décisions judiciaires qui ont été reformées et annulées ; que dès lors la compensation intervenue entre les parties sur le fondement de décisions désormais inexistantes doit être écartée ; que dans ces conditions Dame Martine ne peut être exemptée du paiement de la somme totale de 90.300.000 FCFA soit (65.000.00 + 10.000.000 + 15.300.000 FCFA) représentant les arriérés de loyers et les sommes imputées à Siku Adula au titre des condamnations annulées ;

### **3°) Sur l'expiration, le renouvellement du bail et l'expulsion du preneur**

**Attendu** qu'il est constant que le bail portant sur les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étage et la cour de l'immeuble sis à Quinzambougou Bamako a expiré le 1<sup>er</sup> Septembre 2011 ainsi que l'a affirmé à plusieurs reprises la Dame Martine Louise DENAIVE dans les précédentes instances qui l'ont opposé au bailleur Siku Adula Diaby GASSAMA ; qu'il est également constant que par acte en date du 17/12/2009 servi par Maître Abdoulaye CAMARA, huissier de justice et intitulé Acte de non renouvellement de

contrat de bail tenant lieu de préavis, le sieur Siku Adula a notifié au preneur (Madame Martine Louise DENAIVE) son intention de ne plus renouveler les contrats de bail en cours ; que les correspondances datées du 24 Mars 2011 adressées à la Dame sus-nommée n'étaient qu'un rappel des actes extrajudiciaires sus-visés ; que dans ces conditions les formalités exigées par l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général ont bien été remplies par le bailleur ; que les dits actes traduisent la volonté de Siku Adula et son refus de renouveler le bail liant les parties ; **Attendu** qu'il résulte de l'article 126 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général que « le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction ; qu'à défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagements imposés par le défaut de renouvellement » ; **Attendu** qu'en l'espèce Siku Adula Diaby GASSAMA bailleur, ne satisfait pas aux critères d'exonération prévue à l'article 127 de l'Acte Uniforme sus-visé ; qu'en effet les difficultés politico-économiques traversées par lui dans son pays d'accueil sont très vagues et ne peuvent rentrer dans le champ de l'article 127 cité en référence ; que dans ces conditions Siku Adula s'est placé dans la logique du refus de renouvellement du bail et par conséquent dans celle de payer au preneur une indemnité d'éviction en sa qualité de propriétaire des lieux ; **Attendu** que la Dame Martine Louise DENAIVE n'a pas pu renseigner le tribunal sur son chiffre d'affaires que les documents produits tels que les bilans de 2007, 2008, 2009 et 2010 ainsi que les états financiers de l'exercice clos le 31/12/2011 sont inexploitablement puisqu'ils ne comportent aucune mention relative à l'auteur qui les a établis ; que dans ces conditions il convient d'exploiter les autres éléments d'appréciation indiqués par l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général en son article 126 et de faire des projections à partir du loyer mensuel qui est de 5 Millions de FCFA ; **Attendu** qu'il échet de tenir compte de l'emplacement géographique de l'Hôtel et des investissements réalisés et du fonds de commerce entretenu et consolidé pendant plus de 10 ans ; que le tribunal dispose donc d'éléments suffisants d'appréciation pour fixer l'indemnité et les autres droits du promoteur de l'Hôtel "le LOFT" compte tenu du refus du bailleur d'accéder au renouvellement du bail ; **Attendu** qu'il résulte des articles 234 et 235 de la loi fixant le Régime Général des Obligations en République du Mali que lorsque deux personnes sont respectivement créancière et débitrice l'une de l'autre, il s'opère entre elles une compensation qui éteint la dette de chacune d'elle jusqu'à concurrence de la plus faible ; que cette compensation a lieu de plein droit même à l'insu des débiteurs quelle que soit la cause de chacune des dettes ;

**Attendu** qu'en l'espèce la Dame Martine DENAIVE doit à Siku Adula Diaby GASSAMA la somme de 90.300.000 FCFA à titre d'arriérés de loyers et d'autres sommes payées en exécution de décisions judiciaires annulées ; que de même Siku Adula Diaby GASSAMA doit à Martine DENAIVE une somme au titre de l'indemnité d'éviction et des frais consécutifs au refus de renouvellement du bail ; qu'il y a donc lieu d'opérer et d'ordonner cette compensation légale ;

**Attendu** que dans ces conditions la Dame Martine Louise DENAIVE ne peut plus occuper les lieux en ce sens que le contrat de bail n'existe plus non seulement du fait de l'avènement de son terme mais également par le fait du refus de son renouvellement opposé par le bailleur et l'admission du principe de l'octroi d'une indemnité d'éviction ; qu'il convient donc d'ordonner l'expulsion du preneur des lieux loués ;

#### **4°) Sur l'exécution provisoire**

**Attendu** que les parties au contrat de bail se sont retrouvées dans une cascade de procédures judiciaires depuis 2006 ; que le preneur ne peut plus exercer son activité dans la quiétude ; que le bailleur exprime à son tour la nécessité pour lui d'exercer son droit de reprise au regard de ses projets de retour au pays ; qu'il est dès lors urgent de mettre un terme à la continuation de fait du contrat de bail à usage professionnel liant les parties ; que dans ces conditions la mesure de l'exécution provisoire sollicitée par les parties est justifiée en application de l'article 531 du CPCCS ;

### **PAR CES MOTIFS**

#### **LE TRIBUNAL**

Statuant publiquement contradictoirement et en premier ressort ;

Constata la jonction matérielle des instances introduites par les parties ;

**En la forme** : Reçoit Siku Adula Diaby GASSAMA et Martine Louise DENAIVE en leurs demandes ;

**Au fond** : Rejette la demande en répétition de l'indu de Martine Louise DENAIVE comme étant mal fondée ;

Condamne Madame Louise DENAIVE à payer à Siku Adula Diaby GASSAMA la somme de quatre vingt dix millions trois cents mille (90.300.000) FCFA correspondant aux loyers impayés de 18 mois ;

Constata l'opposition de Siku Adula Diaby GASSAMA au renouvellement des baux à durée déterminée conclus par les parties (Hôtel et restaurant) ; En conséquence, ordonne l'expulsion de Martine Louise DENAIVE des lieux loués tant de sa personne de ses biens ainsi que de tous occupants de son chef ; Dit que Martine Louise DENAIVE promotrice de l'Hôtel-Restaurant « le LOFT » a droit à une indemnité d'éviction à laquelle s'ajoute les frais inhérents à sa réinstallation éventuelle et à la récupération de sa clientèle ; relève le défaut d'accord sur chacun de ces points ; Condamne Siku Adula Diaby GASSAMA à payer à Martine Louise DENAIVE la somme de 165.000.000 FCFA au titre de l'indemnité d'éviction et des frais relatifs à la perte de son fonds de commerce ; Ordonne la compensation des créances réciproques ;

Dit que consécutivement à cette opération juridique Siku Adula Diaby GASSAMA reste devoir à Martine Louise DENAIVE la somme de 74.700.000 FCFA ; Déboute les parties du surplus de leur demande ; Ordonne l'exécution du présent jugement nonobstant l'exercice des voies de recours ; Fait masse des dépens ;

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

**ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER**