

N°514/RC
N°0810/RG
N°107/JGT

PRESIDENT: FATOMA THERA

JUGES CONSULAIRES : Bakary Issa KEITA et Yassoum MAIGA

GREFFIER: Monsieur Bîré A. GUINDO

DEMANDERESSE : Société Malienne de Jeux et Loisirs (Casino de l'Amitié), ayant pour conseil Maître Kola KOITA ;

DEFENDERESSE : Société Libya African Investment Company, ayant pour conseil Maître Baber GANO ;

NATURE : INTERPRETATION DU CONTRAT ET EXPULSION

DECISION : CONTRADICTOIRE

LE TRIBUNAL

VU les pièces du dossier ;

OUI les parties en leurs moyens, conclusions et répliques ;

Par assignation en date du 20 Avril 2012, la Société Malienne de Jeux et Loisirs Casino de l'Amitié, ayant pour conseil Maître Kola KOITA, avocat à la Cour, Bamako, a saisi le tribunal de céans d'une action aux fins d'interprétation de contrat de bail contre Société Libya African Investment Company Mali SA ;

Par assignation en date du 12 Juillet 2012, la société Libya African Investment Company Mali a quant à elle saisi le même tribunal d'une action tendant à obtenir l'expulsion de la société Malienne de Jeux et Loisirs (Casino de l'Amitié) de la partie ne faisant pas l'objet du bail emphytéotique et ses avenants ;

Attendu qu'en application des dispositions de l'article 371 du CPCCS relatives à la jonction d'instances « le juge peut à la demande des parties ou l'office, ordonner la jonction de plusieurs instances pendantes devant lui, s'il existe entre les litiges un lien tel qu'il soit de l'intérêt d'une bonne administration de la justice de les faire instruire ou juger ensemble ; qu'en l'espèce les litiges soumis à la juridiction de céans concernent les mêmes parties et ont une cause commune ; que pour mieux apprécier la consistance et le contenu du contrat de bail emphytéotique et de ses avenants conclus par les parties, le tribunal a par jugement avant dire droit en date du 18 Juillet 2012 ordonné l'expertise de la parcelle objet du bail emphytéotique conclu entre les parties et ses avenants, désigné le cabinet BTAK géomètre expert (représenté par Abdoulaye KONE) ; qu'il a défini la mission de l'expert désigné laquelle consistait à délimiter la surface de 3240 m2 couverte par le contrat de bail emphytéotique et ses avenants, à préciser si le preneur dans son exploitation de l'espace alloué est allé ou non au-delà des limites fixées par le dit contrat et ses avenants ; que l'expert commis a déposé son rapport le 21/08/2012 et a conclu en ces termes : « vu la surface totale obtenue après les travaux nous remarquons qu'un surplus de 608 m2 prévue par le bail emphytéotique. La surface du bâtiment principal relevé sur le terrain est de 2308 m2 au lieu de 1700 m2 prévue pour le contrat

de bail emphytéotique d'où un dépassement de 608 m² ». L'expert note cependant que le plan topographique du bâtiment principal n'a pas été retrouvé chez le notaire et indique que les servitudes de passage ne sont pas concernées ;

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Attendu que la société Libya African Investment Company-Mali expose au soutien de ses demandes que par acte en date du 10 Juin 1999 passé par devant Maître Mariam TRAORE KEITA notaire, elle a acquis la propriété de la parcelle de terrain d'une superficie de 9 ha 33 a 90 ca objet du titre foncier N°4650 sis à Bozola ; que par acte en date du 12 Juin 1996 reçu par Maître Fadimata DICKO-ZOUBOYE notaire, elle a consenti à la société Malienne de Jeux et Loisirs Casino SARL un contrat de bail emphytéotique portant sur une partie de son TF 4650 d'une superficie de 1700 m² pour y édifier un Casino et une salle de Jeux pour une durée de 30 ans ; que le 22 Avril 1997 un premier avenant audit bail portant sur une superficie de 2809 m² est intervenu entre elles ; que courant la même année un second avenant reportant la superficie totale donnée en bail à 3240 m² et devant servir de parking est également intervenu dans les mêmes conditions ; qu'alors qu'elle respecte ses obligations contractuelles, sa surprise fut grande de constater que depuis un certain temps, une partie de sa parcelle qui n'est concernée ni par le bail emphytéotique, ni par ses avenants se trouvent être occupée par deux conteneurs de 20 pieds de la société (SMJL SARL), qu'elle a sollicité en vain la libération des lieux ; que pour lever tout équivoque sur cette emprise de la société Malienne de Jeux et Loisirs par l'occupation de son site, elle a fait dresser un constat de relevé topographique par l'ingénieur Yacouba TRAORE ; qu'il résulte de l'article 77 de la loi fixant le Régime Général des Obligations que les parties doivent respecter leurs engagements comme elles doivent respecter la loi ; qu'il apparaît des différents constats que la superficie totale soit 3240 m² objet du bail et de ses avenants est largement couverte par la SMJL SARL ; que l'occupation de son site par elle sans fondement juridique est constitutive de violation du droit de propriété (article 544 de Code Civil) ; que cette occupation par SMJL sans titre ni droit de la partie du bail les liant est un trouble manifestement illicite qu'il convient de faire cesser en ordonnant son expulsion tant de sa personne, de ses biens ainsi tous occupants de son chef ; que pour lui permettre d'avoir la libre disposition de son bien il echet d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir en application de l'article 531 du CPCCS ; qu'il ressort d'ailleurs des conclusions de l'expert commis par jugement avant dire droit N°351 du 18 Juillet 2012 du tribunal de céans que les surfaces louées à la SMJL dans les contrats de baux emphytéotiques et ses avenants ont été dépassées de 608 m² sans tenir compte des servitudes de passage ; qu'il n'ya donc plus aucun doute que la société SMJL a violé les contrats de baux qui les lient ; qu'elle sollicite donc qu'il plaise au tribunal interpréter le contrat de bail emphytéotique et ses avenants en sa faveur ; constater les violations des surfaces retenues par l'expert ; dire que ces violations ont été causées par la SMJL et constituent des troubles de jouissance et un abus de propriété au détriment de Laïco Mali condamner SMJL au paiement de la somme de 100.000.000 FCFA représentant le préjudice d'occupation illégale des surfaces des 608 m² non comprise dans le bail emphytéotique de 1997 à 2012 ;

Attendu qu'en réponse, la société Malienne de Jeux et Loisirs Casino de l'Amitié SARL explique par l'entremise de son conseil Maître Kola KOITA que seule la procédure d'interprétation du contrat de bail emphytéotique et ses avenants qui lient les parties permet de déterminer les droits de chacune d'elles ; que la procédure d'expulsion introduite par la société Libya African Investment Company par l'entremise de son conseil Maître Baber GANO tend tout simplement à créer de l'amalgame et à retarder l'issue du procès en ce sens qu'elle ne repose sur aucun argument de droit ; que malgré la précision apportée par le conseil du Casino par correspondance en date du 23 Février 2012, l'hôtel Laïco continue de la perturber dans sa jouissance ; que la demande d'expulsion doit être purement et simplement rejetée ; que de la lecture du rapport de l'expert désigné par le tribunal, il résulte que les surfaces prévues par les deux avenants correspondent à la réalité sur le terrain et aux deux baux emphytéotiques ; que selon le rapport, le terrain litigieux correspond exactement aux dimensions prévues par l'avenant concerné ; qu'il en découle que toute demande faite par Laïco sur cette partie ne serait pas justifiée ; que la défenderesse n'ayant jamais contesté les dimensions du bâtiment principal objet du bail emphytéotique l'expert est allé au delà des prétentions de celle-ci ; que de plus, lors de son audition l'expert a reconnu n'avoir pas été en possession du plan topographique du bâtiment principal ; que cela est de nature à fausser ses calculs et révèle le caractère erroné des empiétements de 608 m² dont se prévaut la partie adverse ; que pour toutes ces raisons, elle estime qu'à travers le rapport sa propriété ne fait l'ombre d'aucun doute jusqu'à la fin du bail emphytéotique, et sollicite en conséquence qu'il plaise au tribunal d'ordonner la cessation de trouble dont elle est l'objet par la société Libya African Investment Company Mali (Laïco Mali SA) et ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir dans ce sens ;

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu qu'en l'espèce il est constant que les parties sont liées par un contrat de bail emphytéotique daté du 12 Juin 1996, suivi de deux autres avenants qui ont porté la superficie totale allouée à la SMJL SARL à 3240 m² ;

Attendu que la société Laïco Mali SA estime que la société bénéficiaire du bail emphytéotique portant sur 3240 m² a dépassé les limites contractuellement convenues ; que le problème juridique consistait alors à établir si la surface déterminée par les parties dans leur convention (bail emphytéotique et avenants) a été dépassée par la bénéficiaire dudit bail au point d'empiéter sur le domaine du titulaire du titre foncier N°4650 ? Et si tel était le cas, contraindre celle-ci à n'occuper que la superficie qui lui a été contractuellement affectée ;

Attendu que de l'analyse du rapport de l'expert désigné il ressort que la superficie totale contractuellement prévue est de 3240 m² que si les surfaces des parcelles N°2 et N°3 objet des avenants N°1 et N°2 sont conformes aux plans topographiques existants, celle de la parcelle N°1 où est implanté le bâtiment principal opère un dépassement de 608 m² ; que pourtant le géomètre expert désigné reconnaît qu'il n'a pas été mis en possession du plan topographique du bâtiment principal implanté dans la parcelle N°1 ; qu'en l'absence de ce document, il n'était donc pas en possession de toutes les données techniques pour opérer ces calculs ; que cela explique son incapacité à déterminer à l'audience lors de son audition à quel point se situe le dépassement constaté de 608 m², faut-il localiser cette surface dans les

servitudes de passages, les caniveaux ou dans le contenu de la surface utilisée comme parking ? ou bien faut-il considérer que le bâtiment principal implanté a débordé ? autant de questions qui remettent en cause la rigueur de l'expertise étant donné que le géomètre a opéré en l'absence des données topographiques d'implantation du bâtiment principal ; que dès lors il ya lieu de s'en tenir aux données disponibles c'est-à-dire le bail emphytéotique et ses avenants, aux plans de situation et d'implantation et aux relevés topographiques qui les accompagnent ; que dans ces conditions la demande d'expulsion formulée par Laïco Mali SA est hypothétique et doit être rejetée comme sans fondement ; que dans la même perspective, les troubles de jouissance dont est l'objet la SMJL SARL de la part de Laïco Mali doivent cesser puisque non justifiés ; **Attendu** qu'il est urgent de remettre la SMJL SARL dans ses droits ; qu'elle n'est l'auteur d'aucun empiétement ; que la Laïco Mali SA est de mauvaise foi ; que ces éléments justifient la demande de l'exécution provisoire de SMJL SARL sur le fondement de l'article 531 du CPCCS ;

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL

Statuant publiquement contradictoirement et en premier ressort ;

En la forme : reçoit la société Malienne de Jeux et Loisirs Casino de l'Amitié et la société Libya African Investment Company Mali en leurs demandes ;

Au fond : Dit et juge que les parties se conformeront aux termes du bail emphytéotique du 12 Juin 1996 et de ses avenants ; aux relevés topographiques, aux plans de situation qui les accompagnent et aux plans d'implantation des bâtiments ;

Dit et juge en outre qu'il n'ya pas lieu à expulsion de la société Malienne de Jeux et Loisirs (Casino de l'Amitié) ; rejette la demande de la société Libya African Investment Company Mali de ce chef ; ordonne la cessation de trouble dont le bénéficiaire du bail emphytéotique est l'objet de sa part ;

Ordonne l'exécution du présent jugement nonobstant l'exercice des voies de recours ;

Condamne la société Libya Investment Company Mali SA aux 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