REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

UNION-DISCIPLINE-TRAVAIL
Au nom du peuple de Côte d'Ivoire

RG N°2525/2018
RG N°4145 /2018

JUGEMENT
CIVIL
CONTRADICTOIRE
AVANT DIRE DROIT
N°360 CIV 1ère A
DU 24 MAI 2018

TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE D'ABIDJAN

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE

ENTRE

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE JABER & FILS

En Abrégé SCI SIJEF

(SCPA HOUPHOUET-SORO – KONE & Associés)

Tenue le VINGT QUATRE MAI DEUX MIL DIX- HUIT au Palais de Justice de cette ville où siégeaient :

CISSOKO Amouroulaye Ibrahim Président ;

Assesseurs :
- **MEITE Massafola épouse TRAORE**
- **KOUDOU Blandine**

Juges de ce tribunal ;

Avec l'assistance de **N'GUESSAN COMOE** greffier

A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre :

PARTIES :

La Société Civile Immobilière JABER et FILS dite SCI SIJEF, Société Civile immobilière de type particulier dont le siège social est sis à Abidjan Marcory Zone 4, rue du canal, 05 BP 406 Abidjan 05, téléphone 21.35.27.55 agissant aux poursuites et diligences son administrateur de nationalité Libanaise, Monsieur JABER Mohamed Bahige, demeurant es qualité au dit siège social , pour laquelle domicile est élu à la

SCPA HOUPHOUET,SORO, KONE & Associés, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Plateau, au 20-22 Boulevard Clozel, immeuble les Acacias, 2ème étage, porte 204, 01 BP 11931 Abidjan 01 tel 20.30.44.20/21/22 ;

Demandeur :

D'une part ;

La Societé Civile Immobilière LE SAPHIR dite SCI LE SAPHIR, Societé Civile de type particulier dont le siège social est sis à Abidjan Marcory, boulevard Valérie Giscard d'Estaing, immeuble ORCA, 3ème étage, 11 BP 2498 Abidjan11, prise en la personne de son gérant de nationalité Libanaise, Monsieur KAWAR JALAL, demeurant es qualité audit siège social ;

Défendeur : Ayant pour conseil la SCPA KANGA OLAYE & Associés Avocats près la Cour d'Appel

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 sous les expresses réserves de fait et de droit ;

Evoquée pour la première fois à l'audience des 15 Mars 2018 et 26 Avril 2018, devant la première formation du tribunal de céans, les causes inscrites au RG 2525/18 et 4145/2018 ont été jointes, et après un renvoi, l'affaire a été mise en délibéré à l'audience du 24/5/2018;

Advenue cette date, la décision a été rendue et dont la teneur est la suivante :

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit du 02/3/2018 la Societé Civile Immobilière JABER & FILS, en abrégé SCI-SIJEF a fait assigner par-devant la juridiction civile de céans, la Societé Civile Immobilière le SAPHIR en abrégé SCI- LE SAPHIR, à l'effet de s'entendre :

- Déclarer recevable en son action ;
- Dire celle-ci bien fondée ;
- Dire et Juger que la SCI LE SAPHIR est responsable des dommages causés à son immeuble ;
- Condamner celle-ci à lui payer les sommes suivantes :
  - 77.210.000 à titre de réparation du préjudice matériel ;

  285.000.000 francs à titre de réparation du préjudice financier ;
  - 282.000.000 francs en réparation du préjudice moral ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Condamner la défenderesse aux entiers dépens, dont distraction au profit de la SCPA HOUPHOUET- SORO- KONE & Associés, Avocats aux offres de droit ;

Au soutien de son action, la demanderesse expose qu'elle est propriétaire de deux parcelles de terrain formant les lots numéros 225-1B et 225-1C, d'une superficie globale de 1444 mètres carrés, situées à Marcory Zone 4C, rue Marconi,

objet des titres fonciers 200064 et 200065, de la circonscription foncière de Bingerville ;

Poursuivant, elle indique que sur le lot N° 225-1C, elle a bâti depuis plus de cinq ans, un immeuble, aujourd'hui occupé par des employés de la Societé HUAWEI TECHNOLOGIES en vertu d'un contrat de bail à usage d'habitation, en contrepartie d'un loyer mensuel de 23.500.000 francs payable d'avance semestriellement ;
La SCI SIJEF ajoute que la SCI LE SAPHIR propriétaire de la parcelle de terrain formant le titre foncier 226895, mitoyen au lot 225-1C, a entrepris des travaux de construction consistant en l'implantation des pieux forés, tubés et sécants, en vue de la construction d'un immeuble R+6 ;
Toutefois, selon elle, ces travaux occasionnent d'énormes dégâts apparents sur son immeuble sous forme de fissurations des murs, des sols, des plafonds et des toitures, rendant son immeuble impropre à l'habitation, et pire, le menaçant de ruine ;
La demanderesse souligne également que pour éviter tout sinistre éventuel, elle a été obligée d'évacuer une partie de ses locataires pour les loger provisoirement dans un hôtel de la place, en supportant les frais de séjour consécutifs ;

La SCI SIJEF poursuit en indiquant d'une part, que pour la sauvegarde de ses droits, elle a fait constater les dégâts, et troubles de tout ordre, résultant desdits travaux de construction, suivant des procès-verbaux des 27 et 28 Décembre 2017, de Maitre TOURE Katia Huissier de justice ;
D'autre part, qu'elle a commis un expert immobilier à l'effet de déterminer la solidité de la structure de son immeuble, suite à l'apparition des fissures sur son bâtiment ;

Selon elle, les conclusions de cette expertise ont révélés que les dégâts occasionnés a son bâtiment, sont probablement dus non seulement aux travaux de forage exécutés lors de la construction des pieux avoisinants, mais également aux vibrations engendrées sur le sol par les engins utilisés lors desdits travaux ;
La demanderesse indique avoir notifié à la partie adverse lesdites conclusions, en la mettant en demeure d'avoir à procéder aux réparations des dégâts en cause ;
Toutefois, en réponse, affirme la SCI SIJEF, la SCI LE SAPHIR aux termes de exploits d'huissiers du 05 Février 2018 a protesté à la reconnaissance de sa responsabilité, et à la mise en demeure ;
Par ailleurs, la SCI SJEF fait savoir que par courrier en date du 29 Décembre 2017, la Societé HUAWEI TECHNOLOGIES l'a informé de ce que ses employés entendent définitivement quitter les lieux, et pour cela cette dernière a envisagé une rupture amiable du contrat de bail les liant ;
Pour soutenir ces prétentions, la demanderesse produit aux débats les procès-verbaux de constat de dégâts matériels, et d'audition des 27 et 28 Décembre 2017, un rapport d'expertise du 24 Janvier 2018 réalisé par le bureau Veritas Cote d'Ivoire, ainsi qu'une lettre de la Societé HUAWEI TECHNOLOGIES en date du 29 Décembre 2017 ;

En raison de tout ce qui précède, celle-ci entend obtenir de la juridiction de céans, la réparation du préjudice matériel, financier et moral subi par elle, consécutivement aux dégâts et désordres causés à son immeuble, du fait des travaux de construction incriminés ;
En réplique, la SCI LE SAPHIR conclu au mal fondé de la demande en dommages intérêts de la SCI JABER & FILS pour non seulement inexistence d'une faute à elle imputable, mais

également pour absence de lien de causalité entre celle-ci et le dommage ;

Elle poursuit en indiquant que le rapport d'expertise sur lequel la partie adverse se fonde pour initier la présente action, n'a pas été faite contradictoirement important de nommer un expert qui pourra apprécier les faits et faire son analyse sur la base de documents , informations et constations fournis par les deux parties ;

Par exploit du 16 AVRIL 2018, la SCI LE SAPHIR a donc servi assignation à la SCI JABER &FILS d'avoir à comparaitre par-devant la juridiction civile de céans à l'effet de voir celle-ci ordonner la jonction des causes et avant dire droit nommer un expert à l'effet de :

- Vérifier et dire si toutes la parties ont respecté les normes de construction requises en la matière, pour réaliser les travaux de construction de leurs immeuble respectifs ;
- Déterminer les conséquences des travaux de construction entrepris par la SCI LE SAPHIR sur l'immeuble de la SCI JABER & FILS ;
- Déterminer les mesures techniques que la SCI JABER & FILS et la SCI LE SAPHIR, devront observer pour que les travaux de construction de leurs immeubles soient conformes aux normes de construction édictées par la législation et la règlementation en vigueur ;

Réagissant à ces prétentions, la SCI JABER & FILS soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action de la SCI LE SAPHIR parce que la personne indiquée par cette dernière dans l'exploit d'assignation susvisé comme étant son représentant légal, n'est pas en réalité son véritable représentant légal ;

Subsidiairement, elle indique que les dégâts constatés sur son immeuble démontrent qu'il n'est point besoin de nommer un expert ;

En reponse, la SCI LE SAPHIR fait remarquer que le représentant légal contesté par la partie adverse, est le même que celle-ci

a indiqué dans son exploit d'assignation en dommages intérêts ;

En tout état de cause, elle fait noter que dès lors qu'il y a eu jonction des causes, toute exception d'irrecevabilité se trouve purgée ;

*****

Le tribunal après avoir joint l'exception au fond, a mis l'affaire en délibéré au 24 MAI 2018 ;

SUR CE

Sur le caractère de la décision

Les parties ayant conclu de part et d'autre, il y a lieu de statuer contradictoirement ;

EN LA FORME

Sur la Jonction des procédures

Les causes inscrites au RG 2525/2018 et 4145/2018 ayant un lien de connexité, il y a lieu d'en ordonner la jonction ;

Sur l'exception d'irrecevablité de l'action de la SCI LE SAPHIR

Suivant les dispositions de l'article 3 du code de procédure civile commerciale et administrative, l'action n'est recevable en autre, que si le demandeur possède la capacité à agir en justice ;

Par capacité il faut entendre l'aptitude à être titulaire de droit, et à les exercer ;

Cette 3 ème condition nécessaire à l'exercice de toute action en justice, est aussi obligatoire dans le cas d'une personne morale ;

En effet, la personne morale se définit comme une entité dotée de la personnalité juridique, qui lui permet d'être directement titulaire de droits et d'obligations, en lieu et place des personnes physiques, ou morales qui la compose, ou qui l'on créé ;

Toutefois, la personne morale étant une entité fictive, celle-ci ne peut agir en justice, ou se défendre à une action que par l'entremise de ses organes dirigeants, notamment son Directeur Général, ou son gérant selon la forme de la personne morale, qui sont seuls habilités à agir en justice au nom, et pour le compte de la personne morale, et qui l'engage vis-à-vis des tiers ;

En l'espèce, la SCI JABER & FILS se prévaut du défaut de capacité ou de pouvoir du sieur KAWAR Jalal assurant la représentation de la SCI LE SAPHIR ;

Toutefois, elle ne produit aux débats aucun document pour soutenir cette prétention ;

Il y a donc lieu en l'état de rejeter cette exception comme injustifiée, et déclarer recevable l'action de la SCI LE SAPHIR ;

Sur la recevabilité de l'action de la SCI JABER & FILS

Introduite conformément a la loi, il y a lieu de déclarer recevable l'action de la SCI JABER & FILS ;

SUR LE BIEN FONDE DE L'ACTION DE LA SCI LE SAPHIR

Sur la base d'un rapport d'expertise du 24 Janvier 2017, la SCI JABER & FILS sollicite la condamnation de la SCI LE SAPHIR à lui payer diverses sommes d'argent ;

Toutefois, ledit rapport d'expertise établi à la seule initiative de la partie demanderesse, ne peut permettre au tribunal de se prononcer sur cette prétention ;

Dans ces conditions, il y a lieu d'ordonner une expertise immobilière à l'effet :

1) ° de vérifier si toutes les parties ont respecté les normes de construction requises en la matière pour réaliser les travaux de construction de leur immeuble respectifs ;

2) ° Déterminer les conséquences des travaux de construction entrepris par la SCI LE SAPHIR sur l'immeuble de la SCI JABER & FILS ;

3) ° Evaluer le côut des dégâts matériels constatés sur ledit immeuble ;
A l'effet d'y procéder, il y a lieu de désigner M'BENGUE Abdoulaye Racine, ingénieur, expert immobilier, cabinet Carmex 1, 08 BP 15 Abidjan 08, tél 22 44 29 35 /FAX 22 44 26 09 cel 07 54 3323, en lui impartissant un délai de 30 jours pour l'accomplissement de sa mission , à compter de la notification de la présente décision, et de dire que les frais d'expertise sont à la charge de la SCI LE SAPHIR ;

SUR LES DEPENS

L'instance étant en cours, il convient de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement en matière civile et en premier ressort ;

EN LA FORME

- Ordonne la jonction des causes inscrites au RG 2525/2018 et RG 4145/2018 ;
- Rejette l'exception d'irrecevabilité soulevée par la SCI JABER & FILS ;

-Déclare les actions de la SCI LE SAPHIR et la SCI JABER & FILS recevables ;

AU FOND

AVANT DIRE DROIT

Ordonne une expertise immobilière à l'effet de :
1) ° Vérifier si toutes les parties ont respecté les normes de construction requises en la matière, pour réaliser les travaux de construction de leurs immeubles respectifs ;
2) ° Déterminer les conséquences des travaux de construction entrepris par la SCI LE SAPHIR sur l'immeuble de la SCI JABER & FILS ;

3) ° Evaluer le côut des dégâts matériels constatés sur ledit immeuble ;

-Désigne pour y procéder, **M'BENGUE Abdoulaye Racine,** ingénieur, expert immobilier, cabinet Carmex 1, 08 BP 15 Abidjan 08, tél 22 44 29 35 /FAX 22 44 26 09 cel 07 54 3323 ;
- Lui impartit un délai de 30 jours à compter de la notification de la présente décision, pour déposer son rapport ;
-Dit que les frais d'expertise sont à la charge de la SCI LE SAPHIR ;
- Renvoie la cause au 28 Juin 2018 pour le dépôt du rapport d'expertise ;
- Reserve les dépens ;

Ont signé

Le Président

Le Greffier

Ont signé

Le Président:

Le Greffier: