

(Signature)

**TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE D'ABIDJAN PLATEAU
(COTE D'IVOIRE)**

(1ère Formation Civile Chambre Présidentielle A)

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 21 MARS 2019

**N° 300 ADD CIV 1
F/A**

DU 21/03/2019

RG : 6037/2011

JUGEMENT CIVIL

Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau (Côte d'Ivoire) statuant en matière civile et commerciale, en son audience publique ordinaire du Jeudi vingt et un mars deux mil dix-neuf tenue au palais de justice de ladite ville, à laquelle siégeaient :

Monsieur **CISSOKO AMOUROULAYE IBRAHIM** Président du Tribunal, **PRESIDENT** ;

Monsieur **FALLE TCHEYA** et madame **YEMAN ANINI**, juges au siège dudit tribunal, **ASSESEURS** ;

Avec l'assistance de Maître **COMOE N'GUESSAN VALENTIN**, Greffier ;

A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE

Les Ayants droit de feu **AISSI GASTON ANTOINE** à savoir :

- AISSI GAETAN FRANCK TABO** ;
- AISSI ESTELLE ADELAIDE FERNANDE**
- AISSI EDGARD WINNOC ALFRED**
- AISSI GLADY'S WILERMINE OLGA**
- AISSI EDWIGE AGATHE NINA**
- AISSI NOUDEHOUEYOU CYR GABIN**
- AISSI IFELABI GASTON CLAUDE**

Demandeurs représentés le cabinet **MENTENON CLAUDE**, Avocat à la cour d'Appel d'Abidjan ;

D'UNE PART

ET

La Société **CIVILE IMMOBILIERE MALIKA** dite **SCI MALIKA**, au capital social 5.000.000 FCFA, dont le siège est sis à Marcory zone 4, prise à la personne de **JABER MOHAMED**, son Directeur Général ;

Défenderesse assignée régulièrement représenté par le Cabinet **MESSAH BRIGITTE**, Avocat à la cour d'Appel d'Abidjan ;

D'AUTR PART

Sans que les présentes qualités ne puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties présentes en leurs demandes fins et conclusions

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

**ADF AISSI GASTON
ANTOINE**

(CABINET MENTENON CLAUDE)

CONTRE/

LA SCI MALIKA

(CABINET MENSAH BRIGITTE)

(cabinet Coulibaly Saungalo)



H.H.N.

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère public ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier du 31 octobre 2011, AISSI Gaetan Franck Tabou et six autres ont fait assigner la société civile immobilière MALIKA dite SCCI MALIKA par-devant la juridiction de céans, à l'effet de s'entendre :

- Homologuer le rapport d'expertise immobilière contradictoire n°03/2010 établi par KOUADIO Konan, architecte expert immobilier agréé ;
- Condamner la défenderesse à leur payer la somme de 16.580.000 francs CFA à titre de dommages-intérêts ;
- Condamner en outre à la répétition de la somme de 5.900.000 francs CFA au titre des honoraires de l'expert ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Au soutien de leur action, les Ayants-droit de Feu AISSI Gaston exposent qu'ils ont hérité d'un immeuble sis à Marcory mitoyen au lot n°1124 situé dans une zone marécageuse appartenant à la SCI MALIKA ;

Ils ajoutent que par courrier du 11 novembre 2009, la SCI MALIKA les informait de son intention d'entreprendre des travaux de construction d'un grand immeuble avec sous-sol sur ledit lot ;

Selon eux, à l'entame des travaux de fouille, ils ont constaté une résurgence des eaux souterraines ;

En outre, affirment-ils, les travaux d'excavation entrepris par la défenderesse ont fragilisé les fondations de leur immeuble en raison du drainage desdites eaux ;

Aussi, soutiennent-ils que leur parcelle de terrain a subi un important affaissement conduisant à l'effondrement de la clôture mitoyenne et la dégradation des murs de leur villa ;

3

Poursuivant, ils indiquent avoir porté à la connaissance de l'Agence Nationale de l'Environnement, lesdites dégradations qu'ils ont d'ailleurs fait constaté par plusieurs exploits d'huissier ;

Toutefois, selon eux, la SCI MALIKA n'a ps arrêté les travaux malgré les diverses recommandations à elle faites par cette autorité ;

Face à cette situation, ils ont sollicité et obtenu l'ordonnance n°365/2010 du 1^{er} mars 2010 désignant KOUADIO Konan en sa qualité d'architecte à l'effet de procéder à une expertise immobilière ;

Ils font savoir que le rapport de l'expert évalue les dommages subis du fait de la SCI MALIKA à la somme de 95.962.697 francs CFA ;

Dès lors, ils entendent obtenir la condamnation de la défenderesse à leur payer ladite somme d'argent outre les autres chefs de demande susvisés ;

En réplique, la SCI MALIKA soulève in limine litis, la nullité du rapport d'expertise dont se prévalent les demandeurs ;

Elle affirme que ledit rapport a été effectué en exécution d'une ordonnance du Juge des référés, qui a admis l'effectivité des dégâts consécutifs aux travaux entamé par ses soins ;

Ce faisant, elle estime que la juridiction des référés qui ne peut rendre que des décisions à caractère provisoire, a outrepassé ses compétences ;

Subsidiairement au fond, la défenderesse fait observer qu'en réalité, les demandeurs agissent en vue de troubler le nouvel occupant de la parcelle litigieuse dans sa jouissance ;

En effet, elle indique que les parties ont été opposées en plusieurs procédures judiciaires civiles et même devant les autorités de police sur initiative des demandeurs ;

Selon elle, une telle attitude lui cause un préjudice certain en réparation duquel elle sollicite reconventionnellement la somme de 100.000.000 francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Le Ministère Public à qui la procédure a été communiquée s'en est rapporté à justice ;

En cours de procédure, le Tribunal a par jugement avant-dire-droit n°1014 CIV 1A du 13 juin 2013, ordonné une expertise immobilière et a désigné l'expert SERI Agoua à l'effet d'y procéder ;

197

Cependant, ladite expertise n'a pas été réalisée en raison du décès de l'expert désigné ;

Par courriers du 29 novembre et 04 décembre 2018 respectivement produits au dossier de la procédure, les parties ont sollicité du Tribunal de nouvelles mesures en vue du règlement définitif de la présente cause ;

SUR CE

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a conclu ;

Il convient de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité

L'action principale et la demande reconventionnelle ont été introduites conformément à la loi ;

Il convient de les recevoir ;

Sur l'expertise immobilière

Il est acquis au débat que les dégâts causés à l'immeuble appartenant aux demandeurs ont déjà fait l'objet d'une expertise ;

Cependant, ladite expertise en raison des questions processuelles ne peut servir de base à elle seule, à la décision du Tribunal sur le litige ;

Dès lors, pour une saine appréciation des faits, il convient d'ordonner une expertise immobilière en rapport avec la précédente à l'effet de déterminer l'état actuel du logement des demandeurs et de rechercher l'origine, l'étendue exacte et déterminer le coût de la réhabilitation ;

Il convient de nommer pour y procéder, l'Expert immobilier AKA Aka Paul BP 375 Cedex 1 Abidjan 06, Tél : 22 52 21 80, Cel. : 07 10 20 10 / 05 06 04 18 et lui impartir à ce titre un délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision pour l'accomplissement de sa mission ;

Toutefois, il y a lieu de manière exceptionnelle de mettre les frais de l'expertise à la charge de la défenderesse et dire que celle-ci sera menée sous le contrôle de HIEN Nadège, Juge de ce siège et membre du Tribunal ;

Sur les dépens

La cause n'ayant pas été définitivement tranchée, il y a lieu de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

AVANT DIRE DROIT

Ordonne une expertise immobilière contradictoire en rapport avec l'ancienne expertise réalisée à l'effet de :

- Déterminer l'état actuel du logement des AYANTS-Droits de Feu AISSI Gaston ;
- Déterminer la valeur vénale dudit logement ;
- Dire si les dégâts constatés nécessitent une reconstruction ou des réparations et le cas échéant, leur étendue ;
- En cas de réparation, indiquer l'opportunité d'un déplacement ou non des occupants des lieux litigieux ;
- Désigne à cet effet, AKA Aka Paul, Expert Immobilier, BP 375 Cedex 1 Abidjan 06, Tél : 22 52 21 80, Cel. : 07 10 20 10 / 05 06 04 18 pour y procéder ;
- Lui imparti un délai de deux (02) mois à compter de la signification de la présente décision pour le dépôt du rapport d'expertise ;
- Met les frais de l'expertise à la charge de la SCI MALIKA et dit qu'elle sera réalisée sous le contrôle de Madame HIEN Nadège, Juge de ce siège ;
- Renvoie la cause et les parties à l'audience du 23 mai 2019 ;
- Réserve les dépens ;



