

18000

**N°553  
DU 14/05/2019**

**ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE  
6<sup>ème</sup> CHAMBRE  
CIVILE**

**AFFAIRE**

**LA SOCIETE  
IMMOBILIERE LE  
SAPHIR « SCI LE  
SAPHIR »**

**SCPA KANGA-OLAYE &  
ASSOCIES**

C/

**LA SOCIETE CIVILE  
IMMOBILIERE JABER  
« SCI SJEF »**

**SCPA HOUPHOUET-  
SORO-KONE &  
ASSOCIES**

**GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE**

**14 OCT 2019**



**COUR D'APPEL D'ABIDJAN - COTE D'IVOIRE**

**6<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE ET ADMINISTRATIVE**

**AUDIENCE DU MARDI 14 MAI 2019**

La cour d'appel d'Abidjan, 6<sup>ème</sup> Chambre Civile et Administrative séant au palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **mardi Quatorze Mai deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient ;

**Monsieur GNAMIA L. PIERRE PAUL,**  
Président de Chambre, Président ;

**Madame YAVO CHENE épouse KOUADJANE,  
Monsieur GUEYA ARMAND,**  
Conseillers à la cour, membres ;

Avec l'assistance de **Me GOHO Hermann David,**  
Greffier ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE:

**LA SOCIETE IMMOBILIERE LE SAPHIR en abrégé SCI LE SAPHIR,** sis à Abidjan-Marcory, Boulevard Valérie Giscard d'Estaing, Immeuble Orca Déco, 3<sup>ème</sup> étage, 11 BP 2498 Abidjan 11, Tél : 21 21 24 74, agissant aux poursuites et diligences de Monsieur KAWAR Jalal, Gérant de Nationalité Libanaise, demeurant au siège de ladite Société ;

APPELANTE

Représentées et concluant **LA SCPA KANGA-OLAYE & ASSOCIES,** Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

Et :

**LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE JABER ET FILS dite SCI-**

**SIJEF**, dont le siège social est à Abidjan-Marcory, Zone 4, rue du Canal, 05 BP 406 Abidjan 05, Tél : 21 35 27 55, CC N° 1008271 J, agissant aux poursuites et diligences de Monsieur JABER MOHAMED BAHIGE, Administrateur, de nationalité Libanaise, demeurant au siège de ladite Société ;

**INTIMEE;**

Représentée et concluant par LA SCPA HOUPHOUET-SORO-KONE & ASSOCIES, Avocat à la Cour, son conseil ;

**D'AUTRE PART**

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

**FAITS** : La Juridiction Présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan, statuant dans la cause en matière civile a rendu l'Ordonnance N°754/18 du 14 Février 2018 non enregistrée, aux qualités duquel, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 14 Mars 2018, **LA SOCIETE IMMOBILIERE LE SAPHIR en abrégé SCI LE SAPHIR** a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus énoncée et a, par le même exploit assigné **LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE JABER ET FILS dite SCI-SIJEF** à comparaître à l'audience du vendredi 30 Mars 2018, pour entendre infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au rôle général du greffe de la Cour sous le n°489 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

**Droit** : En cet état, la cause présentait les Points de droit résultant des pièces, des Conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 14 Mai 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour 14 Mai 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour,

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Par exploit d'huissier en date du 14 mars 2018, la Société Civile Immobilière le SAPHIR dite SCI LE SAPHIR a relevé appel de l'ordonnance de référé n°754 rendue le 14 février 2018 par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau dont le dispositif est le suivant :

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

***Au principal, renvoyons les parties sur le fond ainsi qu'elles aviseront ;***

***Mais dès à présent, vu l'urgence ;***

***Déclarons recevable l'action de la Société Civile JABER § FILS dite SIJEF ;***

***Disons celle-ci partiellement fondée en son action ;***

***Ordonnons la suspension des travaux en cours sur la parcelle de terrain formant le lot objet du titre foncier N° 26895 de la circonscription de Bingerville, située à Marcory zone 4, rue Marconi, propriété de la Société immobilière Le SAFIR dite SCI le SAFIR***

***Assortissons la présente mesure d'une astreinte de cinq millions (5.000.000) franc CFA par acte de violation de la présente mesure à compter du prononcé de la décision ;***

***Disons que la demande de nomination d'expert sollicitée par la SCI LE SAPHIR excède les compétences du juge des référés ;***

***Rejetons la demande aux fins d'exécution de la décision sur minute avant enregistrement ;***

***Mettons les dépens à la charge de la SCI LE SAPHIR » ;***

Au soutien de son appel, la SCI le SAFIR expose qu'elle est propriétaire du lot 226 d'une contenance de 11.553 mètres carrés objet du titre foncier n° 26895 de la Circonscription de Bingerville sis à Marcory zone 4 C sur lequel elle entreprend la construction d'un immeuble d'habitation de six étages ;

Elle indique que sur la recommandation du Laboratoire national du Bâtiment et des Travaux Publics dit LBTP les travaux nécessitaient l'implantation de pieux dans le sol qui s'est avérée indispensable suite à une étude géotechnique du LBTP qui a révélé de l'instabilité et une porosité du sol dans cette zone ;

Elle souligne que son terrain est contigüe de celui de la SCI la SCI JABER et FILS situé sur les lots numéros 225-1B et 225-1C, d'une superficie de 1444 mètres carrés, objet des titres fonciers numéros 200064 et 200065 de la Circonscription de Bingerville et sur lequel celle-ci a construit et exploite un immeuble d'habitation de huit étages ;

Elle indique dans l'exécution de ses travaux de construction, elle s'est vue notifier une mise demeure d'avoir à arrêter les travaux de construction par la SCI JABER et FILS arguant que ceux-ci lui occasionne des désagréments en raison des dégâts qui auraient été causés à son immeuble ;

La SCI le SAFIR explique que par exploit en date du 02 janvier 2018, elle a réagi à cette mise en demeure de la SCI JABER et FILS par un procès-verbal de constat des lieux suivi de protestation à mise en demeure estimant que les griefs qui lui sont faits sont injustifiés et a sollicité en vain de ladite société la production des documents lui ayant permis de construire son bâtiment afin d'apprécier la proximité des parcelles et prendre les mesures idoines;

Elle indique que la SCI JABER et FILS l'a plutôt assignée 29 janvier 2018 en arrêt de travaux devant le juge des référés du tribunal d'Abidjan en se prévalant d' d'un rapport dressé le 24 janvier 2018 par le Bureau Veritas Côte d'Ivoire à sa seule initiative ;

Par l'ordonnance dont appel, ladite juridiction a fiat droit à cette action au motif que qu'il ressort de procès-verbaux de constat de dégâts matériels et d'audition des 27 et 28 décembre 2018 versés au dossier et des planches photographiques y annexées que des dégâts et désordres de toutes sortes sont apparus sur le mur de la SCI JABER et FILS et trouble ses locataires dans leur jouissance des lieux; et que il est donc nécessaire d'ordonner la suspension des travaux de construction en en cause jusqu'à ce que des mesures idoines soient prises pour sécuriser l'immeuble la SCI JABER et FILS affecté ;

Critiquant cette décision, la SCI LE SAPHIR que les dommages qu'invoque son adversaire ne résulte des travaux qu'elle entreprend mais des malfaçons intrinsèques de l'immeuble de la SCI JABER ET FILS ;

Elle soutient en effet que celle-ci n'a pas respecté les normes de construction requises en la matière avant de procéder à l'édification de son immeuble alors qu' une étude géotechnique réalisée par le Laboratoire du Bâtiment et des Travaux Publics par elle (SCI LE SAPHIR) avant l'entame de ses travaux a révélé un sol fin, argileux lâche compact à moyennement compact nécessitant

des fondations particulières consistant en l'installation de pieux devant stabiliser et sur lesquels doivent reposer tout bâtiment dans cette zone ;

Elle soutient que c'est en conformité avec ces préconisations des experts géotechniques qu'elle réalise ses fondations que son adversaire trouve injustement dommageable ;

Elle conteste ce fait et avance que c'est la SCI JABER ET FILS qui est en tort en ce qu'elle a bâti son immeuble de 08 étages sans faire de telles fondations et qui refuse de produire les éléments sur la base desquelles elle a construit à savoir l'étude de sol de la parcelle ,celle du béton du bâtiment , le permis de construire le certificat d'urbanisme utilisé pour la construction du bâtiment et le rapport de bureau et de contrôle pour la construction du bâtiment ;

L'appelante fait valoir que dans ces conditions, les éléments sur lesquels s'est fondé l'intimée pour déterminer le premier juge à statuer comme il l'a fait , en l'occurrence un rapport d'expertise non-contradictoire réalisé par le Bureau Veritas-CI ainsi qu'un Procès-verbal de constat suivi d'audition d'huissier de justice ne saurait faire foi ; Que d'ailleurs, le rapport d'expertise réalisé par le Bureau Veritas CI a conclu que les travaux effectués par la SCI le SAPHIR ne présentaient aucun risque sur l'immeuble de la SCI JABER & FILS et qu'ils étaient même sont utiles à la protection de ce bâtiment ;

De tous ces éléments, l'appelant déduit que le premier juge a erré car que les travaux en cause ne causent aucun désagréments à l'immeuble de la SCI JABER & FILS ;

Elle plaide l'infirmité de l'ordonnance entreprise et le rejet des prétentions de l'intimée ;

En réplique, la SCI JABER reprend ses moyens développés en premier instance ;

Elle réfute les déclarations de l'appelante sur la mauvaise réalisation de son immeuble et explique que c'est l'exécution du gros-œuvre des travaux de l'appelante notamment l'implantation des pieux forés, tubés et sécants qui ont entraîné de nombreuses vibrations dont les effets se font sentir sur son immeuble, alors que celui-ci est entièrement construit et habité ;

elle estime que c'est donc à bon droit que le juge des référés a statué comme il l'a fait et plaide la confirmation de l'ordonnance entreprise ;

## DES MOTIFS

### En la forme

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimée, la SCI JABER, a conclu ;  
Qu'il y a lieu de Il sied de statuer contradictoirement à son égard en application de l'article 144 du Code de procédure civile ;

#### Sur la recevabilité

Considérant Le présent appel a été interjeté dans les forme et délai prévus par l'article 228 du Code de procédure civile ;  
Qu'il convient de le déclarer

#### Au fond

Considérant que selon l'article 226 du Code de procédure civile, le juge des référés statue par ordonnance et sa décision ne peut préjudicier au principal ;

Considérant que cela signifie que le juge des référés, juge de l'évidence, ne trancher une question qui relève du juge du fond et lorsqu'il se représente entre les parties une contestation sérieuse sur les prétentions de celles-ci ;

Considérant qu'en l'espèce, il est constant comme ressortant des pièces jointes à ses écritures que la SCI LE SAPHIR entreprend ses travaux de constructions après avoir obtenu toutes les autorisations administratives requises et conformément aux exigences du Laboratoire national du Bâtiment et des Travaux Publics dit LBTP en rapport avec le caractère particulièrement instable de la zone de construction ;

Considérant que par ailleurs, aucune structure du Ministère de la Construction et l'Urbanisme n'a remis en cause la régularité et la conformité de ces travaux ;

Qu'il en résulte que le juge des référés a ,sans fondement, préjugé de ce que ces travaux en cause ont un caractère irrégulier ou dommageable alors que cela n'est nullement évident ni établi et fait plutôt fait l'objet d'une contestation sérieuse entre les parties ;

Considérant que ce faisant, il a outrepassé sa compétence d'attribution et violé l'article susvisé ;

Qu'il y a lieu d'infirmer l'ordonnance entreprise de ce chef et de de statuer à

nouveau en déboutant la SCI JABER ET FILS de son action en suspension de travaux ;

Sur les dépens

Considérant que l'intimée succombe ;  
Qu'il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en dernier ressort ;

En la forme

Déclare la SCI le SAPHIR recevable en son appel relevé de l'ordonnance de référé n°754 du 14 février 2018 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau;

Au fond

L'y dit bien fondée ;  
Infirme l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;  
Statuant à nouveau,  
Déclare le juge des référés incompetent ;  
Déboute en conséquence la SCI JABER ET FILS de son action en suspension de travaux initiée devant la juridiction des référés ;  
Met les dépens à sa charge ;

***Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus ;  
Et ont signé le Président et le Greffier;***

18 0339769

D.F: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le... 09 OCT 2019  
REGISTRE A.J. Vol... F°...  
N°... Bord...  
REÇU: Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

*[Signature]*

