50.000 f

TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE D'ABIDJAN PLATEAU
(COTE D'IVOIRE)
(1ère Formation Civile Chambre Présidentielle A)

N° 538 CIV 1 F/A

DU 06/06/2019

RG : 2525/2018

JUGEMENT CIVIL

AFFAIRE

SCI-SIJEF

(SCPA HOUPHOUET SORO KONE & Associés)

CONTRE/

SCI-LE SAPHIR

(SCPA KANGA-OLAYE & Associés)

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 JUIN 2019

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

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

Mesdames YEMAN ANINI et HIEN NADEGE, juges au siège dudit tribunal, ASSESSEURS ;

Avec l'assistance de Maître **COULIBALY ALAMADOGO,** Greffier ;

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

ENTRE

La Société Civile Immobilière JABER & fils (SCI-SIJEF), société civile de type particulier au capital de F CFA 1.000.000, dont le siège social est sis à Abidjan Marcory Zone 4, rue du canal, 05 BP 406 Abidjan 05, tel 21.35.27.55, agissant aux poursuites et diligences de son administrateur de nationalité Libanaise, Monsieur JABER MOHAMED BAHIGE, demeurant ès qualités audit siège social ;

Demanderesse représenté par son conseil SCPA HOUPHOUET SORO KONE & Associés, Avocats à la Cour ;

D'UNE PART

ET

La Société Civile Immobilière LE SAPHIR (SCI-LE SAPHIR)société civile de type particulier sise à Abidjan Marcory, boulevard Valerie Giscard d'Estaing, immeuble Orca, 3ème étage, 11 BP 2498 Abidjan 11, prise en la personne de son gérant de nationalité libanaise, Monsieur KAWAR JAMAL demeurant ès qualités audit siège social ;

Défenderesse assignée régulièrement, représentéepar son conseil la SCPA KANGA-OLAYE& Associés, Avocats à la Cour ;

D'AUTRE 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 ;

Ouï les parties en leurs prétentions et moyens ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Le Tribunal de ce siège, par jugement avant dire droit n° 360/2018 du 24 mai 2018, après avoir rappelé les faits de la cause, a rejeté l'exception d'irrecevabilité de l'action soulevée par la société SCI LE SAPHIR et a ordonné une expertise immobilière aux fins de :

- Vérifier si toutes les parties ont respecté les normes de construction requises de leurs immeubles respectifs,
- Déterminer les conséquences des travaux de construction entrepris par la SCI LE SAPHIR sur l'immeuble de la SCI JABER & FILS ;
- Evaluer le coût des dégâts matériels constatés sur ledit immeuble de la SCI JABER & FILS ;
- Désigner monsieur M'BENGUE Abdoulaye Racine, ingénieur, expert immobilier, pour y procéder ;

En exécution de cette décision, l'expert a conclu comme suit : «

1- *Il ressort de notre constat de la visite des lieux et des échanges avec la SCI LE SAPHIR, que la mise en œuvre des travaux, les précautions prises afin de minimiser les impacts de la nouvelle construction de la SCI LE SAPHIR sur celles existantes aux alentours sont insuffisantes, d'où les désordres constatés sur le bâtiment de la SCI SIJEF avec*

toutes ses conséquences dont il serait bon de déterminer l'étendue ;

2- les conséquences constatées sur le bâtiment de la SIJEF sont les suivantes :

- *Dégradation du mur de la clôture mitoyen du terrain en construction de la SCI SAPHIR ;*
- *Affaissement du dallage par endroit et soulèvement des carreaux au sol de la Cour extérieure et de la Cour arrière au rez-de-chaussée ;*
- *Fissures dans le dallage ;*
- *Elargissement de l'ouverture des joints de fractionnement du dallage de la Cour arrière ;*
- *Elargissement de l'ouverture du joint de dilatation sur la façade principale et de la façade arrière ;*
- *Fissures sur le mur d'un appartement au 6e et au 7e étage ;*
- *Décollement de carrelage et fissures profondes sur le mur mitoyen au rez-de-chaussée ;*

3- Nous estimons le coût des dégâts matériels à 69 000 000 F CFA » ;

Faisant ses observations sur ce rapport, la SCI SIJEF a conclu qu'il plaise au Tribunal lui adjuger l'entier bénéfice de ladite expertise, tout en réitérant ses demandes initiales ;

Quant à la SCI SAPHIR, elle sollicite sa mise hors de cause en expliquant que le rapport n'a pas constaté de désagréments sur les autres immeubles avoisinants à l'exception de celui de la demanderesse ; Que pour elle, les désagréments constater sont donc dus à la propre surcharge du bâtiment par l'ajout d'un niveau

supplémentaire pourrait faire partie des causes ;

Le Ministère Public a conclu qu'il plaise au Tribunal retenir la responsabilité de la défenderesse;

SUR CE

Au fond

Sur la demande en paiement de la somme de 77 210 000 F CFA au titre de la reparation des dégradations

Aux termes de l'article 1382 du code civil *« Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duel il est arrivé, à le réparer »* ;

L'application de ce texte implique la réunion des conditions de faute, de préjudice et de lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, il pour contester sa responsabilité, la défenderesse invoque, un autre niveau de construction effectué par la demanderesse et qui aurait entrainé les dégradations constater ;

Cependant les conclusions du rapport d'expertise sont éloquent pour contredire une telle assertion ; En effet l'expert a conclu comme suit « *Il ressort de notre constat de la visite des lieux et des échanges avec la SCI LE SAPHIR, que la mise en œuvre des travaux, les précautions prises afin de minimiser les impacts de la nouvelle construction de la SCI LE SAPHIR sur celles existantes aux alentours sont insuffisantes, d'où les désordres constatés sur le bâtiment de la SCI SIJEF avec toutes ses conséquences dont il serait bon de déterminer l'étendue* » ;

Il s'en déduit que la SCI SAPHIR ne peut imputer les

désordres const*ater* aux nouvelles constructions réalisées par la SCI SIJEF ; Il convient donc de retenir la responsabilité de la SCI SAPHIR ;

En réparation, la SCI SIJEF réclame la somme de 77 210 000 F CFA à titre de réparation ;

Cependant, l'expert commis a évalué les réparations à la somme de 69 000 000 F CFA ; Il convient en conséquence de ramener le quantum de ladite réparation à la juste somme de 69 000 000 F CFA ;

Sur le paiement des sommes de 285 000 000 F CFA et 282 000 000 F CFA à titre de dommages intérêts

La demanderesse sollicite, outre la réparation des désordres constatés, le paiement de dommages et intérêts pour le préjudice financier et moral ;

Pour soutenir son préjudice financier la demanderesse produit un contrat de bail ; Cependant l'examen de cette pièce fait apparaitre des surcharges sur les mentions financières qui en altèrent la valeur probante ; Ce chef de demande doit donc être rejeté ;

La demanderesse soutient que la rupture lui a causé un préjudice morale en ce que son honneur et sa reputation ont été atteint ;

Le préjudice moral est la souffrance et l'atteinte à la dignité et à la considération d'une personne ;

En l'espèce il ne peut être contesté que les dégradations causées par les travaux ont causé un préjudice moral lié à la réputation de la demanderesse vis-vis de ses clients;

Cependant il convient de ramener le quantum à la somme plus juste de 50 000 000 F CFA et condamner la

défenderesse à lui payer cette somme ;

Sur les dépens

La SCI LE SAPHIR succombe;

Il y a donc lieu de lui faire supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Vu le jugement avant-dire-droit n°360 CIV 1ere A en date du 24 mai 2018 ;

Au fond

Dit la Société Civile Immobilière JABBER & Fils dite SIJEF partiellement fondée en son action ;

Condamne la Société Civile Immobilière le SAPHIR à lui payer les sommes suivantes :

- 69 000 000 F CFA au titre de la réparation des dégradations constatées ;
- 50 000 000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

La déboute du surplus de sa demande ;

Met les dépens à la charge de la Société Civile Immobilière le SAPHIR ;

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an susdits.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.