

SNR/NM

AUDIENCE PUBLIQUE DU 04 NOVEMBRE 2025

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°3725/2025

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
N°1414/2025 Du 04/11/2025

Affaire :

Madame SOUARE Sarh épouse SONTA
(SCPA FDKA)

Contre

1-La Société SA UNION DES
ASSURANCES DE COTE-D'IVOIRE dite
UA-VIE

2-La Société SABLUX COTE-D'IVOIRE
(Maître Mohamed FAYE Lamine)

3-La Société SUNU ASSURANCES VIE
COTE-D'IVOIRE

DECISION :
CONTRADICTOIRE

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles avisent, mais, dès à présent, vu l'urgence;

Rejetons la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée soulevée par la société SABLUX COTE D'IVOIRE ;

Recevons Madame SOUARE Sarah épouse SONTA en son action;

L'y disons partiellement fondée;

Ordonnons la suspension des travaux de construction entamés par les défenderesses sur la parcelle contiguë à la parcelle cadastrée sous le lot n°9 du lotissement d'une contenance de 761 mètres carrés, objet du titre foncier n°11276 de Bingerville-Cocody ce, jusqu'à ce qu'une décision intervienne sur le fond du litige qui oppose les parties ;

Déboutons la demanderesse pour le surplus ;

Disons la demande en exécution provisoire surabondante ;

Mettions les dépens de l'instance à la charge des défenderesses.

L'an deux mil vingt-cinq ;
Et le quatre novembre ;

Nous, **Madame SORO NOUGNON ANGE ROSALIE YEO**, Présidente du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé en notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Avec l'assistance de **Maître PEHE TINSIO Mireille Stéphanie Jocelyne**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit dans la cause entre :

Madame SOUARE Sarh épouse SONTA, née le 15 janvier 1970 à Abidjan-Plateau, de nationalité ivoirienne, économiste, demeurant à Abidjan, Cocody Danga ;

DEMANDERESSE

D'UNE PART ;

ET

1-La Société SA UNION DES ASSURANCES DE COTE-D'IVOIRE dite UA-VIE, SA avec conseil d'administration au capital de 2.000.000.000 FCFA dont le siège social est sis à Abidjan-plateau, immeuble VERDER UA-VIE Côte-d'Ivoire, 09 avenue Houdaille, RCCM ° CI-ABJ-1985-B-92.922, Tél.: +225 27 20 22 37 60, prise en la personne de son représentant legal, en ses bureaux;

2-La Société SABLUX COTE-D'IVOIRE, SA avec Conseil d'administration au capital de 300.000.000 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan-Cocody Ambassades, Rue A58 impasse du Bélier, lot N°6, RCCM N° CI-ABJ-03-2023-B14-00096, Tél.: +225 27 22 22 36 60/ 07 69 85 40 29, représentée par sa Directrice Générale, madame LOPY Simone Aby, demeurant ès qualité au siège de ladite société;

Ayant pour conseil **Maître Mohamed Lamine FAYE**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Plateau 20-22 boulevard Clozel, Immeuble « les acacias », 01 BP 265 Abidjan 01, Téléphone : 20-22-56-26/27, Fax : 20-22-56-29, E-mail : cabinetfaye@aviso.ci ;

3- La Société SUNU ASSURANCES VIE COTE-D'IVOIRE, SA avec Conseil d'administration au capital de 9.000.000.000 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan-Plateau, avenue

Houdaille, 01 BP 2016 Abidjan 01, RCCM N° CI-ABJ-1989-B-92922, représentée par son Directeur Général, monsieur N'ZOUBA Gildas, demeurant ès qualité au siège de ladite société;

DEFENDERESSES

D'AUTRE PART ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit de Commissaire de Justice en date du 10 octobre 2025, Madame SOUARE Sarah épouse SONTA a assigné la société S.A UNION DES ASSURANCES DE COTE D'IVOIRE dite UA-VIE, la société SABLUX COTE D'IVOIRE et la société SUNU ASSURANCES VIE COTE D'IVOIRE, d'avoir à comparaître le 14 octobre 2025 devant la Juridiction de céans pour entendre ;

- Ordonner la suspension immédiate des travaux entrepris par les défenderesses ;
- Ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir sur minute et avant enregistrement ;
- Condamner les défenderesses aux entiers dépens de l'instance, à distraire au profit du Cabinet F.D.K.A, sur leurs offres de droit ;

Au soutien de son action, la demanderesse expose qu'elle est propriétaire d'une villa située à Cocody Danga (Cocody-ancien) érigée sur la parcelle cadastrée sous le lot n°9 du lotissement d'une contenance de 761 mètres carrés, objet du titre foncier n°11276 de Bingerville-Cocody, donnée à bail à usage d'habitation aux époux TRAORE qui y vivent avec leurs quatre enfants ;

Elle affirme que les défenderesses ont entrepris sur la parcelle contiguë des travaux de construction en vue de l'édification d'un immeuble de grande hauteur, projeté sur 12 à 15 niveaux alors qu'elles avaient affiché sur le chantier les références d'un permis de construire pour des travaux d'une hauteur de 3 étages uniquement ;

Elle indique que par courrier en date du 04 octobre 2024, les défenderesses lui ont proposé de louer une partie de sa villa aux fins de s'y appuyer pour effectuer leurs travaux, sauf qu'ayant déjà des locataires à qui une pleine jouissance doit être garantie, elle n'a pas donné de suite à ce courrier ;

Elle fait valoir que dans la nuit du jeudi 22 mai au vendredi 23 mai 2025, un pan de sa villa s'est effondré à savoir : la clôture

de la villa, la buanderie et les boyerries qui se sont évanouis dans les fouilles profondes entreprises, provoquant par ailleurs sur le reste de la maison des brisures de carreaux, de déchaussement du plancher, de nombreuses fissures sur les mures porteurs et les cloisons ;

Elle souligne que suite à cet effondrement, la famille TRAORE, locataire de sa villa, a dû déguerpir en toute urgence pour des raisons de sécurité, contrainte d'abandonner ses biens dans son habitation désormais ouverte et accessible à tout vent ;

La demanderesse relate que devant cette situation, le 28 mai 2025, elle a assigné en référé aux fins de suspension des travaux et de désignation d'un expert immobilier, et que suite à cette procédure, la société SABLUX a, par l'intermédiaire de son conseil, sollicité avec succès un règlement amiable du litige en proposant le relogement instantané des locataires et de supporter les frais d'expertise ce, en lieu et place de la suspension des travaux ;

C'est ainsi, dit-elle, que par ordonnance n°0751/2025 du 11 juin 2025, le juge des référés a désigné un expert avec pour mission de rechercher la cause de l'effrontément constaté sur un pan de sa villa, d'évaluer les risques des travaux et leur conformité avec les règles et la législation en vigueur et d'évaluer les dommages subis ;

Elle fait noter qu'il ressort clairement du rapport de l'expert désigné que les désordres causés à sa villa trouvent leur origine dans les travaux de terrassement et de fouilles profonds entrepris sur la parcelle voisine par les défenderesses, sans mesures suffisantes de précaution ni de sécurisation du périmètre, comme il ressort du procès-verbal de constant du 23 mai 2025 ;

Elle poursuit pour dire qu'en dépit de la dangerosité de leurs travaux de construction, les défenderesses continuent lesdits travaux, d'où la présente instance aux fins susdites après avoir saisi la juridiction du fond du Tribunal de ce siège d'une action en responsabilité contre elles ;

En réaction, la société SABLUX COTE D'IVOIRE excipe, in liminé litis, l'irrecevabilité de l'action pour autorité de chose jugée, et sollicite subsidiairement le renvoi de la présente procédure aux fins d'assignation en intervention forcée de tiers ; et très subsidiairement, elle conclut au rejet des prétentions de la demanderesse ;

Sur l'irrecevabilité de l'action, elle fait savoir que l'objet de la présente instance est identique à l'action en référé introduite

suivant acte extra-judiciaire du 28 mai 2025 contre elle et deux autres parties, aux fins d'arrêt des travaux entrepris ;

Elle fait remarquer que par ordonnance n°0752/2025 du 11 juin 2025, la juridiction présidentielle du Tribunal de ce siège a circonscrit sa décision à « la recherche de la cause de l'effondrement constaté de la clôture des consorts KABA, à l'évaluation des risques des travaux et leur conformité avec les règles et la législation en vigueur », et l'évaluation des dommages subis, laquelle ordonnance a été lui a été signifiée le 17 juin 2025 ;

Elle estime que cette ordonnance a acquis l'autorité de chose jugé entre les parties en ce sens que ni elle ni Madame SOUARE Sarah épouse SONTA n'en ont interjeté appel;

Sur le renvoi aux fins d'assignation en intervention forcée de tiers, la société SABLUX COTE D'IVOIRE estime qu'outre les sociétés d'assurance visées dans l'exploit d'assignation susdit, il est essentiel que les personnes susceptibles d'exercer légitimement une tierce opposition contre la décision de la juridiction de céans interviennent ce, en application de l'article 187 du Code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Elle déclare produire à l'appui de cette demande de renvoi, d'une part, un contrat de travaux en date du 17 septembre 2024 conclu entre la SCI NATHIFA, promoteur du projet immobilier de Cocody et l'entreprise de travaux, dénommée SABLUX CONSTRUCTION, société de droit sénégalais, à l'effet d'assurer la maîtrise d'œuvre dudit projet, et d'autre part, un contrat de sous-traitance signé le 16 octobre 2024 entre cette dernière et la société de droit ivoirien dénommée AIKA CONSTRUCTION, relativement à l'exécution des travaux de gros œuvre dans le cadre de la réalisation dudit projet ;

Elle sollicite qu'il plaise à la juridiction de céans renvoyer la présente cause à bref délai pour qu'elle puisse assigner ces personnes en assignation forcée, à défaut de leur intervention volontaire ;

Au fond, elle explique que quoique les conclusions de l'expert commis aient fait l'objet d'observations critiques, tant en la forme qu'au fond, les parties, à son initiative constante, ont fait montre de volonté commune pour un règlement consensuel de ce contentieux ;

Tel qu'en font foi les pièces versées, les parties étaient censées demeurer dans cette dynamique confiante, y compris à l'égard de Monsieur DJE Bi Djé, expert technique

des demandeurs et de Madame SOUARE Sarah épouse SONTA, lorsque, sans le moindre fait nouveau, ni évènement susceptibles d'objectivement constituer un risque imminent imputable au niveau actuel de l'exécution des travaux, postérieurement au dépôt du rapport d'expertise, les demandeurs ont initié la présente action ;

Elle termine pour dire, sauf à en faire un moyen de pression à l'effet de la contraindre sur des prétentions hors normes, qu'il n'y a aucun péril en la demeure de nature à justifier la suspension des travaux ;

Assignées en leurs sièges sociaux, les sociétés UA-VIE et SUNU ASSURANCES VIE COTE D'IVOIRE n'ont pas comparu ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Les sociétés UA-VIE et SUNU ASSURANCES VIE COTE D'IVOIRE ont été assignées en leurs sièges sociaux et la société SABLUX COTE D'IVOIRE a fait valoir des moyens de défense ;

Il convient de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

La société SABLUX COTE D'IVOIRE excipe l'irrecevabilité de l'action pour autorité de chose jugée ;

L'article 1351 du code civil dispose que « *l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet d'un jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité* » ;

Il en découle que l'autorité de la chose jugée ne peut être invoquée que lorsque la même question litigieuse oppose les mêmes parties prises en leurs mêmes qualités et procède de la même cause que la précédente, sans que soient allégués des faits nouveaux ayant modifié la situation des parties ;

Il est constant en l'espèce que suivant exploit en date du 30 mai 2025, Madame SOUARE Sarah épouse SONTA a assigné la société SABLUX COTE D'IVOIRE et la société UA-

VIE d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège pour entendre, notamment ordonner l'arrêt immédiat des travaux entrepris sur la parcelle contiguë à la sienne sise à Cocody-Danga ;

Cependant, s'il est constant que Madame SOUARE Sarah épouse SONTA d'une part, et les sociétés SABLUX COTE D'IVOIRE et UA-VIE, d'autre part, interviennent dans la présente instance en la même qualité que dans la précédente, il est tout de même acquis que dans l'instance pendante, la société SUNU ASSURANCES VIE COTE D'IVOIRE intervient en qualité de défenderesse, de sorte qu'il n'y a pas d'identité de parties dans les deux instances ;

En sus, il a ressort de l'ordonnance n°0752/2025 du 11 juin 2025 que dans la cadre de la première instance, la demanderesse a rectifié ses prétentions en renonçant à la demande aux fins d'arrêt de travaux, seule la demande de désignation d'un expert a été finalement dévolue au juge des référés ;

Il s'ensuit que l'objet de la présente action est distinct de celle engagée suivant l'exploit en date du 30 mai 2025 ;

Il sied dès lors de rejeter cette fin de non-recevoir et de déclarer Madame SOUARE Sarah épouse SONTA recevable en son action pour avoir été initiée dans le respect des conditions de forme et de délai prescrites par la loi ;

AU FOND

Sur la demande en suspension de travaux

Madame SOUARE Sarah épouse SONTA réclame la suspension des travaux de construction entamés par les défenderesses sur la parcelle contiguë à la sienne sise à Cocody-Danga ;

La société SABLUX COTE D'IVOIRE sollicite le renvoi de la procédure afin de lui permettre d'assigner en intervention forcée un tiers, alors même que l'affaire est en état d'être tranchée par la juridiction de céans ;

En application des articles 221 et 226 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le juge des référés peut prendre toute mesure ne préjudicier pas au fond, tendant à la sauvegarde des droits des parties et ne se heurtant pas à une contestation sérieuse ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des débats et des pièces du dossier de la procédure, notamment de

l'ordonnance n°0752/2025 du 11 juin 2025 précitée que les travaux de construction entamés par les défenderesses sont de nature à causer des dégâts à la villa voisine appartenant à la demanderesse de sorte qu'une expertise a été ordonnée aux fins d'indentification des causes de l'effondrement constaté sur un pan de ladite villa ;

Il n'est pas contesté que selon le rapport de l'expert désigné, les désordres causés à la villa de Madame SOUARE Sarah épouse SONTA trouvent leur origine dans les travaux de terrassement et de fouilles profonds entrepris par les défenderesses, sans mesures suffisantes de précaution ni de sécurisation du périmètre, sur la parcelle voisine ;

Il est acquis qu'en dépit de l'ordonnance et du rapport d'expertise susdits, sans justifier du règlement définitif du contentieux qui les opposent, les défenderesses continuent leurs travaux ;

La juridiction de céans note que pour prévenir les préjudices pouvant résulter des travaux litigieux, et pour sauvegarder les droits des parties litigantes, il convient de faire droit à cette demande ;

Il sied dès lors d'ordonner la suspension des travaux de construction entamés par les défenderesses sur la parcelle contiguë à la parcelle cadastrée sous le lot n°9 du lotissement d'une contenance de 761 mètres carrés, objet du titre foncier n°11276 de Bingerville-Cocody ce, jusqu'à ce qu'une décision intervienne sur le fond du litige qui oppose les parties ;

Sur la demande en exécution provisoire

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la décision ;

Cependant, en application de l'article 227 du Code de procédure civile, commerciale et administrative, les décisions du juge des référés sont exécutoires par provision ;

Il sied de dire la présente demande surabondante ;

Sur l'exécution sur minute et avant enregistrement

La demanderesse réclame l'exécution de la présente décision sur minute et avant enregistrement.

Suivant les dispositions de l'article 227 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale et administrative, en cas d'extrême urgence, le juge peut ordonner l'exécution sur minute et avant enregistrement de la décision de référe.;

En l'espèce, Madame SOUARE Sarah épouse SONTA ne justifie d'aucune extrême urgence, en sorte qu'il sied de rejeter cette demande ;

Sur les dépens

Les défenderesses succombant, elles supporteront les dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en référé et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles avisent, mais, dès à présent, vu l'urgence ;

Rejetons la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée soulevée par la société SABLUX COTE D'IVOIRE ;

Recevons Madame SOUARE Sarah épouse SONTA en son action ;

L'y disons partiellement fondée ;

Ordonnons la suspension des travaux de construction entamés par les défenderesses sur la parcelle contiguë à la parcelle cadastrée sous le lot n°9 du lotissement d'une contenance de 761 mètres carrés, objet du titre foncier n°11276 de Bingerville-Cocody ce, jusqu'à ce qu'une décision intervienne sur le fond du litige qui oppose les parties

Déboutons la demanderesse pour le surplus ;

Disons la demande en exécution provisoire surabondante ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge des défenderesses.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jour, mois et an que dessus.

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /.

