

KKK

N°380

Du 02/04/2019

ARRET

CONTRADICTOIRE

5<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE,  
ADMINISTRATIVE ET  
COMMERCIALE

AFFAIRE

KOHOU SODJI AGOSSOU  
FRANCIS  
(Me Annick YABLAI-N'GORAN  
C/

SYNACASS-CI 2  
(Me FIAN Assouakon Effreim)



**GROSSE EXPÉDITION**  
Me Dohoulo Jean-Pierre  
Administrateur des Gaffes  
Délivré le 08/04/2019  
à Annick Yablai  
(Sawadogo Seydou)

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN CÔTE D'IVOIRE

CINQUIÈME CHAMBRE CIVILE ADMINISTRATIVE  
ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU MARDI 02 AVRIL 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 5<sup>ème</sup> Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi deux avril deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient :

Madame **GILBERNAIR B. Judith**, Président de Chambre, **PRESIDENT** ;

Madame **KAMAGATÉ Nina née AMOATTA** et Monsieur **IPOU K. Jean-Baptiste**, Conseillers à la Cour, **MEMBRES** ;

Avec l'assistance de Maître **KOUA KOUA ANDRÉ**, Attaché des greffes et parquets, **GREFFIER** ;

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

ENTRE

**Monsieur KOHOU SODJI AGOSSOU FRANCIS**, né le 10 mars 1965 à Aplahoué/Bénin, informaticien, de nationalité Béninoise, domicilié à Cocody-Riviera 4, M'Badon Golf, cité SYNACASS-CI 2 ;

APPELANTE,

Représenté et concluant par le canal de Maître Annick YABLAI-N'GORAN, avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, tél : 22-44-52-50, son conseil ;

**D'UNE PART**

**ET :**

**Le syndicat des copropriétaires de la cité SYNACASS-CI 2, siège sis à Abidjan-cocody Riviera 4, cité synacass-ci 2, Cél : 77-47-71-27 pris en la personne de son représentant légal ;**

**INTIMÉ**

Représenté et concluant par maître FIAN Assouakon Effreim, avocat à la Cour, son conseil ;

**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 et sous les plus expresses réserves des faits et de droits ;

**FAITS** : La Juridiction Présidentielle du tribunal de première instance d'Abidjan-plateau statuant en la cause en matière de référé, a rendu l'ordonnance n°1778/17 rendu le 18 mai 2017, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 19 décembre 2017 madame **N'DIAYE N'DEYE ATTALEYE** a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a par le même exploit assigné le **SYNACASS-CI 2**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 12 juin 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°983/18;

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 à juger 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 02 avril 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 02 avril 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 ;

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

Par exploit d'huissier en date du 30 mai 2018, monsieur KOHOUÉ Sodji Agossou Francis ayant pour conseil maître Annick Yablai N'GORAN, Avocat à la Cour, a relevé appel de l'ordonnance N°1778/2017 rendue le 18 mai 2017 par le juge des référés du tribunal de première instance d'Abidjan qui en la cause a statué ainsi qu'il suit :

« Statuant publiquement, par décision contradictoire, suivant la procédure d'urgence et en premier ressort ;

-Disons le syndicat des copropriétaires de la cité SYNACASS-CI 2, en abrégé SCCS recevable en son action ;

L'y disons bien fondé ;

-Ordonnons l'arrêt immédiat des travaux de construction du bâtiment de trois niveaux entrepris par monsieur KOHOUÉ Sodji Agossou Francis sur le lot contenant la villa n°286 de la cité SYNACASS CI 2, sise à Abidjan Cocody Riviera M'Badon ;

-Lui enjoignons de veiller au respect des normes de construction de ladite cité, telles que définies par les statuts et le règlement intérieur du syndicat des copropriétaires de la cité SYNACASS-CI 2, en abrégé SCCS ainsi que le cahier de charge du lotissement tel qu'il ressort de l'arrêté n°001/MCHUH/SPDS/SM du Ministère de la construction et de l'urbanisme qui a accordé la réalisation de l'opération immobilière suivant les termes précis de la construction ;

-Disons que la présente ordonnance est prise sous astreinte comminatoire d'un million de francs par jour de retard à compter de la signification de la présente décision ;

-Condamnons le défendeur aux dépens ; »

Des énonciations de la décision querellée et des pièces du dossier , il ressort que le syndicat des copropriétaires de la cité SYNACASS-CI 2, en abrégé SCCS a assigné monsieur KOHOUÉ Sodji par-devant le juge des référés du Tribunal d'Abidjan aux fins de voir ordonner l'arrêt des travaux de sa maison sise dans la cité SYNACASS-CI 2 sous astreinte comminatoire d'un million de francs par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;

Au soutien de son action, le SYNACASS-CI 2 expose que monsieur KOHOUÉ Sodji Agossou, en violation des statuts, du règlement intérieur du syndicat, du cahier de charge du lotissement et du décret N°2013 -225 du 22 mars 2013 modifié par le décret n°2014-26 de Janvier 2014 portant règlementation du statut de la copropriété, entreprend des travaux de construction d'un bâtiment de type R+2 en modifiant sa villa sise dans la cité SYNACASS-CI;

Le Syndicat signale que ces travaux effectués même les jours fériés, gênent le voisinage et monsieur KOHOUÉ Francis qui a plusieurs fois été interpellé, refuse de se conformer aux règlements en vigueur ;

Il demande au juge des référés de faire droit à sa demande ;

Le juge des référés vidant sa saisine a fait droit à l'action du syndicat aux motifs que les constructions entreprises par monsieur KOHOUÉ Sodji ne sont pas conformes aux normes de construction contenues dans les statuts, le règlement intérieur du syndicat des

copropriétaires de la cité SYNACASS-CI 2 ainsi que dans le cahier de charge du lotissement ;

En cause d'appel, monsieur KOHOUE Sodji par le biais de son conseil maître Annick Yablai N'goran conclut à la recevabilité de son appel ;

Il soutient que contrairement aux énonciations de l'ordonnance critiquée, l'assignation en référé ne lui a pas été délaissée et la décision attaquée ne lui a également pas été signifiée ;

Il signale que c'est à l'occasion d'une nouvelle procédure que le syndicat lui a notifié deux exploits de signification de l'ordonnance querellée servis au Parquet et au Ministère des Affaires Etrangères ;

Il relève qu'à l'analyse de ces pièces, le syndicat ne peut justifier qu'elle lui a signifié à personne la décision de sorte que le délai d'appel de 8 jours, tel que prévu par l'article 228 du code de procédure civile n'a pu courir à son égard ;

Il soulève l'irrecevabilité de l'action du Syndicat des Copropriétaires de la cité SYNACASS-CI 2 en abrégé SCCS initiée par le président du conseil syndical, monsieur Karim KAMAROU DINE pour défaut de qualité pour agir au motif qu'aux termes de l'article 25 du décret N°2013-225 du 22 mars 2013 portant statut de la copropriété, seul le syndic peut représenter le Syndicat ;

Il demande en conséquence à la Cour de le recevoir en son appel, d'infirmer la décision attaquée et de déclarer irrecevable l'action du SCCS ;

En réplique, le SYNACASS -CI2 par le biais de son conseil, maître FIAN Assouakon Effreim soulève l'irrecevabilité de l'appel de monsieur KOHOUE Sodji ;

Le syndicat explique que l'ordonnance attaquée a été signifiée à monsieur KOHOUE Sodji par le canal du Parquet d'Abidjan, suite au refus de monsieur KOHOUE Sodji de recevoir l'exploit ;

Le SCCS précise qu'après cette signification, monsieur KOHOUE Sodji continuait ses travaux et vu qu'il est de nationalité béninoise et qu'il exerce à la BAD, il a, pour éviter tout incident diplomatique, jugé utile d'informer le ministère des Affaires Etrangères de Côte d'Ivoire en lui signifiant l'ordonnance, pour lui permettre d'intervenir auprès du Ministère Béninois à charge pour ce

Ministère d'inviter monsieur KOHOUE Sodji à se conformer aux lois ivoiriennes ;

Il estime qu'en l'espèce, c'est l'article 327 du code de procédure civile qui doit s'appliquer et non l'article 325 dudit code puisque la signification a été faite à Parquet le 1er août 2017, suivie de l'affichage comme le recommande les dispositions en la matière et que le délai d'appel dans ces conditions, courant à l'expiration du délai d'un mois à compter de l'affichage ;

Il en déduit que le délai de 8 jours qu'avait monsieur KOHOUE Sodji pour relever appel est largement expiré puisqu'il n'a fait appel que le 30 mai 2018, soit après 8 mois environ ;

Au fond, le SCCS demande à la Cour de déclarer monsieur KOHOUE Sodji, mal fondé en son appel ;

Il fait savoir que l'irrecevabilité de son action soulevée par monsieur KOHOUE Sodji en cause d'appel est irrecevable en application des articles 125 et 175 du code de procédure civile en ce qu'elle n'a été soulevée avant toute défense au fond et est une demande nouvelle ;

Il souligne en outre que c'est à tort que monsieur KOHOUE Sodji se fondant sur les dispositions du décret N°2013-225 du 22 mars 2013, soulève l'irrecevabilité de son action en ce qu'elle a été initiée par le Président de Conseil Syndical ;

Il signale que ledit décret a été modifié par le décret N°2014-26 du 22 janvier 2014 dont l'article 23 nouveau in fine dispose que : « Le Conseil Syndical est également chargé de suppléer le Syndic en cas de démission, de décès, d'incapacité, de carence ou d'indisponibilité, jusqu'à la désignation d'un nouveau Syndic » et que c'est en raison de la carence du Syndic que le Président de Conseil Syndical, en application dudit article l'a suppléé ;

Il sollicite la confirmation de l'ordonnance critiquée au motif que monsieur KOHOUE Sodji a fait fi du plan d'urbanisme, du règlement intérieur de la cité et de la présente décision de justice pour construire un deuxième étage avec des logements multiples ;

Répliquant, monsieur KOHOUE Sodji invite la Cour à faire l'application de l'article 328 du code de procédure civile et pour le déclarer recevable en son appel aux motifs que le SCCS n'a fait la preuve, ni de l'affichage, ni de ce qu'il a eu connaissance de la décision entreprise ;

Aussi, le SCCS se prévaut de la personnalité morale du Syndicat des Copropriétaires de la cité SYNACASS-CI pour justifier de sa capacité pour ester en justice, et ce en application des dispositions de l'article 23 du décret N°2014-26 du 22 janvier 2014 ;

## DES MOTIFS

### EN LA FORME

#### 1-Sur le caractère de la décision

Considérant que le SYNACASS CI 2 a conclu ;  
Qu'il y a lieu de statuer par arrêt contradictoire ;

#### 2-Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que le SCCS soulève l'irrecevabilité de l'appel de monsieur KOHOUÉ Sodji pour être intervenu hors délai ;

Considérant qu'aux termes des dispositions de l'article 325 du code de procédure civile : « Les délais d'opposition et ceux d'appel commencent à courir du jour de la signification de la décision faite à personne » ;

Considérant qu'il est établi en l'espèce que la signification de la décision critiquée a été faite à Parquet ;

Que dans ces conditions, l'article 327 du même code précise que le délai d'appel ne court qu'après l'expiration d'un mois du jour de l'affichage, à la diligence de l'huissier de justice dans l'auditoire de la juridiction où a eu lieu la signification ;

Que le SCCS n'a pu cependant rapporter la preuve qu'elle a effectué cette diligence et permettre à la Cour de se référer à la date de l'affichage pour la computation du délai d'appel ;

Qu'il s'ensuit qu'il n'est pas établi que monsieur KOHOUÉ Sodji a eu connaissance de la décision attaquée ;

Considérant que l'article 328 du code sus visé dispose que : « Néanmoins, dans tous les cas où il n'est pas établi que la partie condamnée ait eu connaissance de la décision, elle peut former opposition ou appel jusqu'au dernier acte d'exécution de la décision » ;

Il porte à la connaissance de la Cour que c'est au cours de l'audience initiée pour voir liquider l'astreinte que le conseil du SCCS a par courrier en date du 21 mai 2018, réceptionné le 23 mai 2018, communiqué les pièces à son conseil, ce qui justifie son appel intervenu le 30 mai 2018 ;

Il précise s'agissant de l'irrecevabilité tirée de la violation des articles 125 et 175 susvisés qu'il ne peut lui être reproché de présenter ses moyens devant la Cour alors même que la décision querellée qui est une ordonnance n'est pas susceptible d'opposition et surtout que la décision a été qualifiée à tort de décision contradictoire ;

Il affirme que l'exception soulevée n'est pas une demande nouvelle mais une défense à l'action principale et qu'en tout état de cause, il ressort de l'article 125 du code de procédure civile que les exceptions d'ordre public comme en l'espèce peuvent être reçues même après les défenses au fond ;

Il indique pour ce qui est de la suppléance du Syndic que seul le Conseil Syndical peut suppléer le Syndic en cas d'empêchement et non le Président du Syndicat ;

Il ajoute que l'empêchement invoqué doit être constaté par l'assemblée générale alors que le Syndicat n'a produit aucun procès-verbal de l'Assemblée Générale prévoyant la suppléance du Syndic et les règles de représentation des Syndicats de Copropriété étant d'ordre public, l'assignation en référé introduite par le SCCS représenté par le Président du Conseil Syndical est nulle et l'action irrecevable ;

Le SCCS en réplique estime que même en application de l'article 328 alinéa 1 visé, l'appel doit être déclaré irrecevable comme tardif puisqu'à l'occasion de la procédure aux fins de liquidation de l'astreinte ajournée au 17 mai 2018, le conseil de monsieur KOHOUÉ Sodji s'est constitué et a reçu toutes les pièces visées dans l'exploit à savoir les deux exploits de signification et l'ordonnance querellée, ce qui atteste qu'avant la communication des pièces, monsieur KOHOUÉ Sodji avait connaissance de l'ordonnance;

Il relève en outre qu'aucune disposition du décret N°2014 du 22 janvier 2014 n'indique que les règles de représentation des syndicats de Copropriété sont d'ordre public de sorte que la Cour doit déclarer irrecevable les demandes nouvelles soulevées par monsieur KOHOUÉ Sodji ;

Qu'en l'espèce, il constant que la décision n'a pas encore été exécutée, le SCCS n'a pu prouver que même l'astreinte pour laquelle elle a initié la seconde procédure a été liquidée ;

Qu'il sied dans ces conditions de dire que l'appel de monsieur KOHOUE Sodji relevé le 30 mai 2018 de l'ordonnance critiquée rendue le 18 mai 2017 est recevable pour être intervenu dans les forme et délai de la loi;

#### **A- AU FOND**

##### **1- Sur le moyen tiré de l'irrecevabilité des demandes de monsieur KOHOUE Sodji**

Considérant que le SCCS soutient que monsieur KOHOUE Sodji ne peut en cause appeler soulever l'irrecevabilité de son action ;

Qu'il demande par conséquent à la Cour de faire application des articles 125 et 175 du code de procédure civile et de déclarer irrecevable la fin de non-recevoir qu'il soulève;

Considérant que l'article 125 du code de procédure civile dispose que : « Les exceptions dès lors qu'elles ne sont pas d'ordre public, ne sont recevables que si elles sont présentées simultanément avant toutes défenses au fond et aucune ne sera reçue après qu'il aura été statué sur l'une d'elles.

Il en est de même des fins de non-recevoir lorsque celles-ci ne constituent pas par elles-mêmes de véritables défenses au fond » ; Que l'article 175 du même code précise que : « Il ne peut être formé en cause d'appel aucune demande nouvelle à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle ne soit une défense à l'action principale ;

Considérant que l'action en justice tel qu'il ressort de l'article 3 du code de procédure civile est soumise au respect de conditions de procédure telles l'existence de droit, l'intérêt et la qualité à agir comme conditions de recevabilité ;

Que la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de l'action est une véritable défense au fond, une défense à l'action principale au

motif que si elle est favorablement accueillie elle aura pour effet de mettre fin à l'instance en cours, sans examen au fond;

Qu'il s'ensuit que cette fin de non- recevoir même soulevée par monsieur KOHOUÉ Sodji en cause d'appel, n'est pas une demande nouvelle et peut être soulevée à toute étape de la procédure ;

Qu'il sied de déclarer la SCCS mal fondée en cette demande et de la rejeter ;

### **Sur la recevabilité de l'action du SCCS**

Considérant que monsieur KOHOUÉ Sodji soutient que seul le syndic et à défaut, le Conseil Syndical a qualité pour agir en justice au nom et pour le compte du Syndicat et non le Syndicat des copropriétaires de la cité agissant en la personne de son Président de sorte que l'action du SCCS doit être déclarée irrecevable;

Que le SCCS soutient que le Président du Conseil Syndical, conformément à l'article 23 nouveau du décret portant règlementation du statut de la copropriété peut agir en lieu et place du Syndic ;

Considérant que l'article 31 des statuts du Syndicat des Copropriétaires de la Cité SYNACASS-CI II indique que le Syndic est chargé de représenter le Syndicat en justice tant en qualité de demandeur que de défendeur, même au besoin, contre certains copropriétaires ;

Que l'article 23 nouveau du décret n°2014 -26 du 22 Janvier 2014 modifiant le décret n°2013 -225 du 22 Mars 2013 portant règlementation du statut de la copropriété précise que : « Le conseil syndical est chargé de suppléer le syndic en cas de démission, de décès, d'incapacité, de carence ou d'indisponibilité, jusqu'à la désignation d'un nouveau syndic ; » ;

Considérant en l'espèce, que le SCCS qui soutient que son syndic a des carences, n'en rapporte pas la preuve ;

Qu'ainsi, en l'absence de toute pièce justifiant de la démission, du décès, de l'incapacité, de la carence ou de l'indisponibilité du Syndic, l'action initiée par le SCCS agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, le Président du Conseil

Syndical doit être déclarée irrecevable pour défaut de qualité pour agir, et ce en application de l'article 3 du code de procédure civile;

### **SUR LES DEPENS**

Considérant que le SCCS succombe en la présente cause ;  
Qu'il ya lieu de mettre les dépens à sa charge;

### **PAR CES MOTIFS**

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

### **EN LA FORME**

Déclare monsieur KOHOUE Sodji Agossou Francis recevable en son appel relevé de l'ordonnance n°1778/2017 rendue le 18 mai 2017 par le juge des référés du tribunal de première instance d'Abidjan ;

### **AU FOND**

L'y dit bien fondé ;

Infirme l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau,

Déclare l'action du Syndicat des Copropriétaires de la Cité SYNACCASS-CI en abrégé SCCS irrecevable pour défaut de qualité pour agir;

Condamne le SCCS aux dépens.

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel de Céans les jours mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.

*El Ball*

GILBERNAIR B. Judith N° 00288823  
Magistrat  
Président de Chambre  
Cour d'Appel d'Abidjan D.F: 18.000 francs Greffier  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le..... 17 JUIL 2019  
REGISTRE A.J.Vol. .... F. ....  
N° 1156 Bord. 1121/57  
REÇU: Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre  
*affourment*

*Maître KOUA K. André*

