

Mardi 14/7/20  
Recréati

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

CSO  
N°925  
DU 19/7/2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN  
-----  
TROISIEME CHAMBRE CIVILE,  
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE  
-----

06/02/20

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

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

AFFAIRE:  
Mademoiselle AZAGOH-  
Kouadio Anaïs

EX

C/

Monsieur FADIGA  
Aboubacar  
Maître YAPI Kotchi Pascal  
Maître DIARRASSOUBA  
Mamadou Lamine

AUDIENCE DU VENDREDI 19 JUILLET 2019

La troisième chambre civile et administrative de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi dix neuf juillet deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;  
Monsieur KOUAME Georges et Monsieur N'DRI Kouadio Maurice, Conseillers à la Cour, Membres ;  
Avec l'assistance de Maître N'GORAN Yao Mathias, Greffier ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;  
**ENTRE : Mademoiselle AZAGOH-Kouadio Anaïs**, née le 02 août 1984 à Treichville, Ivoirienne, Agent de banque, Syndic de l'immeuble MARCORY CENTRE, Demeurant ès-qualité de syndic à Abidjan commune de Marcory boulevard ANJOU, immeuble MARCORY CENTRE, 01 BP 154 Abidjan 01, Tél : +225 02 22 22 37, +225 48 43 76 80 ;

APPELANTE ;

Représentée et concluant par Monsieur LAGO Honoré Maximin, syndic des copropriétaires des Résidences Marcory Centre ;

D'UNE PART ;

**Et : Monsieur FADIGA Aboubacar**, né en 1960 à Abidjan, Ivoirien, Directeur de société ;  
Représenté et concluant par Maîtres YAPI Kotchi Pascal et DIARRASSOUBA Mamadou Lamine, avocats à la Cour, ses conseils ;

INTIME ;  
D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent ni 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 droit ;

**FAITS :** Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, statuant en la cause en matière civile a rendu le jugement n°466 CIV 1<sup>ère</sup> B du 28 juillet 2016,



**GROSSE EXPEDITION**  
Délivrée, le 29/09/2020  
à LAGO HONORE MAXIMIN

Handwritten signature or mark.

enregistré au Plateau le 29 décembre 2016 (reçu dix huit mille francs), aux qualités de duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 03 février 2017, suivi d'un avenir d'audience du 13 mars 2017, Mademoiselle AZAGOH-Kouadio Anaïs, déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Monsieur FADIGA Aboubacar à comparaître par devant la Cour d'Appel de ce siège à l'audience du vendredi 28 avril 2017, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°376 de l'an 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 08 mars 2019 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 vendredi 19 juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 19 juillet 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 ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Par exploit du 03 février 2017, **madame AZAGOH Kouadio Anaïs** a assigné **monsieur FADIGA Aboubacar** devant la juridiction de ce siège pour entendre infirmer le jugement civil contradictoire n° 466 CIV 1<sup>re</sup> B rendu le 28

GROSSE  
EXPEDITION

juillet 2016 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan lequel en la cause a statué comme suit :

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

- **Déclare FADIGA ABOUBACAR recevable en son action ;**
- **L'y dit bien fondé ;**
- **Déclare nulle l'assemblée générale du 11 mars 2012 ayant élu Dame AZAGOH KOUADIO ANAÏS en qualité du syndic des copropriétaires de l'immeuble Marcory Centre dit « le Samaritain » ;**
- **Condamne dame AZAGOH KOUADIO ANAIS aux dépens » ;**

Au soutien de son recours, madame AZAGOH Kouadio Anaïs soutient que le 11 mars 2012, le collectif des copropriétaires de l'immeuble MARCORY CENTRE (SAMARITAIN) se réunissant en assemblée générale l'a élue comme nouveau syndic ;

Par la suite, poursuit-elle, la juridiction des référés du Tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau a entériné l'élection des nouveaux Conseil Syndical et Syndic et constaté la fin du mandat de l'ancien Syndic suivant ordonnance n° 3309 rendue le 12 octobre 2015 ;

Ladite ordonnance signifiée au parquet le 27 octobre 2015 et affichée le 28 octobre 2015 au siège du Tribunal, fait-elle remarquer ;

Pour consolider ses droits, poursuit-elle, elle s'est fait délivrer un certificat de non opposition et de non appel le 12 novembre 2015 ;

Dès lors, allègue-t-elle, le nouveau conseil syndical a obtenu son installation avec l'assistance de la force publique le 17 novembre 2015 ;

A la suite de cette installation, continue-t-elle, l'intimé a initié diverses procédures qui ont été infructueuses ;

Toutefois, suivant jugement, précise-t-elle, le tribunal a déclaré nulle l'assemblée générale du 11 mars 2012 l'ayant élue en qualité de présidente du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Marcory Centre ;

Elle estime que c'est à tort que le tribunal a ainsi statué ;

Elle plaide l'annulation du jugement attaqué en faisant valoir que le premier juge a statué *infra petita* en ce qu'il n'a pas examiné tous les points soulevés par les parties ;

Poursuivant, elle plaide l'irrecevabilité de l'action de son adversaire pour défaut de qualité à agir et d'intérêt pour agir ;

Relativement à la qualité à agir, elle expose que ce dernier avance comparaître en qualité de « Président du syndic des copropriétaires » alors que cette qualité n'est point prévue par la loi du 28 juin 1938 portant statut de la copropriété et du décret n° 2013-225 du 22/03/2013 portant réglementation du statut de la copropriété ;

En outre, articule-t-elle, sur le défaut d'intérêt à agir, l'intimé a comparu à l'instance devant le tribunal sans rapporter la preuve de ce qu'il a intérêt dans la défense des droits des copropriétaires de l'immeuble MARCORY CENTRE ;

Faute pour l'intimé de satisfaire aux prescriptions de l'article 3 du Code de Procédure Civile, Commerciale et Commerciale, fait-elle observer, son action devant le tribunal

devait être déclarée irrecevable pour défaut de qualité et d'intérêt à agir ;

Par ailleurs, elle plaide l'irrecevabilité de l'action initiale pour cause d'autorité de la chose jugée en expliquant qu'il y'a identité des parties et de leurs qualités respectives, identité d'objet et de cause ;

Elle précise que l'ordonnance de référé n° 3309 en date du 12 octobre 2015 ayant entériné son élection et l'ordonnance n° 904 en date du 03 mars 2016 ayant déclaré irrecevable la demande de l'intimée tendant à la rétractation de l'ordonnance de référé n° 3309 sont passées en force de chose jugée de sorte que l'action initiale de l'intimé est irrecevable ;

Elle note que contrairement à la motivation du premier juge, l'intimé a été régulièrement convié à cette assemblée par exploit en date du 27 février 2012 ;

Elle relève que le premier juge a erré en doutant de sa qualité de résident de l'immeuble Marcory Centre « le Samaritain » alors qu'elle est copropriétaire dudit immeuble contrairement à l'intimé qui n'a jamais été détenteur d'un appartement au sein dudit immeuble ;

La qualité de syndic étant liée à celle de propriétaire, termine-t-elle, celui-ci ne peut valablement s'arroger le titre de syndic ;

Elle sollicite une mise en état à l'effet de déterminer les droits de chaque partie ;

En tout état de cause, elle sollicite l'infirmer de la décision attaquée ;



En répliques, monsieur FADIGA Aboubacar affirme que contrairement aux affirmations de l'appelante, il a non seulement qualité mais aussi intérêt à agir au nom et pour le compte des copropriétaires de l'immeuble SCI Marcory Centre ;

Il précise que sa qualité et son intérêt à agir découlent de l'Assemblée Générale constitutive et élective datée du 02/11/2009 au cours de laquelle il a été élu en qualité de Président du Syndicat des Copropriétaires de L'Immeuble Marcory Centre ;

Poursuivant, il avance que le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée ne lui est pas opposable en ce sens que l'ordonnance n° 3309 en date du 12 octobre 2015 ne lui a pas été signifiée de sorte qu'il conserve tous ses droits à initier toutes actions de nature à défendre les intérêts et droits du syndicat ainsi que ceux de ses membres face à toute intrusion et ou trouble ;

Concluant au fond, il articule que l'appelante, a, sans aucun titre de représentation, agissant au nom et pour le compte du Collectif des Copropriétaires de l'immeuble Marcory Centre « le Samaritain » a par le canal d'un huissier, servi un courrier le 27 février 2012 dont l'objet porte sur la tenue d'une prétendue assemblée générale qui se tiendrait le 11 mars 2012 ;

Il fait remarquer que cette convocation est aux antipodes des dispositions des statuts du syndicat des copropriétaires de Marcory Centre en ce qu'elle ne mentionne pas la nature de ladite assemblée générale, et précise pas si elle se réunit à la demande du bureau exécutif, ou des 2/3 de ses membres ;

En tout état de cause, insiste-t-il, une assemblée générale organisée selon les statuts susvisés doit être convoquée et présidée par lui en sa qualité de président et les membres du Bureau Exécutif ;

Il fait observer que le prétendu procès-verbal sur lequel l'appelante entend asseoir son pouvoir de Présidente du Syndicat des Copropriétaires ne comporte ni la liste des participants à l'assemblée générale, ni leur signature, ne permettant pas ainsi de vérifier le quorum ;

Il ajoute que ledit procès-verbal qui n'a pas été produit lors de la procédure d'instance et ce en dépit de l'insistance du premier juge, a été forgé pour les besoins de la cause et doit être écarté des débats ;

Sur sa qualité de propriétaire d'appartement au sein de l'immeuble « le Samaritain », il indique que l'appelante ne rapporte pas la preuve de ses allégations notamment par en produisant un titre sérieux ;

Pour ces raisons, il sollicite la confirmation du jugement attaqué ;

### **DES MOTIFS**

#### **En la forme**

#### **Sur le caractère de la décision**

Les parties ont conclu ;

Il convient de statuer contradictoirement ;

#### **Sur la recevabilité de l'appel**

L'appel de madame AZAGOH Kouadio Anaïs ayant été interjeté dans les formes et délais de la loi, il sied de le recevoir ;

## AU FOND

### Sur la nécessité d'une mise en état

L'appelant sollicite une mise en état à l'effet, selon elle, de déterminer les droits de chaque partie ;

Il convient toutefois de souligner que la Cour s'estime suffisamment éclairée par les pièces du dossier notamment, les statuts et le règlement intérieur du syndicat des Copropriétaires de Marcory Centre, les ordonnances du juge de l'urgence, de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'ordonner une mesure d'instruction ;

Il convient dès lors de rejeter cette demande ;

### Sur l'annulation du jugement querellé

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir omis de statuer sur certaines prétentions soulevées par les parties ;

Toutefois, il ressort de l'examen du jugement que le premier juge a non seulement statué sur les prétentions de monsieur FADIGA Aboubacar mais aussi sur ses fins de non-recevoir soulevées par l'appelante ;

Il s'ensuit que l'appelante est mal venue à faire grief au premier juge d'avoir omis de statuer ;

Partant, le moyen tiré de l'annulation du jugement déferé sera rejeté ;

### ○ Sur l'irrecevabilité de l'action de monsieur FADIGA

#### Aboubacar pour défaut pour qualité et intérêt pour agir

L'appelante fait grief au premier juge d'avoir reçu l'action alors que l'intimé n'a ni qualité ni intérêt à agir en application des dispositions de l'article 3 du Code de Procédure Civile, Commerciale et Commerciale,

Relativement à la qualité à agir, elle expose que l'intimé avance comparaître en qualité de « Président du syndic des copropriétaires » alors que cette qualité n'est point prévue par la loi du 28 juin 1938 portant statut de la copropriété et du décret n° 2013-225 du 22/03/2013 portant réglementation du statut de la copropriété ;

Par ailleurs, sur le défaut d'intérêt à agir, elle articule que l'intimé a comparu à l'instance devant le tribunal sans rapporter la preuve de ce qu'il a intérêt dans la défense des droits des copropriétaires de l'immeuble MARCORY CENTRE ;

Il convient de relever que l'article 12 du règlement intérieur relatif aux attributions des membres du Bureau Exécutif prévoit que « le président représente le syndicat dans tous les actes de la vie civile et est investi de tous les pouvoirs à cet effet » ;

Au demeurant, il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale constitutive en date du 02 novembre 2009 que FADIGA Aboubacar a été élu président dudit syndicat au cours de ladite réunion;

Ainsi, en sa qualité de président statutaire du syndicat des copropriétaires, il a qualité et intérêt pour agir en justice conformément au texte précité ;

Partant, le moyen tiré du défaut pour qualité et intérêt pour agir doit être rejeté ;

• **Sur l'autorité de la chose jugée**

L'appelante plaide l'irrecevabilité de l'action de l'intimée pour autorité de la chose jugée en expliquant qu'il y'a



identité des parties et de leurs qualités respectives, identité d'objet et de cause entre l'ordonnance n° 3309 rendue le 12 octobre 2015 et le jugement civil contradictoire n° 466 CIV 1<sup>re</sup> B rendu le 28 juillet 2016 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

Aux termes de l'article 1351 du code civil « l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du 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 formées par elles et contre elles en la même qualité » ;

Il en résulte que l'autorité de la chose jugée suppose une identité des parties et de leurs qualités respectives, une identité d'objet et une identité de cause ;

A l'analyse de ces deux décisions, l'ordonnance n° 3309 rendue le 12 octobre 2015 et le jugement civil contradictoire n° 466 CIV 1<sup>re</sup> B rendu le 28 juillet 2016 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, il convient de souligner que les choses demandées lors de ces instances diffèrent ;

En effet, alors que le juge des référés a été saisi afin de voir constater la destitution de monsieur FADIGA Aboubacar, d'ordonner la dissolution du bureau du syndic par lui formé et d'ordonner la restitution des statuts, des documents comptables, des contrats passés avec des sociétés de téléphonie cellulaire et autres documents relatifs au syndic, le tribunal de première instance d'Abidjan a lui été saisi à l'effet de déclarer irrégulière l'assemblée générale du 11 mars 2012 ;

4

Il résulte clairement de ce rappel que l'identité des demandes, condition essentielle de l'autorité de la chose jugée, n'est pas remplie ;

Il y a donc lieu de rejeter ce moyen comme inopérant ;

Il convient donc de rejeter l'exception tirée de l'autorité de la chose jugée ;

**Sur la demande tendant à l'annulation de l'assemblée générale du 11 mars 2012**

Madame AZAGOH Kouadio Anaïs fait grief au premier juge d'avoir déclaré nulle l'assemblée générale du 11 mars 2012 alors que contrairement aux motivations de ce magistrat, l'intimé a été régulièrement convoqué à ladite réunion et qu'elle est toujours résidente de l'immeuble ;

L'intimé s'oppose à cette action et sollicite la confirmation du jugement attaqué au motif que ladite assemblée générale n'a pas été organisée conformément aux statuts ;

Aux termes 11 des dispositions de l'article des statuts du Syndicat des Copropriétaires de Marcory Centre, « l'Assemblée Générale se réunit une fois par an en session ordinaire.

Elle peut se réunir extraordinairement à la demande des 2/3 de ses membres ou du Bureau Exécutif pour délibérer sur un ordre du jour bien précis ; »

De son côté, l'article 12 desdits statuts relatif au quorum renchérit en ces termes : « l'Assemblée Générale, pour délibérer valablement doit être composée de 2/3 de ses membres. Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. Nul ne peut être muni de plus de deux pouvoirs ; »

L'article 18 des statuts énonce que « le bureau exécutif convoque l'Assemblée Générale et arrête le projet de son ordre du jour » ;

L'article 3 des statuts expose que « les séances de l'Assemblée Générale réunie ordinairement ou

extraordinairement sont présidées par le Président du Bureau Exécutif de l'association » ;

L'article 12 du règlement intérieur précise que « le vice-président remplace le président en cas d'absence ou d'empêchement » ;

Il est acquis aux débats comme résultant du document intitulé « Notification de courriers » en date du 27 février 2012 et du procès-verbal de l'assemblée générale du 11 mars 2012, lequel fait foi jusqu'à inscription de faux, que l'assemblée générale contestée a été convoquée et organisée à la requête du collectif des Copropriétaires de l'immeuble Marcory Centre ayant pour interlocuteur, l'appelante ;

Ainsi, il n'est pas contesté que l'assemblée générale du 11 mars 2012 n'a été ni convoquée par le bureau exécutif et ni présidée par le président ou en cas d'absence ou d'empêchement de ce dernier par le vice-président ;

En outre, le procès-verbal de l'assemblée générale du 11 mars 2012 ne s'est prononcé nullement sur le quorum alors qu'aux termes de l'article 12 des statuts précité, cette formalité est nécessaire pour la validité des délibérations de l'assemblée générale ;

En définitive, il résulte des développements précédents que l'assemblée générale du 11 mars 2012 n'a pas été convoquée et tenue conformément aux dispositions statutaires ;

Dès lors, c'est à bon droit que le premier juge a déclaré ladite assemblée nulle ainsi que tous les actes consécutifs à l'élection de l'appelante en qualité de président du Syndicat des Copropriétaires de Marcory Centre ;

Il convient de confirmer le jugement attaqué ;

#### **Sur les dépens**

L'appelante succombant, il sied de la condamner aux dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS**

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



**EN LA FORME**

Déclare madame AZAGOH Kouadio Anaïs recevable en son appel relevé contre le jugement civil contradictoire n° 466 CIV 1re B rendu le 28 juillet 2016 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

**AU FOND**

- L'y dit mal fondé ;
- L'en déboute ;
- Confirme le jugement querellé ;
- Condamne l'appelante aux dépens.
- Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan (Côte d'Ivoire), les jour, mois et an que dessus ;
- Et ont signé le Président et le Greffier.

*N* 00272868  
D.F: 24.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 20 JUN 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 15 F. 47  
N° 976 Bord. 320.45  
REÇU: Vingt quatre mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

*affaush'ata*