

83

CSO

Arrêt

N°461

Du 23/04/19

**ARRET**

**CONTRADICTOIRE**

**6<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE**

**AFFAIRE**

Monsieur DADZIE RENE  
LOUIS

**SCPA BAMBAOULE  
DOUMBIA ET ASSOCIES**

**c/**

Monsieur AMOULI  
KOUASSI

Monsieur ADOU

KOUABENAN FELIX

Monsieur LOHO PATRICE

**REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE**

.....  
**Union-Discipline-Travail**  
.....

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

.....  
**SIXIEME CHAMBRE CIVILE**  
.....

**AUDIENCE DU MARDI 23 AVRIL 2019**

La Cour d'Appel d'Abidjan, 6<sup>ème</sup> Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville ; en son audience publique ordinaire du mardi 23 Avril deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur **GNAMIA L. Pierre Paul**, Président de chambre, PRESIDENT ;

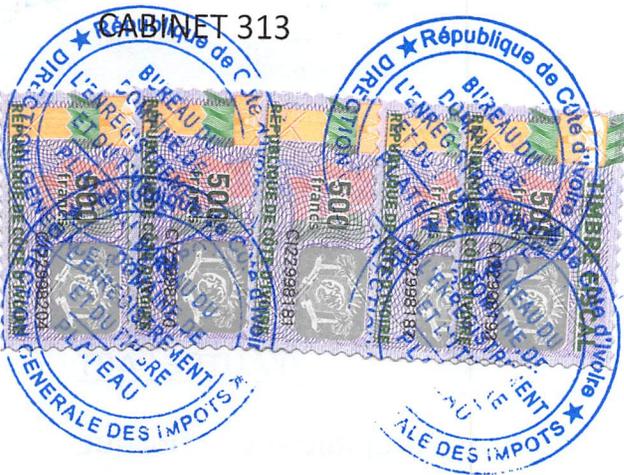
Madame YAVO **Chéné épouse KOUADJANE** et Monsieur **GUEYA Armand**, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **SANHIEGNENE LEA PATRICIA**, Attaché des Greffes et Parquets ; GREFFIER ;

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

**ENTRE**

Monsieur DADZIE RENE LOUIS, né le 25/08/1972 à Grand-Bassam, Délégué Médical, de nationalité Ivoirienne, Président élu du Syndicat des Copropriétaires des blocs 316 et 317 Sogefiha Port-bouet, face 43<sup>ème</sup> BIMA ;



**GROSSE  
EXPEDITION**

Délivrée, le 30/07/2019  
à Dadzie Rene Louis

**APPELANT**

Représenté et concluant par l'Etude de la SCPA BAMBAOULE-DOUMBIA ET ASSOCIES, Avocat à la Cour, leur Conseil ;

**D'UNE PART**

**ET :**

1. Monsieur AMOULI KOUASSI, Ex-Administrateur des finances et ancien Vice Président du Syndic de Copropriété des blocs 316 et 317 Sogefiha Port-Bouet, face 43<sup>ème</sup> BIMA, de nationalité ivoirienne, domicilié au bloc 316 Appartement 516 ;
2. Monsieur ADOU KOUABENAN Félix, membre du Syndic de Copropriété des Blocs 316 et 317 Sogefiha Port-Bouet, face 43<sup>ème</sup> BIMA de nationalité ivoirienne, domicilié au bloc 316 ;
3. Monsieur LEHO Patrice, Ex-Officier de Gendarmerie et Ancien Président du Syndic de Copropriété des Blocs 316 et 317 Sogefiha Port-Bouet, face 43<sup>ème</sup> BIMA de nationalité ivoirienne, domicilié au Bloc 316 Appartement 505 ;

**INTIME**

Représenté et concluant par le CABINET 313, Avocats à la cour, son Conseil

**D'AUTRE PART**

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

**FAITS** : le juge des référés du Tribunal de première instance d'Abidjan-plateau, Statuant en la cause en matière civile, a rendu l'ordonnance de

référé N°4019 du 02 Août 2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du mardi 14 Août 2018, Monsieur DADZIE Louis a déclaré interjeter appel de l'ordonnance, sus-énoncé et a par le même exploit assigné Messieurs AMOULI Kouassi, ADOU KOUABENAN Félix et LEHO Patrice à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 28 Août 2018, Pour entendre annuler, ou infirmer ladite ordonnance;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°1323 de l'an 2018;

L'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 28 Août 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 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 23 Avril 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 23 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 moyens, fins et conclusions ;  
Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit en date du 14 Août 2018 de Maître POTEY K. Siméon, huissier de justice à Abidjan, monsieur DADZIE, ayant pour conseil la SCPA

Bambaoulé-Doumbia & Associés, avocats à la Cour, a relevé appel de l'ordonnance de référé N°4019 rendue le 02 Août 2018 par la juridiction présidentielle du Tribunal de 1<sup>ère</sup> instance d'Abidjan dont le dispositif est le suivant :

**« Statuant publiquement, par décision contradictoire, en matière de référé et en premier ressort ;**

**Déclarons messieurs AMOULI Kouassi, ADOU Kouabénan Félix et LEHO Patrice recevables en leur action ;**

**Les y disons bien fondés ;**

**Autorisons messieurs AMOULI Kouassi, ADOU Kouabénan Félix et LEHO Patrice à faire apposer le panneau publicitaire sur la façade de la cité SOGEFIHA sis à Port-Bouët face au 43<sup>ème</sup> BIMA donnant sur la voie expresse ;**

**Condamnons Messieurs AMOULI Kouassi, ADOU Kouabénan Félix et LEHO Patrice aux dépens ; »**

Il ressort des pièces de la procédure les faits suivants :

Le 11 Octobre 2014, monsieur DADZIE Louis René a été élu président du syndicat des copropriétaires des blocs 316 et 317 de la cité SOGEFIHA sise Port-Bouët à Abidjan, en face du 43<sup>ème</sup> BIMA ;

En vertu d'un contrat passé entre messieurs AMOULI Kouassi, ADOU Kouabénan Félix, LEHO Patrice, copropriétaires et anciens membres du bureau sortant du syndicat des copropriétaires et la société ESSENTIEL COM , celle-ci a le 21 Juin 2018, entrepris d'apposer une affiche publicitaire sur la façade nord de l'immeuble 316 ; Ce à quoi monsieur DADZIE René a fait obstacle ,estimant que ce contrat ne lui est pas opposable pour avoir été passé sans son consentement alors qu'il est le président dudit syndicat en titre et seul apte à contracter au nom des copropriétaires ;

En réaction, messieurs AMOULI Kouassi, ADOU Kouabénan Félix et LEHO Patrice l'ont assigné en référé devant la juridiction présidentielle du tribunal 1<sup>ère</sup> instance d'Abidjan aux fins d'être autorisés à apposer le panneau publicitaire litigieux ;

Ils ont fait valoir à cette occasion que DADZIE René Louis étant convaincu qu'avec l'application du nouveau décret n°2014-26 du 22 Janvier 2014 portant réglementation du statut de la copropriété, il ne pouvait plus valablement être syndic, a fait preuve d'immobilisme préjudiciable en ne pourvoyant pas à la reconnaissance du syndicat par les autorités

compétentes et en ne menant aucune action concrète en faveur de l'entretien de la cité ;

Que c'est donc pour pallier à son inaction qu'ils ont conclu, avec l'aval de la majorité des copropriétaires, un contrat de publicité sur l'un des murs de la cité dans le but d'obtenir des ressources afin d'assurer l'entretien des bâtiments; ce qui, ont-ils dit, est conforme à loi française de 1965 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Ils ont également indiqué que DADZIE René Louis s'est opposé de façon violente à l'application dudit contrat au motif qu'il serait le seul habilité à entreprendre des travaux au nom des copropriétaires ;

Que c'est vaincre sa résistance injustifiée qu'ils ont été aux fins susmentionnées ;

Résistant à cette action, monsieur DADZIE René Louis a plaidé au principal, l'incompétence de la juridiction des référés arguant que dans la mesure où monsieur AMOULI Kouassi, en tant d'ex-vice-président du syndicat et qui n'est donc point le président en exercice du syndicat, n'avait aucune qualité pour contracter au nom des copropriétaires des blocs 316 et 317 SOGEFIHA de Port-Bouët ,de sorte que ladite juridiction ne pouvait trancher la question des troubles liés à l'exécution d'un contrat sans se prononcer sur la validité dudit contrat ; toute chose qui relève de la compétence du juge du fond et non de celui des référés ;

Sur le fond, il a plaidé le rejet de cette action estimant qu'il a agi dans le cadre de ses attributions contre des actes illégaux de ses adversaires ;

Par l'ordonnance dont appel, le juge des référés a rejeté le moyen d'incompétence soulevé , retenu sa compétence et fait droit à l'action de messieurs AMOULI Kouassi et autres, actuels intimés, au motif qu'en vertu de l'art 9 du décret N°98-119 du 06/03/1998 modifiant et complétant celui N°49-259 du 23/02/1949 portant règlement du statut de la copropriété des immeubles divisés par étages ou par appartements lequel, à défaut de convention contraire , chacun des propriétaires, pour la jouissance de sa fraction divise, peut user librement des parties communes, suivant leur destination et sans obstacles aux droits des autres propriétaires ;

Critiquant cette décision, monsieur DADZIE René Louis reconduit dans l'ensemble ses moyens développés devant le premier juge ;

Il ajoute que l'ordonnance attaquée manque de base légale dans la mesure où le décret invoqué a été expressément abrogé par l'article 43

du décret N°2013-225 du 22 mars 2013 tel que modifié par N°2014-26 du 22 janvier 2014 portant réglementation du statut de la copropriété ;  
Par ailleurs, il avance que les intimés affirment s'être conformés aux dispositions d'une loi française non applicable en Côte d'Ivoire en vertu du principe de territorialité des lois ;  
Pour ces raisons, il plaide l'infirmité de l'ordonnance attaquée et par suite, le rejet des prétentions des intimés ;

Pour leur part, ceux-ci réitèrent leurs précédents moyens et concluent à la confirmation de l'ordonnance querellée ;

## **DES MOTIFS**

### **En la forme**

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

Considérant que les intimés ont conclu ;  
Qu'il convient de statuer contradictoirement à leur égard en vertu de l'article 144 du Code de procédure civile ;

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

Considérant que le présent appel est intervenu dans les formes et délais prévus par les articles 164 et 228 du Code de procédure civile ;  
Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

### **Au fond**

Considérant que selon les articles 221 et 226 du Code de procédure civile, le juge des référés qui n'est saisi qu'en cas d'urgence avérée, ne peut par sa décision préjudicier au principal ;  
Considérant que ce dernier point signifie notamment qu'il ne peut se prononcer sur des questions qui relèvent du juge du fond ;  
Considérant qu'en l'espèce, il n'est point contesté que l'appelant, monsieur DADZIE René Louis est le président en titre du syndicat des copropriétaires des blocs 316 et 317 de la cité SOGEFIHA sise Port-Bouët à Abidjan, en face du 43<sup>ème</sup> BIMA et qu'aucune décision dudit syndicat ni de l'Administration n'a remis en cause sa nomination ;  
Qu'il est à ce titre seul en charge de l'administration des immeubles de la copropriété et des relations avec des tiers ;

Considérant qu'il ressort de l'examen des pièces du dossier d'une part que contrairement à l'opinion du premier juge, il n'y avait aucune urgence résultant d'un péril imminent justifiant la saisine de la juridiction des référés par les intimés pour être autorisés à accomplir des actes qui relèvent normalement des attributions du syndic de copropriété ;

Considérant d'autre part, qu'en autorisant la mesure sollicitée par les intimés, le juge des référés a remis en cause les pouvoirs dudit syndic alors qu'aucune décision judiciaire ou administrative préalable ne l'y autorisait ; Que ce faisant, il a indéniablement excédé sa compétence et préjudicié au principal ;

Considérant qu'il y a lieu d'infirmer l'ordonnance attaquée de ces chefs et de statuer à nouveau en déboutant les intimés de leur prétention ;

Sur les dépens

Considérant que les intimés succombent à l'instance ;

Qu'il y a lieu de les condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

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

En la forme

Déclare monsieur DADZIE René Louis recevable en son appel relevé de l'ordonnance de référé n°4019 rendue le 02 Août 2018 par la juridiction présidentielle du tribunal de première instance d'Abidjan-plateau ;

Au fond

L'y dit bien fondé ;

Infirme l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau ;

Déclare le juge des référés incompétent ;

Condamne les intimés aux dépens ;

***Fait, jugé et prononcé publiquement les, jour ; mois et an que dessus ;***

***Ont signé le président et le greffier.***

N° 00282823

D.F.- 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU

Le... 17 JUL 2019

REGISTRE A.J. Vol... F° 55

N° 1156 Bord... 138/27

REÇU: Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre

*affoussnet*

18.000 francs  
BUREAU  
STRAZ  
11.07  
AL. Vol...  
Bord...  
10k not... francs  
de du Don...  
Lament...

