

DU 31/05/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

-----  
**TROISIEME CHAMBRE CIVILE,  
 COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE**  
 -----

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

**AFFAIRE**

Madame DOUMBIA  
 Maïmouna épouse KONE

&amp; autres

Me Minta Daouda TRAORE

C/

1-KONE Houmou

Et autres

Me BOA Olivier

**AUDIENCE DU VENDREDI 31 MAI 2019**

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

Madame **TIENDAGA Gisèle**, Président de Chambre, Président ;

Monsieur **TOURE Mamadou** et Monsieur **N'DRI Kouadjo 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 :**

**1-Madame DOUMBIA Maïmouna épouse KONE**, née le 10 juin 1942 à MAN, de nationalité ivoirienne, retraité, domiciliée à Abidjan II Plateaux, tél : 02 50 90 36 ;

**2-Monsieur KONE Djibri**, né le 29 novembre 1970 à Abidjan Cocody, de nationalité ivoirienne, tél : 07 84 47 64 ;

**3-Monsieur KONE Cheick Oumar**, né le 05 juillet 1969 à Abidjan Cocody, de nationalité ivoirienne ;

**4-Monsieur KONE Hamadou Thiidjane**, né le 23 Avril 1964 à Abidjan Cocody, de nationalité ivoirienne ;

**5-Mademoiselle KONE Sara Rokia**, née le 22 Mai 1977 à Abidjan Cocody, de nationalité ivoirienne ;

**6-Monsieur KONE Ibrahima**, né le 06 Mai 1974 à Abidjan, de nationalité ivoirienne ;



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

**GROSSE  
 EXPEDITION**

Délivrée le 18/07/2019  
 à Me Minta Daouda TRAORE

**APPELANTS ;**

Représentées et concluant par maître Minta Daouda TRAORE, Avocat à la Cour, leur conseil ;

**D'UNE PART ;**

**Et :**

- 1-Madame KONE Houmou**, née le 11 Février 1960 à MAN, de nationalité ivoirienne,
- 2-KONE Aïssata**, né le 03 Octobre 1961 à MAN, de nationalité ivoirienne ;
- 3-KONE Fatoumata**, née le 27 juin 1958 à BONDOUKOU, de nationalité ivoirienne ;
- 4-KONE Mamadou**, né le 27 juillet 1955 à BONDOUKOU, de nationalité ivoirienne ;
- 5-KONE Youssouf**, né le 26 Mai 1980 à Abidjan/Cocody, de nationalité ivoirienne ;
- 6-KONE Mama Zenabou**, née le 13 Mai 1977 à Abidjan, de nationalité ivoirienne ;
- 7-KONE Ismalla**, né le 08 Mars 1974 à DALOA, de nationalité ivoirienne ;
- 8-KONE Mariam**, née le 23 Janvier 1975 à Abidjan /Adjamé, de nationalité ivoirienne ;
- 9-KONE Haoua**, née le 11 Décembre 1975 à Abidjan/Adjamé, de nationalité ivoirienne ;
- 10-KONE Ousmane**, né le 12 Mai 1971 à Abidjan/Treichville, de nationalité ivoirienne ;
- 11-KONE Souleymane**, né le 21 Mars 1982 à Abidjan/Cocody, de nationalité ivoirienne ;
- 12-KONE Habiba**, née le 06 Mai 1971 à Abidjan, de nationalité ivoirienne ;
- 13-KONE Salimata**, née le 09 janvier 1973 à Abidjan, de nationalité ivoirienne ;
- 14-KONE Aïda**, née le 26 Mars 1969 à MAN, de nationalité ivoirienne ;
- 15-KONE Maïmouna**, née le 07 Mars 1973 à Abidjan, de nationalité ivoirienne ;
- 16-KONE Kadidjatou**, née le 19 juillet 1969 à Abidjan Cocody, de nationalité ivoirienne ;

9



**17-KONE Maïmouna**, née le 16 Février 1965 à Abidjan Cocody, de nationalité ivoirienne ;

**18-KONE ZAKARIA**, né en 1989 à GBONNE, de nationalité ivoirienne ;

**INTIMES ;**

Représentés et concluant par maître BOA Olivier, Avocat à la Cour, leur conseil ;

**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 l'ordonnance n° **2289** du **30 juillet 2015** aux qualités de laquelle, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du **25 août 2015**, **Madame DOUMBIA Maïmouna, KONE Djibril, KONE Chek Oumar, KONE Hamadou Thidjane, KONE Saran Rokia et KONE Ibrahima** déclarent interjeter appel de l'ordonnance susnommée et ont, par le même exploit assigné **KONE Houmou ,KONE Aïssata, KONE Fatoumata, KONE Mamadou, KONE Youssouf, KONE Mama Zenebou, KONE Ismalia, KONE Mariam, KONE Haoua, KONE Ousmane, KONE Souleymane, KONE Habiba, KONE Salimata, KONE Aïda, KONE Maïmouna, KONE Kadidjatou, KONE Maïmouna et KONE Zakaria** à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi **09 septembre 2015 ;**

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n° **2159** de l'année **2015 ;**

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le **16 novembre 2018** sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 16 novembre 2018 a requis qu'il plaise à la cour :

-Déclarer monsieur **KOUASSI Koffi Arsène** recevable en son appel ;



-Dire que la procédure n'est pas en état de recevoir règlement ;

-Ordonne une mise en état aux fins spécifiées ci-dessus ;

**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 avant dire droit à l'audience du **31 mai 2019** ;

Advenue l'audience de ce jour **31 mai 2019**, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

**LA COUR**

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

**FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Par exploits d'huissier du 25 août 2015 et du 08 septembre 2015 madame DOUMBIA Maimouna épouse KONE, mademoiselle KONE Saran Rokia et messieurs KONE Djibril, KONE Cheick Oumar, KONE Hamadou Thidiane, KONE Ibrahima ont attiré Messieurs KONE Mamadou, KONE Yssouf, KONE Ismalia, KONE Ousmane, KONE Souleymane, KONE Zakaria et mesdames KONE Houmou, KONE Aissata, KONE Fatoumata, KONE Mama Zenabou, KONE Mariam, KONE Haoua, KONE Habiba, KONE Salimata, KONE Aida, KONE Maïmouna, KONE Kadidjatou, KONE Maïmouna et maître Guillaume BOA devant la Cour d'Appel de céans pour voir infirmer l'ordonnance n° 2289 du 03 juillet 2015 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau dont le dispositif est le suivant:

*« Déclarons les ayants droit de feu KONE Bakary à savoir : KONE Houmou, KONE Aissata, KONE Fatoumata, KONE Mamadou, KONE Youssof, KONE Mama Zenabou, KONE Ismalia, KONE Mariam, KONE Haoua, KONE Ousmane, KONE Souleymane, KONE Cheick Oumar, KONE Hamadou Thidiane, KONE Saran Rokia, KONE Ibrahima, KONE Habiba, KONE Salimata, KONE Aida, KONE Maïmouna, KONE Kadidjatou, KONE Maïmouna et KONE Zakaria recevable en leur action ;*

*Les y disons partiellement fondés ;*

*Disons KONE Djibril et dame DOUMBIA Maimouna s'adonnent à une gestion de fait ;*

9



*Enjoignons à KONE Djibril et dame DOUMBIA Maimouna de cesser immédiatement tout acte de gestion de l'immeuble litigieux sis à Adjamé et d'encaissement des loyers dudit immeuble ;*

*Ordonnons à KONE Djibril de communiquer à maître Armand Guillaume BOA, notaire un compte rendu financier détaillé des loyers encaissés jusqu'à ce jour ;*

*Disons que les mesures de cessation de gestion de fait et de communication de pièces prononcées à l'encontre de KONE Djibril et dame DOUMBIA Maimouna sont assorties d'une astreinte comminatoire de cent mille(100.000) francs CFA par jour de retard et par acte de gestion dument constaté et ce, à compter du prononcé de la présente décision ;*

*Déboutons KONE Houmou, KONE Aissata, KONE Fatoumata, KONE Mamadou, KONE Youssouf, KONE Mama Zenabou, KONE Ismalia, KONE Mariam, KONE Haoua, KONE Ousmane, KONE Souleymane, KONE Cheick Oumar, KONE Hamadou Thidiane, KONE Saran Rokia, KONE Ibrahima, KONE Habiba, KONE Salimata, KONE Aida, KONE Maïmouna, KONE Kadidjatou, KONE Maïmouna et KONE Zakaria du surplus de leur demande ;*

*Condamnons KONE Djibril et dame DOUMBIA Maimouna aux dépens ; »*

*Les appelants allèguent qu'ils sont les ayants droit de feu KONE Bakary ;*

*Que celui-ci a laissé à sa succession, vingt-sept(27) enfants dont certains sont décédés et deux veuves à savoir madame DOUMBIA Maimouna épouse commune en biens et madame KANTE Saran épousé au Mali sous l'option de la polygamie et sous le régime de la séparation de biens ;*

*Que pour gérer ses nombreux biens immobiliers situés à Abidjan et à Man, un administrateur séquestre a été nommé en la personne de maître Armand Guillaume BOA suivant ordonnance n°3714/08 du 08 juillet 2008 rendue par la juridiction présidentielle du tribunal de d'Abidjan Plateau ;*

*Que contre toute attente, le notaire n'a jamais accompli sa mission ;*

*Que cette situation a eu pour conséquence le non paiement des loyers par les locataires, l'accumulation des arriérés d'impôt et la décrépitude des immeubles faute d'entretien;*

*Qu'en outre, les ayants droit de feu KONE Bakary ont procédé à un partage de fait des biens successoraux sans tenir*



compte de la part qui devait revenir à madame DOUMBIA Maimouna au titre de la liquidation de la communauté qui a existé entre feu KONE Bakary et elle;

Que dans ce cadre, il leur est revenu l'immeuble d'Adjamé face à la RAN dans lequel madame DOUMBIA Maïmouna, leur mère résidait ;

Qu'alors que les choses se déroulaient paisiblement, les intimés en l'occurrence les enfants de madame Saran KANTE qui géraient d'autres biens ont entrepris de contester leur gestion et ont obtenu l'ordonnance entreprise ;

Ils soutiennent que le premier juge, en ordonnant à monsieur KONE Djibril de communiquer à maître Armand Guillaume BOA un compte rendu financier détaillé des loyers encaissés jusqu'à ce jour, s'est prononcé sur une chose non demandée ;

Ils prétendent en outre que c'est à tort que le juge a ordonné à madame DOUMBIA Maimouna de cesser tout acte de gestion de l'immeuble situé à Adjamé alors qu'elle ne gère aucun bien de la succession ;

Ils ajoutent que la condamnation au paiement d'une astreinte à compter du prononcé de la décision ne se justifie pas parceque monsieur KONE Djibril n'a pas fait montre de résistance ; qu'il a seulement demandé qu'un administrateur plus diligent soit nommé en remplacement de maître Armand Guillaume BOA ;

Et puis, ils estiment illégale, l'injonction faite par le juge à monsieur KONE Djibril de rendre compte de sa gestion alors qu'aucune des parties ne l'a demandé et qu'aucune reddition de compte ne lui a été soumise ;

Selon eux , c'est à juste titre que monsieur KONE Djibril a refusé de s'y soumettre ;

Partant, affirment-ils, le premier juge aurait dû donner acte à monsieur KONE Djibril de ce qu'il ne s'opposait pas à ne plus gérer l'immeuble litigieux au lieu d'ordonner la cessation de la gestion sous astreinte comminatoire de 100.000 (cent mille) francs CFA ;

Ils font remarquer par ailleurs que maître Armand Guillaume BOA désigné en qualité d'administrateur séquestre des biens de la succession est défaillant et partial ; que le notaire susdit n'a jamais rempli sa mission et se rend complice des enfants adultérins du de cujus qui perçoivent déjà les loyers de la villa située à Man et des enfants de madame Saran KANTE qui occupent gracieusement la villa qui se trouve à

4



Cocody tout en encaissant la villa d'Adjamé quartier Ebrié mais qui n'ont aucun scrupule à recevoir leur part des fonds résultant des comptes bancaires de leur auteur commun; que pour ces raisons, ils sollicitent son remplacement et qu'il soit donné acte à monsieur KONE Djibril qu'il consent à ne plus gérer l'immeuble situé à Abidjan Adjamé ;

Subsidiairement, les appelants font savoir que les intimés n'ont à aucun moment sollicité la reddition de compte devant le premier juge ;

Ils soulignent que le laxisme et négligence du notaire sont patents ; que depuis sa nomination le 07 juillet 2008 c'est seulement en 2015 que celui-ci a entrepris des actions gauches qui ont naturellement échouées ;

Pour eux, la décision entreprise mérite d'être infirmée ;

Ils réitèrent leur demande de désignation d'un autre notaire en remplacement de maître Armand Guillaume BOA nommé à la requête de madame Saran KANTE qui n'a aucune qualité pour le faire car n'ayant aucun droit sur la succession de feu KONE Bakary;

Dans leurs ultimes écritures les appelants relèvent que suivant jugement n°734 CIV 2<sup>ème</sup> F du 21 avril 2017, le tribunal de première instance d'Abidjan Plateau a, à la requête des intimés désigné en remplacement de maître Armand Guillaume BOA, maître Paul NEBA à l'effet de procéder à la liquidation et au partage de la succession de feu KONE Bakary ;

Les intimés répliquant, sollicitent la confirmation de l'ordonnance querellée ;

Ils précisent que feu KONE Bakari qui avait deux épouses s'est marié avant l'avènement de la loi de 1964 sur le mariage ;

Qu'après son décès, maître BOA Armand Guillaume a été désigné en remplacement d'un autre notaire comme administrateur séquestre des fruits générés par les biens dépendant de la succession ;

Qu'au mépris de cette décision régulièrement signifié au appelants, monsieur KONE Djibril a durant sept années perçu les loyers d'un immeuble situé dans la commune d'Adjamé en usant de menaces à l'endroit des locataires ;

Que face à cette situation inacceptable, ils ont saisi le juge des référés pour voir cesser cette gestion de fait et faire injonction aux locataires d'avoir à procéder au paiement des loyers entre les mains de l'administrateur séquestre ;

Ils soulignent qu'au cours des débats devant le juge des référés, ils ont formulé de nouvelles prétentions à savoir :

-ordonner la reddition des comptes de cette gestion de fait ;

Ordonner la cessation de cette gestion de fait ;

Le tout sous astreinte comminatoire de 2.000.000fcfa par jour de retard pour tout acte de gestion de fait constaté à compter du prononcé de la décision;

Poursuivant les intimés soutiennent que les appelants sont malvenus à alléguer la défaillance de l'administrateur séquestre alors qu'ils sont la cause de celle-ci ;

Ils soutiennent qu'après sa désignation, maître BOA Armand Guillaume a convié tous les ayants droit à une réunion afin de définir un cadre pour leur collaboration ;

Toutefois, les appelants n'ont pas daigné y participer ;

Ils font valoir en outre que l'administrateur susdit s'est adressé à l'administration fiscale pour s'informer de l'état de la situation du défunt et a assigné les locataires réfractaires devant le juge pour solliciter leur expulsion ;

Maître BOA Armand Guillaume n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

### **LES MOTIFS**

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

Maître BOA Armand Guillaume a été assigné en son étude tandis que les autres intimés ont conclu; il convient de statuer contradictoirement ;

#### **En la forme :**

##### **Sur la recevabilité**

Madame DOUMBIA Maimouna épouse KONE, mademoiselle KONE Saran Rokia et messieurs KONE Djibril, KONE Cheick Oumar, KONE Hamadou Thidiane, KONE Ibrahima ayant relevé appel dans les formes et délais légaux ; il ya lieu de les recevoir en leur action.

#### **Au fond :**

Sur le bien fondé de la demande de cessation de tout de acte de gestion sur l'immeuble litigieux et de communication au notaire du compte rendu détaillé de leur gestion par monsieur KONE Djibril et madame DOUMBIA Maïmouna sous astreinte comminatoire

9



Les appelants font grief au premier de s'être prononcé sur une chose non demandée ;

Ils arguent que les intimés n'ont à aucun moment sollicité la reddition de compte et que ne faisant pas montre de résistance l'astreinte ne se justifie pas;

Relativement à la reddition de compte, il est constant que les intimés ne rapportent pas la preuve qu'ils ont formulé une telle demande devant le juge d'instance;

En tout état de cause, il résulte de l'examen du jugement entrepris que le premier juge ne s'est pas prononcé sur une quelconque reddition de compte ;

Par conséquent, le grief selon lequel le juge s'est prononcé sur une chose non demandée n'est pas justifié ;

S'agissant de la mesure de cessation de la gestion de l'immeuble sous astreinte comminatoire, il n'est pas contesté qu'en dépit de l'ordonnance n°3714/08 du 07 juillet 2008 désignant maître Armand Guillaume BOA en qualité de séquestre de l'immeuble litigieux madame DOUMBIA Maimouna et monsieur Djibril KONE ont continué à percevoir les fruits dudit bien et ainsi, à porter atteinte aux droits des autres co héritiers ;

Dès lors, c'est à juste titre que le premier juge a assorti la mesure de cessation de la gestion de l'immeuble d'une astreinte comminatoire de 100.000(cent mille) francs CFA par jour de retard et par acte de gestion dument constaté à compter du prononcé de la décision;

#### Sur la demande remplacement de maître Armand Guillaume BOA

Il est acquis aux débats que cette demande n'a pas été soumise au premier juge de sorte qu'elle est nouvelle ;

Il convient donc de la rejeter comme telle;

#### Sur les dépens

Les appelants succombant ;

Il y a lieu de mettre les dépens à leur charge;

#### PAR CES MOTIFS

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



Reçoit madame DOUMBIA Maimouna épouse KONE,  
mademoiselle KONE Saran Rokia et messieurs KONE Djibril, KONE  
Cheick Oumar, KONE Hamadou Thidiane, KONE Ibrahima en leur  
appel;

Les y dit mal fondés;

Les déboute de leurs prétentions ;

Confirme l'ordonnance attaquée;

Les condamne 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 SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

N° 0339769

D.F: 18.000 francs  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le.....**09 OCT 2019**.....  
REGISTRE A.J. Vol.....F°.....  
N°.....Bord.....

**REÇU: Dix huit mille francs**  
**Le Chef du Domaine, de**  
**l'Enregistrement et du Timbre**