

18600

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

DNLN

N°279  
DU 12/03/2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE:

VIRGINIE BILE. W.

C/

M. EXPEDIT  
SODOGNADJI  
Mme SOLANGE TOMETY  
M. AIDA GASSAME  
NDIAYE ET 11 AUTRES.

« Me KAH JEANNE  
D'ARC et Me MOULARE  
THOMAS »



REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE  
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE

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

AUDIENCE DU MARDI 12 MARS 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4<sup>ème</sup> Chambre Civile, Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du Mardi douze mars deux mille dix-neuf, à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN EPOUSE LEPRY, Présidente de Chambre, PRESIDENTE,

Monsieur GNAMBA MESMIN

Madame TOURE BIBA EPOUSE OLAYE, Conseillers à la Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître DJO LOU NAYE EPOUSE KOFFI BRIGITTE, GREFFIER,

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

ENTRE : VIRGINIE BILE W, Notaire domicilié à Abidjan Plateau, Avenue HOUDAILLE, immeuble TRADE CENTER.

APPELANTE

Comparant et concluant à l'audience.

D'UNE PART

ET : MONSIEUR EXPEDIT SODOGANDJI, retraité de nationalité Béninoise demeurant au Benin.

2- MADAME SOLA NGE TOMETY, ménagère, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan.

3-MONSIEUR AIDA GASSAME NDIAYE, de nationalité française demeurant en France.

4-MADAME JUSTINE LOVI VEUVE BOCAR NDIAYE, de nationalité Béninoise demeurant au Benin.

5- MALICK NDIAYE de nationalité Française demeurant en France.

6-MADAME YASMINA NDIAYE, linguiste de nationalité française demeurant en Belgique.

7- MADAME KARIM NDIAYE, banquier de nationalité Française, demeurant en France.

8-MADAME PATRICIA OUENDO, fonctionnaire de nationalité Béninoise, demeurant au Benin.

9- LIONEL OUENDO, Logisticien, de nationalité Béninoise, demeurant au Bénin.

10- DANIEL OUANDO, fonctionnaire de nationalité Béninoise, demeurant au Bénin.

11- BRICE OUANDO, Frère hospitalier de nationalité Béninoise, demeurant au Bénin.

12-CHANTAL DOVI, Auxiliaire de vie de nationalité Béninoise, demeurant au Bénin.

13- OLIVIER DOMINGO, marketer, de nationalité Béninoise, demeurant au Bénin.

14- ULRICK BADA, commercial de nationalité Béninoise demeurant au Bénin.

Tous se prétendants héritiers de feu ROSALIE D'ALMEIDA

#### INTIMES

Représentés et concluant par Maîtres KAH JEANNE D'ARC ET MOULARE THOMAS, Avocats à la cour, leur conseil ;

## D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou 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 TRIBUANL DE PREMIERE INSTANCE D'ABIDJAN, statuant en la cause, en matière civile a rendu l'ordonnance N° 64 du 09/01/2018 aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 13 avril 2018, VIRGINIE BILE W déclare interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit, assigné MONSIEUR EXPEDIT SODOGANDJI, MADAME SOLANGE TOMETY, MONSIEUR AIDA GASSAME NDIAYE, MADAME JUSTINE LOI VEUVE BOCAR NDIAYE, et 10 autres à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 24 avril 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° 691 bis de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 08 janvier 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 12 mars 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 12 mars 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, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par acte d'huissier du 13 avril 2018, Maître Virginie BILE W a relevé appel de l'ordonnance de référé n°64 rendue le 09 janvier 2018 par le juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, qui, dans la cause, a statué comme suit :

*« Statuant publiquement, contradictoirement en matière de référés et en premier ressort ; Au principal renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles avisent, mais dès à présent, vu l'urgence ;*

*Déclarons l'action des ayants droit de feu Rosalie ABANTAN D'ALMEIDA recevable ;*

*Les y disons bien fondés ;*

*Ordonnons la rétractation de l'ordonnance n°3122 en date du 05 juin 2009 ayant nommé maître Virginie BILE ;*

*Nommons maître KONAN Konan Frédéric, Notaire à Abidjan-Plateau, immeuble FAKHR Y, 3<sup>me</sup> étage, face immeuble BICICI, au-dessus du magasin Fantasia, en qualité d'administrateur séquestre qui aura pour mission de :*

*-recueillir les loyers ;*

*-administrer les locaux du niveau 1 et 2 de l'immeuble ABANTAN R. d'ALMEIDA, sis à Abidjan-Treichville, avenue 21, rue 13 barrée, de niveau R+2 et ce jusqu'il soit fait compte définitif de la gestion des premiers gérants ;*

*Condamnons la défenderesse aux dépens. » ;*

Au soutien de son recours, l'appelante soulève la fin de non-recevoir de l'action des intimés pour un double motif :

-en premier lieu, pour leur défaut de qualité à agir parce qu'elle affirme que ceux-ci à savoir : EXPEDIT SODOGANDJI, SOLANGE TOMETY, AIDA GASSAME NDIAYE, JUSTINE LOVI, veuve BOCAR NDIAYE, MALICK NDIAYE, YASMINA NDIAYE, KARIM NDIAYE, PATRICIA OUENDO, DANIELLE OUENDO, BRICE OUENDO, CHANTAL DOVI, OLIVIER DOMINGOS et ULRICK BADA, se prétendent tous héritiers de feu ROSALIE D'ALMEIDA, alors qu'ils n'ont produit aucun acte d'hérédité pouvant justifier le lien parental qui leur octroie la qualité dont ils se prévalent ;

Pour elle, en effet, feu Rosalie D'ALMEDIA n'a eu que quatre enfants que sont : Sabine BOB, veuve SODOGANDJI, Lucie BOB épouse OUENDO, Véronique ZINSOU et Marie BOB, ainsi

que les intimés l'ont eux-mêmes écrit dans leur acte d'assignation en première instance du 30 novembre 2017 ;

-en second lieu, pour son défaut de qualité à défendre à leur action arguant qu'en sa qualité d'administrateur séquestre, désignée à la requête de Madame BOB Marie, la dernière survivante des enfants de feu Rosalie D'ALMEIDA, elle n'a pas qualité pour défendre à la présente action ;

Selon elle, l'action tendant à son remplacement devrait être dirigée contre la personne qui a agi pour obtenir sa désignation, d'autant qu'elle n'était pas partie à la procédure ayant donné lieu à cette désignation ;

Elle conclut donc à l'infirmer de l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions et demande à la Cour, statuant à nouveau, de déclarer l'action en remplacement d'administrateur séquestre des intimés irrecevable ;

En réponse, les intimés, plaidant par le truchement de leur Avocat, Maître MOULARE Thomas, rappellent, sur les faits, que l'immeuble litigieux a été bâti du vivant de feu Rosalie D'ALMEIDA par Monsieur Mama SINEBOUS en vertu d'un bail à construction qu'elle avait conclu avec lui ; ce dernier voulant s'accaparer de ce bien à son décès, pour préserver leurs intérêts, une de ses enfants a sollicité et obtenu du juge des référés, la désignation d'un administrateur séquestre en la personne de Maître Virginie BILE, notaire à Abidjan ;

Cependant, celle-ci gérant ledit bien dans l'intérêt exclusif de Madame BOB Marie et de sa fille AYITIE Nicole, qui lui ont fait croire qu'elles étaient les seules héritières de la défunte, en sus du fait qu'elle a outrepassé son mandat en étendant sa gestion aux loyers du rez-de-chaussée de l'immeuble susdit, alors que celle-ci était limitée aux niveaux I et 2 de cet immeuble, ils ont demandé et obtenu qu'il soit pourvu à son remplacement ;

En droit, ils font valoir qu'ils tirent leurs droit d'héritiers de feues leurs mères qui étaient les héritières directes de feu Rosalie D'ALMEIDA, en ce qu'ils viennent en représentation de Véronique ZINSOU, Sabine BOB et Lucie BOB LUBBERT ainsi qu'en attestent l'acte de notoriété établi le 02 novembre 2016 par Maître Alain Cyrille Edgar TOKPO, notaire à Cotonou, qui a fait l'objet d'un acte rectificatif le 15 février 2016 devant le même notaire ;

Ils précisent que toutes ces pièces ont fait l'objet d'un dépôt de pièces le 11 mai 2018 par devant Maître ADE MENSAH DIAKITE Jocelyne, notaire à Abidjan et ont été produites en première instance ;

Le moyen d'irrecevabilité de leur action pour défaut de qualité opposé par l'appelante est donc inopérant ;

Il en va de même du moyen d'irrecevabilité tiré de son défaut de qualité à défendre, puisque le bien en cause étant la propriété de tous les ayants droit de feu Rosalie D'ALMEIDA, l'administrateur séquestre désigné devrait le gérer au bénéfice de tous et leur rendre compte de sa gestion et ce même si l'ordonnance la nommant a été rendue à la diligence d'une seule des ayants droit ;

Dès lors, ils concluent que Maître Virginie BILE ne saurait se soustraire à ses obligations à l'endroit des ayants droit et doit répondre de sa gestion ;

Ainsi, celle-ci n'ayant pas comparu en première instance, bien qu'elle ait eu connaissance de la procédure en changement d'administrateur séquestre et n'ayant pas, dans son acte d'appel, remis en cause les motifs allégués au fondement de cette demande, leur action est bien fondée, en sorte que la Cour devra y faire droit par la confirmation de la décision attaquée ;

## SUR CE

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que les intimés ont conclu ;

Qu'il sied de dire que la décision est contradictoire ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de Maître Virginie BILE W a été interjeté dans les forme et délai prescrits par la loi ;

Qu'il sied de le déclarer recevable ;

### AU FOND

#### Sur la fin de non-recevoir de l'action opposée par l'appelante

##### -tirée du défaut de qualité pour agir

Considérant qu'il est établi par les productions du dossier notamment par les différents actes notariés déterminant la qualité d'héritiers de feu Rosalie D'ALMEIDA, que les intimés sont tous ayants droit de celle-ci, car en tant que petits-enfants, ils viennent en représentation de leurs défuntes mères, elles-mêmes enfants de celle-là, propriétaire de l'immeuble litigieux ;

Qu'il s'en infère qu'ils ont au même titre que Madame BOB Marie et sa fille AYITIE Nicole, qualité pour agir à la conservation de leurs droits, de sorte que le moyen d'irrecevabilité de leur action tirée de leur défaut de qualité ne peut être retenu ;

-tirée du défaut de qualité à défendre

Considérant que Maître Virginie BILE reproche encore au premier juge d'avoir fait droit à la demande des intimés, alors qu'elle est irrecevable du fait que n'ayant pas été partie à l'instance qui a donné lieu à la décision la nommant comme administrateur séquestre de l'immeuble litigieux, elle n'a pas qualité à défendre à la présente action ;

Mais considérant qu'il résulte du rapprochement des articles 1 et 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative que toute personne physique ou morale peut ester en justice ou être appelée à s'y défendre si elle a la capacité, la qualité et intérêt à agir en justice ;

Considérant que la qualité pour agir en justice peut être définie comme l'habilitation légale à éléver ou combattre une prétention, ou à défendre un intérêt déterminé ;

Qu'ainsi, en principe, les actions en justice sont banales, puisqu'elles sont ouvertes à toute personne sans que l'habilitation légale résulte d'une disposition expresse, exceptionnellement, la loi peut réservé l'habilitation à agir ou à défendre à certains justiciables, comme c'est le cas dans les actions attitrées, notamment en matière de divorce où l'action en divorce ne peut être exercée que par un époux contre l'autre époux ;

Or, considérant qu'en l'espèce, aucune disposition légale ne réserve l'action en remplacement d'un administrateur séquestre dont l'exécution de la mission est décriée à la seule personne qui a sollicité sa désignation, ni à l'encontre de cette même personne ;

Qu'il importe, en effet, d'indiquer que la désignation de Maître Virginie BILE en qualité d'administrateur séquestre de l'immeuble successoral indivis n'a pas été justifiée par une contestation sérieuse entre les ayants droit sur la propriété de cet immeuble, ni par une mésintelligence grave entre eux sur la gestion dudit bien, mais a été guidée par le souci d'un des héritiers de le protéger contre les velléités d'appropriation du tiers constructeur ;

Qu'il s'en suit que les autres héritiers, estimant qu'elle accomplit sa mission dans le seul intérêt de ceux qui l'ont faite désigner et refuse de leur rendre compte, ayant initié une action pour la remplacer, elle a bien qualité à défendre à cette action qui la vise directement ;

Que son moyen d'irrecevabilité tiré de son défaut de qualité à défendre à la présente action ne peut davantage prospérer ;

Qu'en définitif, il convient de déclarer son appel mal fondé et statuant à nouveau, confirmer l'ordonnance querellée, en ce qu'elle n'a pas été critiquée sur le bien-fondé des prétentions des intimés ;

#### Sur les dépens

Considérant que l'appelante succombe ;

Qu'il sied de mettre les dépens à sa charge ;

#### PAR CES MOTIFS

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

Déclare Maître Virginie BILE W recevable en son appel ;

L'y dit mal fondé et l'en déboute ;

Confirme l'ordonnance entreprise ;

La condamne aux dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le greffier./.

110028 2810

D.F: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le..... 03 MAI 2019.....  
REGISTRE A.J. Vol..... F.....  
N°..... 161370..... Bord.....  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbr.....