

Appelant

BS

DLN  
N°435  
DU 16/04/2019

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

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

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

AFFAIRE:

M. DRAME MOHAMED  
M. KONE LADI  
M. KONE MAMADOU ET  
AUTRES

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 16 AVRIL 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 seize avril deux mille dix-neuf, à laquelle siégeaient :

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

C/

M. ZON YOUSOUF

Monsieur GNAMBA MESMIN  
Madame TOURE BIBA EPOUSE OLAYE, Conseillers à la Cour, MEMBRES,

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

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

ENTRE : MONSIEUR DRAME MOHAMED, locataire, domicilié à Koumassi.

MONSIEUR KONE LADI, de nationalité ivoirienne, locataire ; domicilié à Koumassi.

MONSIEUR KONE MAMADOU, de nationalité ivoirienne, locataire, domicilié à Koumassi.

MONSIEUR KODJOVI N'ZOVI, locataire ; domicilié à Koumassi.

MONSIEUR DEMBELE OUSMANE, de nationalité ivoirienne, locataire, domicilié à Koumassi.

GROSSE  
EXPEDITION

Délivrée, le 03/06/19  
à DRAME MOHAMED

**MONSIEUR OSSOHOULOPEZ**, locataire de nationalité ivoirienne, domicilié à Koumassi.

**MONSIEUR OUENABA ADAMA**, locataire, domicilié à Koumassi.

**MONSIEUR COYULIBALY DAOUDA**, locataire de nationalité ivoirienne, domicilié à Koumassi.

**MONSIEUR OUATTARA MAHAMAN**, de nationalité ivoirienne, locataire, domicilié à Koumassi.

**MONSIEUR BOUSSIL PASCAL**, locataire de nationalité ivoirienne, domicilié à Koumassi.

**MONSIEUR KOUA AMANI EUGENE**, de nationalité ivoirienne, locataire, domicilié à Koumassi.

#### **APPELANTS**

Comparant et concluant à l'audience.

#### **D'UNE PART**

**ET** : **MONSIEUR ZON YOUSSEUF**, né le 30 mai 1973 à TERICHLVILLE, de nationalité ivoirienne, Entrepreneur, domicilié à Abidjan.

#### **INTIME**

Comparant et concluant à l'audience

#### **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 TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE D'ABIDJAN, statuant en la cause, en matière civile a rendu l'ordonnance N°1373 du 12 avril 2016 aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 25 avril 2016, **MONSIEUR DRAME MOHAMED**, locataire, domicilié à Koumassi.

**MONSIEUR KONE LADI**, **MONSIEUR KONE MAMADOU**, **MONSIEUR KODJOV'I N'ZOVI**, **MONSIEUR DEMBELE OUSMANE**, ET AUTRES déclarent interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné **MONSIEUR ZON YOUSSEUF** à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du Vendredi 13 février 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° 216 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 05 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 16 avril 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 16 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 acte d'huissier du 25 avril 2016, Messieurs DRAME MOHAMED, KONE LADJI, KONE MAMADOU, KODJOVI N'ZOVI, DEMBELE OUSMANE, OSSOHOU LOPEZ, OUENABA ADAMA, COULIBALY DAOUDA, OUATTARA MAHAMAN, BOUSSIM PASCAL, et KOUA AMANI EUGENE ont relevé appel de l'ordonnance n°I373 rendue le 12 avril 2016 par le juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, qui dans la cause, a statué ainsi qu'il suit :

*« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière d'exécution et en premier ressort ;*

- *Renvoyons les parties à se pourvoir, ainsi qu'elles en avisent ;*  
*Mais dès à présent, vu l'urgence ;*
- *Déclarons les ayants droits de feu ZOUON NOUHON recevables en leur action ;*
- *Les y disons partiellement fondés ;*
- *Ordonnons l'expulsion de DRAME MOHAMED, KONE LADJI, KONE MAMADOU, KODJOVI N'ZOVI, DEMBELE OUSMANE, OSSOHOU LOPEZ, OUENABA ADAMA, COULIBALY DAOUDA, OUATTARA MAHAMAN, BOUSSIM PASCAL, et KOUA AMANI EUGENE des locaux sis à Abidjan Koumassi, qu'ils occupent, tant de leurs personnes et de leurs biens que de tous occupants de leurs chefs ;*
- *Disons que l'exécution provisoire ne peut avoir lieu nonobstant appel ;*
- *Condamnons les défendeurs aux dépens de l'instance ; » ;*

Pour soutenir leur appel, les susnommés opposent la fin de non-recevoir de l'action de ZON YOUSOUF tirée du défaut de qualité pour agir au motif qu'il n'a plus qualité de mandataire des ayants droit de feu ZOUON NOUHON pour gérer les immeubles successoraux en cause ;

Ils expliquent, en effet, que Monsieur ZON YOUSOUF, l'un des héritiers dudit défunt, ayant géré de façon opaque ces biens et refusant de partager les retombées financières au détriment de ses cohéritiers, ces derniers ont tenu un conseil de famille le 10 novembre 2014, au cours duquel ils ont révoqué le mandat de gestion desdits biens qu'ils lui avaient confié ;

Ainsi, poursuivent-ils, Monsieur ZON MAMADOU OUMAR, désigné en remplacement de ce dernier, leur ayant notifié le procès-verbal sanctionnant cette réunion, ils ont réglé les loyers qui ont suivi entre ses mains ; c'est alors, que Monsieur ZON YOUSOUF, ancien gérant, leur a, par l'entremise de son avocat, fait savoir, par courrier en date du 1<sup>er</sup> juin 2015, que seuls les paiements effectués entre ses mains étaient libératoires ;

En réaction, les autres héritiers ayant fait savoir leur opposition par courrier en date du 09 juin 2015 réceptionné le 11 juin 2015 par les locataires ; Monsieur ZON YOUSOUF a, à l'insu de ses cohéritiers, initié contre les locataires une action en expulsion pour non-paiement de loyers, en prenant le soin cependant de mentionner leurs noms sur l'acte d'assignation pour faire croire qu'il s'agissait d'une action commune ;

Ils allèguent que l'ordonnance de référé expulsion attaquée a été ainsi rendue contradictoirement, alors même qu'ils n'ont pas eu connaissance de la procédure pour n'avoir pas été assignés à personne ;

Plaidant subsidiairement sur le fond du litige, les appellants déclarent qu'ils sont à jour de leurs loyers pour les avoir réglés entre les mains du nouveau mandataire, en sorte que c'est à tort que leur expulsion a été prononcée des locaux loués ; ils concluent, partant, à l'affirmation de cette décision ;

Monsieur ZON YOUSOUF n'a pas produit d'écritures ;

## SUR CE

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimé a eu connaissance de la présente procédure pour avoir été assigné à personne ;

Qu'il sied de statuer par décision contradictoire ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de DRAME MOHAMED, KONE LADJI, KONE MAMADOU, KODJOVI N'ZOVI, DEMBELE OUSMANE, OSSOHOU LOPEZ, OUENABA ADAMA, COULIBALY DAOUDA, OUATTARA MAHAMAN, BOUSSIM PASCAL et de KOUA AMANI EUGENE a été interjeté dans le respect des règles de forme et de délai ;

Qu'il sied de le déclarer recevable ;

## AU FOND

#### Sur la fin de non-recevoir de l'action tirée du défaut de qualité à agir de Monsieur ZON YOUSSEUF

Considérant qu'il n'est pas contesté que Monsieur ZON YOUSSEUF fait partie des héritiers de feu *ZOUON NOUHON* ;

Que les biens litigieux étant des biens successoraux indivis, il en est copropriétaire au même titre que les autres héritiers ;

Qu'il a qualité pour agir en la cause ;

Qu'il y a lieu de rejeter la fin de non-recevoir de son action opposée par les appellants comme inopérante ;

#### Sur la demande en expulsion

Considérant qu'il n'est pas contesté que Monsieur ZON YOUSSEUF, qui avait reçu mandat de ses cohéritiers pour gérer les immeubles successoraux litigieux, a vu son

mandat révoqué par ceux-ci pour cause de gestion opaque et faite dans son intérêt exclusif ;

Que ce faisant, les locataires, à qui cette révocation et son remplacement par Monsieur ZON MAMADOU OUMAR a été signifiés, ayant, depuis ce fait, réglé leur loyers entre les mains de celui-ci qui leur a remis des quittances de paiement de loyers, tel que l'établissent les productions du dossier, ont exécuté leur obligation locative essentielle issue du bail les liants aux ayants droit de feu ZOUON NOUHON ;

Que les paiements effectués entre les mains du nouveau gestionnaire étant valables et libératoires, ce n'est pas à bon droit qu'ils ont été expulsés par le premier juge ;

Qu'il importe de dire leur appel bien fondé, infirmer l'ordonnance entreprise et, statuant à nouveau, débouter les intimés de leur action en expulsion comme étant mal fondée ;

#### Sur les dépens

Considérant que Monsieur ZON YOUSSEUF succombant, il sied de le condamner aux dépens de l'instance ;

#### PAR CES MOTIFS

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

Déclare Messieurs DRAME MOHAMED, KONE LADJI, KONE MAMADOU, KODJOVI N'ZOVI, DEMBELE OUSMANE, OSSOHOU LOPEZ, OUENABA ADAMA, COULIBALY DAOUDA, OUATTARA MAHAMAN, BOUSSIM PASCAL et KOUA AMANI EUGENE recevables en leur appel ;

Les y dit bien fondés ;

Infirme l'ordonnance entreprise n°I373 rendue le 12 avril 2016 par le juge des référes du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau ;

#### Statuant à nouveau

Déboute Monsieur ZON YOUSSEUF de son action en expulsion et en paiement de loyers ;

Le 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.

MOQ 28 2813

D.F: 18.000 francs  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le..... 21 MAI 2019  
REGISTRE A.J. Vol..... F°..... 40  
N°..... 2013 / 02  
Bord.....  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre