

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

6ème CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

ARRET CIVIL CONTRADICTOIRE N°35 DU 08/01/2019

MATIERE : CIVILE

AFFAIRE

Mme E D épouse O

Cabinet A. Fadika & Associés

C/

M. D R

SCPA Kakou-Doumbia-Niang

La Cour,

Vu les pièces du dossier

Où 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 du 17 août 2017 de maître YEZION Augustin, huissier de justice à Abidjan, Mme E D, épouse O, ayant pour conseil le cabinet d'avocat A. Fadika & associés, Avocats à la Cour, a relevé appel de l'ordonnance de référé n°2537/2017 du 06 juillet 2017 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, par défaut, en matière civile et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Mais dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Déclarons D R recevable en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Ordonnons une expertise aux fins de procéder à l'audit de la gestion de l'immeuble des ayants-droit de feu D L sis à Treichville, quartier Biafra édifié sur la parcelle formant le lot n°74, objet du titre foncier n°1940 de la circonscription foncière de Bingerville, par Mme O née D E pour la période du 27 juillet 2012 au 11 avril 2017 ;

Nommons pour y procéder Mme LOUKOU AHOU épouse AGBALESSI, expert-comptable 09 BP 675 Abidjan, tél : 22 44 62 90/22 44 62 91/07 01 77 88 ;

Disons que dans le cadre dudit audit, il aura pour mission de :

. Déterminer les sommes encaissées dans le cadre des loyers d'habitation payés par les différents locataires et les contrats commerciaux passés avec ORANGE et IHS ;

Déterminer et évaluer l'ensemble des dépenses effectuées, notamment pour l'apurement des différents impôts et pour le remboursement des dettes contractées auprès des créanciers tels que la SONARECI et la SGBCI ;

. Lui impartit à cet effet, un délai de un mois à compter de la notification de ladite décision ; »

Il ressort des pièces de la procédure que suivant ordonnance de référé n°1537 rendue le 30 mars 2012 par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan, la gestion d'un immeuble successoral des ayants-droit de feu D L, sis à Treichville quartier Biafra, édifié sur la parcelle formant le lot n°74 objet du titre foncier n°1940 de la circonscription foncière de Bingerville, a été confié à Mme O née E D ;

Par un arrêt n°137/2017 du 09 mars 2017, la Chambre judiciaire de la Cour Suprême a cassé l'arrêt d'appel confirmatif de cette ordonnance et confié à M. D R, la gestion provisoire dudit immeuble ; Suite à cela, ce dernier estimant qu'il est nécessaire de faire les comptes de la précédente gestion, a assigné sa sœur, dame E D épouse O devant le juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan pour obtenir la désignation d'un expert-comptable aux fins de réaliser l'audit de la gestion de dame E D pour la période du 27 juillet 2012 au 11 avril 2017 ;

Il a expliqué au soutien de son action qu'en raison de l'opacité de la précédente gestion, la nouvelle qui lui est confiée suppose le report du solde de chaque compte de gestion sur la période sus-indiquée ;

En première instance, dame E D épouse O n'a pas conclu ;

Par l'ordonnance dont appel, la juridiction saisie a fait droit à l'action et prescrit les mesures susmentionnées au motif que l'opacité de la gestion de cette dernière est de nature à compromettre la mission confiée à M. D R, ce d'autant plus que l'apurement des dettes de la succession repose essentiellement sur les revenus locatifs de l'immeuble ;

Critiquant cette décision, Mme O née E D expose qu'à la suite du décès de leurs parents, la gestion de l'immeuble successoral commun a été confiée d'accord parties à l'intimé, M. D R qui, avec les loyers devait acquitter toutes les charges y afférentes notamment payer les impôts et apurer les dettes respectives de 23.540.469 francs Cfa et 11.300.000 francs Cfa à l'égard de la société SONARECI et de la banque SGBCI ;

Elle explique qu'en raison de ce que son frère n'a pas acquitté ces charges, ni procédé au partage avec les autres ayants-droit des revenus des loyers qu'il percevait et également suite à la procédure de saisie-immobilière engagée en mars 2006 sur l'ensemble immobilier par la SONARECI, les héritiers D, décriant la gestion de l'intimé, ont confié ce bien à monsieur CADJO Pierre, elle, étant chargée d'approcher la SONARECI pour faire des propositions de règlement afin de suspendre la procédure de saisie-immobilière ;

Elle indique qu'après paiement sur ses fonds propres de la somme de 1.500.000 francs Cfa, elle a pu obtenir après négociation de la SONARECI, une annulation partielle de la dette qui est passée de 2 2.749.579 FCFA à 12.132.974 francs Cfa payable en 40 mensualités de 303.325 francs Cfa ;

Elle souligne que contre toute attente, l'intimé a adressé un courrier aux locataires leur demandant de ne payer les loyers qu'entre ses mains et qu'ayant ainsi repris la gestion, il a fait fi du remboursement des dettes de la succession, de sorte qu'après plusieurs rappels ; demeurés sans suite, la SONARECI a dénoncé le protocole d'accord et exigé le paiement immédiat de la somme de 19.110.544 francs Cfa ;

Elle poursuit pour dire que pour sa part, la SGBCI autre créancière de la succession, a également repris les poursuites en lui adressant les 03 septembre 2010 et 29 décembre 2011 des sommations de payer ;

Elle explique c'est en raison de toutes ces considérations que la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan saisie par elle a rendu l'ordonnance n°1357 du 30 mars 2012 lui confiant la gestion de l'ensemble immobilier, laquelle ordonnance a été confirmée en appel avant d'être invalidée en cassation : la gestion de nouveau confiée à M. D R, Continuant, elle conteste les griefs qui lui sont faits et précise que du 05 mai 2012 au 19 octobre 2012, c'est la somme totale de dix huit millions (18.000.000) de francs CFA qu'elle a affectée au remboursement des dettes de la succession envers la SGBCI ;

Elle plaide donc au principal, l'infirmité de l'ordonnance attaquée et le rejet de l'action de son frère ; Subsidiairement et dans le cas où la Cour décide de confirmer cette ladite ordonnance, elle sollicite que l'audit prescrit prenne en compte la période couvrant la gestion de l'intimé qui va du 03 novembre 2008 au 26 juillet 2012 ;

En réplique et par le canal de son conseil la SCPA KAKOU- DOUMBIA-NIANG, M. D R, avocats à la Cour, plaide *in limine litis* l'irrecevabilité de l'appel pour cause d'ajournement inférieur au délai minimum

d'ajournement de 08 jours prévu à l'article 228 du Code de procédure civile en matière d'appel d'une ordonnance de référé ;

Poursuivant, il plaide l'exception de communication de pièces arguant qu'il n'a jamais reçu les pièces et documents dont l'appelante se prévaut dans son acte d'appel et indique que cette situation lui causant un préjudice, il sollicite de la Cour qu'elle écarte ces pièces du débat ;

Sur le fond, il conclut au rejet des prétentions de l'appelante en expliquant que sur les conseils de leur défunt père, il a bâti l'immeuble en cause sur le terrain familial, en contractant plusieurs prêts bancaires pour lesquels il a eu besoin de la caution hypothécaire de son père dont le titre foncier portait le nom ; Il souligne que l'appelante pendant les 10 années de gestion de l'immeuble successoral qu'elle, a faite, elle n'a pas été capable d'apurer les dettes grevant ce bien ; Il estime que c'est à juste titre que la Cour Suprême lui a, à nouveau, confié la gestion de l'immeuble et que c'est à bon droit que le juge des référés a ordonné l'audit litigieux ;

Il sollicite la confirmation de l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimée a conclu ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement à son égard en vertu de l'article 144 du code de procédure civile ;

Au fond

Sur l'exception de communication de pièces

Considérant qu'en l'espèce, les pièces jointes à l'acte étaient disponibles pour l'intimé qui ne prouve pas qu'il a subi, dans sa défense, un préjudice du fait de la non-communication de pièces alléguée ; Qu'il convient de rejeter le moyen comme infondé ;

Sur le fond du litige

Considérant qu'il constant que les consorts D, appelante et intimé, s'accusent mutuellement de mauvaise gestion de l'immeuble successoral indivis situé à Treichville quartier Biafra, édifié sur la parcelle formant le lot n°74 objet du titre foncier n°1940 de la circonscription foncière de Bingerville ; Considérant qu'il entre dans les attributions traditionnelles de la juridiction des référés, en cas de graves divergences dans la gestion de biens ayant un caractère commun ou indivis, de prendre toute mesure conservatoire utile pour assurer la sauvegarde de ce bien et d'éviter son déperissement, ou sa disparition ;

Considérant qu'en l'espèce, c'est à juste titre que le juge des référés a prescrit un audit de la gestion dudit immeuble qui est grevé de dettes et menacé de saisie par des créanciers ; cela d'autant plus que par l'arrêt n°137/2017 du 09 mars 2017 de la Cour suprême susmentionné, un nouveau gestionnaire de ce bien en la personne de l'intimé a été institué en remplacement de l'appelante ;

Considérant toutefois, il est constant dans la période de référence indiquée dans l'ordonnance dont appel, l'intimé a également géré l'immeuble successoral du 03 novembre 2008 au 26 juillet 2012 ; Que pour une analyse plus complète et plus objective de la gestion de ce bien, il convient d'étendre la mission de l'expert désigné à la gestion faite par dame E D épouse O ainsi qu'à celle faite par M.D R pendant ladite période et de réformer dans ce sens l'ordonnance entreprise ;

Sur les dépens

Considérant que suivant l'article 149 du Code de procédure civile, toute partie qui succombe est condamné aux dépens ; Considérant en l'espèce que les parties succombent en partie ;

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

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare dame E D épouse O recevable en son appel relevé de l'ordonnance de référé n°2357 du 06 juillet 2017 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau

Au fond

L'y dit partiellement fondée ;
Réformant l'ordonnance entreprise ;

Dit que la mission de l'expert s'étendra à la gestion faite par dame E D ainsi qu'à celle faite par monsieur D R pendant le temps qu'il a eu à le gérer ;
Confirme l'ordonnance attaquée pour le surplus de ses dispositions ;

Dit que les dépens seront supportés pour moitié par chaque partie ;
Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé, le Président et le greffier.