

# **Décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale française**

## **TITRE I**

### **ORGANISATION DU RÉGIME FONCIER ET LÉGISLATION APPLICABLE AUX IMMEUBLES IMMATRICULÉS**

#### **CHAPITRE I : ORGANISATION**

##### **1. DU BUT DE L'INSTITUTION**

Art. 1. Le service de la conservation de la propriété foncière et des droits fonciers, institué par le décret du 24 juillet 1906 dans les colonies de l'Afrique Occidentale Française, continue à assurer aux titulaires la garantie des droits réels qu'ils possèdent sur les immeubles soumis au régime de l'immatriculation, dans les conditions déterminées par le présent décret.

Art. 2. Cette garantie est obtenue au moyen de la publication sur les livres fonciers, à un compte particulier ouvert pour chaque immeuble, de tous les droits réels qui s'y rapportent, ainsi que des modifications de ces mêmes droits, ladite publication étant précédée de la vérification des justifications produites et faisant foi à l'égard des tiers, le tout dans les limites et conformément aux dispositions ci-après formulées.

Art. 3. Pour permettre cette publication, les immeubles doivent être en suite d'une procédure spéciale tendant à provoquer la révélation de tous droits réels déjà constitués, préalablement immatriculés sur les livres fonciers.

Art. 4. L'immatriculation des immeubles aux livres fonciers est autorisée, quel que soit l'état ou le statut des propriétaires ou détenteurs.

Art. 5. L'immatriculation est facultative.

Exceptionnellement elle est obligatoire :

1. Dans le cas d'aliénation ou de concession de terres domaniales ;
2. Dans le cas où un immeuble, détenu jusque-là dans les formes admises par les coutumes indigènes, doit faire pour la première fois, l'objet d'un contrat écrit, rédigé en conformité des principes du droit français.

Dans ces deux cas, la formalité doit précéder la passation de l'acte qui consacre l'accord définitif des parties, à peine de nullité audit acte.

Art. 6. L'immatriculation est définitive ; aucun immeuble immatriculé ne peut être soustrait au régime ainsi adopté, pour être placé à nouveau sous l'empire de celui auquel il était soumis antérieurement.

## **2. DES BUREAUX DE LA CONSERVATION**

Art. 7. Les bureaux de la Conservation de la propriété foncière et des droits fonciers sont créés par arrêtés du gouverneur général rendus sur la proposition des lieutenants-gouverneurs ; les limites territoriales dans lesquelles chaque bureau est compétent sont fixées de la même manière.

En principe, il y aura un bureau dans chaque ressort de tribunal de première instance ou de justice de paix à compétence étendue ; néanmoins, lorsque le nombre des affaires est minime, deux ou plusieurs ressorts judiciaires peuvent être compris dans la circonscription d'un même bureau.

Art. 8. Les bureaux de la Conservation foncière sont ouverts au public six heures par jour, à l'exception des dimanches et jours fériés légaux. Les heures d'ouverture doivent être affichées à la porte extérieure des bureaux.

## **3. DES PRÉPOSÉS**

Art. 9. Les préposés portent le titre de conservateurs de la propriété foncière. Ils sont désignés par arrêté du gouverneur général.

Art. 10. Les conservateurs de la propriété foncière sont chargés :

1. De la suite à donner aux demandes d'immatriculation et de la formalité de l'immatriculation sur les livres fonciers ;
2. De l'inscription, à la suite des titres fonciers et des copies de ces titres, des droits réels constitués sur les immeubles immatriculés et devant, pour ce motif, être publiés ;
3. De la conservation des actes et plans relatifs aux immeubles immatriculés et de la communication au public des renseignements contenus en leurs archives et relatifs aux propriétés immatriculées.

## **4. DES LIVRES FONCIERS ET DES DOCUMENTS ANNEXES**

Art. 11. Les livres fonciers sont affectés, à raison d'une feuille ouverte par immeuble, à l'enregistrement spécial prévu à l'article 3, sous le nom d'immatriculation, et à l'inscription ultérieure, en vue de leur conservation, dans le sens de l'article 1er, des droits réels soumis à la publicité.

Art. 12. L'ensemble des mentions consignées sur une feuille ouverte des livres fonciers constitue le titre foncier de l'immeuble auquel elles s'appliquent. Les mentions du titre foncier sont appuyées et complétées par l'adjonction de bordereaux analytiques, établis par le conservateur, des actes et pièces produits comme justification des droits réels publiés.

Art 13. À chaque titre foncier correspond, dans les archives de la conservation, un dossier comprenant :

1. Les pièces de la procédure d'immatriculation ;
2. Le plan définitif de l'immeuble ;
3. La série des Bordereaux analytiques successivement établis ;
4. Les actes et pièces analysés.

Art. 14. Le nombre des livres fonciers à ouvrir dans chaque bureau est fixé par arrêté du lieutenant-gouverneur sur la proposition du conservateur. Tout immeuble immatriculé aux livres fonciers est désigné par le numéro du titre foncier qui le concerne.

Art 15. Outre les livres fonciers et les dossiers correspondants, les conservateurs de la propriété foncière tiennent encore les registres ci-après, à savoir :

- a. Pour la suite de la procédure d'immatriculation :
  1. Le registre d'ordre des formalités préalables à l'immatriculation ;
  2. Le registre des oppositions :
- b. Pour la constatation des demandes d'inscription sur les livres fonciers :
  3. Le registre des dépôts des actes à inscrire ;
- c. Pour la communication des renseignements au public :
  4. Le répertoire des titulaires de droits réels et la table, par bulletins mobiles, audit répertoire.

Art. 16. Le registre des oppositions et le registre des dépôts des actes à inscrire sont arrêtés chaque jour par le conservateur, à l'heure de la fermeture des bureaux.

Le registre des dépôts est tenu en double exemplaire et, dès achèvement, l'un d'eux est transmis au dépôt des archives organisé pour la colonie.

Art.17. Les livres et registres énumérés aux articles 14 et 15 sont cotés et paraphés, avant tout usage, par le président du tribunal de première instance ou le juge de paix à compétence étendue.

Art 18. Les lieutenants-gouverneurs ou leurs délégués, les inspecteurs des affaires administratives, le procureur général près la Cour d'Appel de l'Afrique-Occidentale Française, les procureurs de la République près des tribunaux de première instance et les juges de paix à compétence étendue, peuvent, chacun dans leur ressort, demander personnellement la communication, sans déplacement, des registres des conservateurs de la propriété foncière.

Ces fonctionnaires et magistrats peuvent, en outre, obtenir, par écrit et gratuitement, communication des renseignements consignés aux livres fonciers ou renfermés dans les dossiers correspondant aux titres fonciers.

## **CHAPITRE II : LÉGISLATION**

Art. 19 Sont applicables aux immeubles immatriculés et aux droits réels qui s'y rapportent, d'une façon générale, les dispositions du Code civil et des lois françaises et, spécialement, lorsque lesdits immeubles et droits réels sont en la possession d'indigènes ayant conservé leur statut, les règles de droit

coutumier local, en tout ce que ces dispositions et règles ont de non contraire au présent décret et sauf les modifications ci-après établies.

## **SECTION I : LÉGISLATION FRANÇAISE**

Art. 20. Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent :

- a. Les droits réels immobiliers savants :
  1. La propriété des biens immeubles ;
  2. L'usufruit des mêmes biens ;
  3. Les droits d'usage et d'habitation,
  4. L'emphytéose ;
  5. Le droit de superficie,
  6. Les servitudes et services fonciers ;
  7. L'antichrèse ;
  8. Les privilèges et hypothèques.
- b. Les actions qui tendent à revendiquer ces mêmes droits réels.

Art. 21. Les droits réels énumérés en l'article précédent ne se conservent et ne produisent effet à l'égard des tiers qu'autant qu'ils ont été rendus publics dans les formes, conditions et limites réglées au présent décret, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'exécution de leurs conventions<sup>3</sup>.

Art. 22. L'emphytéose est soumise, pour tout ce qui concerne la constitution et son usage ainsi que les droits et devoirs réciproques des parties, aux dispositions de la loi du 25 juin 1902, qui est déclarée applicable en Afrique-Occidentale Française.

Art. 23. Le droit de superficie consiste dans le fait de posséder des constructions, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui, ou d'être autorisé à en établir.

Le titulaire peut grever de servitudes les biens qui font l'objet de son droit, mais seulement dans la limite qui lui est imposée pour l'exercice de ce droit.

Art 24. Sont dispensées de la publicité les servitudes dérivant de la situation naturelle des lieux ou des obligations imposées par la loi, à l'exception cependant de la servitude de passage pour cause d'enclave, dont l'assiette doit être exactement déterminée, soit au moment de l'immatriculation du fonds grevé, soit lors de la création de la servitude si celle-ci est postérieure à l'immatriculation.

Art. 25. La faculté accordée aux cohéritiers ou à l'un d'eux d'écarter du partage toute personne non successorale à laquelle un cohéritier aurait cédé son droit à la succession, appartient également au copropriétaire indivis d'un immeuble, au superficiaire, pour l'acquisition du sol, et au propriétaire du sol, pour l'acquisition de la superficie ; tout retrait indistinctement doit être exercé dans un délai de deux mois à compter du jour où la vente a été rendue publique.

Art. 26. Le privilège du vendeur ou du bailleur de fonds, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix, et celui des cohéritiers sur les immeubles de la succession, pour la garantie des partages faits entre eux et des soultes ou retour de lots, sont remplacés par une hypothèque forcée.

Art. 27. Les autres privilèges énumérés aux articles 2101 et 2103 du Code civil, à l'exception toutefois du privilège des frais de justice faits pour la réalisation de l'immeuble et la distinction du prix, ne procurent droit de préférence aux bénéficiaires, appelés à les exercer sur la masse immobilière, que sur les créances chirographaires.

Art. 28. Le privilège maintenu par l'article précédent est dispensé de toute publication.

Art. 29. Par dérogation à la règle posée en l'article 21, les créanciers et légataires qui demandent la séparation du patrimoine d'une personne défunte conservent, à l'égard de ses héritiers et représentants, pour exercer leur privilège sur les immeubles héréditaires, le bénéfice du délai de six mois, à compter de l'ouverture de la succession, nonobstant toute aliénation du chef desdits héritiers ou représentants.

Art. 30. L'hypothèque est forcée ou conventionnelle.

L'hypothèque forcée est celle qui est conférée par une décision de justice, sans le consentement du débiteur, dans les cas spécialement déterminés par le présent décret.

Art. 31. Sont seuls susceptibles d'hypothèque :

1. Les Fonds de terre bâtis ou non bâtis qui sont dans le commerce et, avec eux, leurs accessoires réputés immeubles ;
2. L'usufruit des mêmes biens, pendant sa durée ;
3. L'emphytéose, pendant le temps de sa durée ;
4. Le droit de superficie.

Art. 32. L'hypothèque forcée est accordée :

1. À la femme mariée, sur les biens de son mari, pour sa dot, ses droits matrimoniaux, l'indemnité des obligations du mari dont elle est tenue et le remploi de ses biens aliénés ;
2. Au mineur et à l'interdit, sur les biens de leur tuteur et de leur protuteur et de la caution de ces derniers ;
3. Au vendeur, à l'échangiste et au copartageant, sur l'immeuble vendu, échangé ou partagé, quand il n'a pas été réservé d'hypothèque conventionnelle pour le paiement du prix ou de la soulte d'échange ou de partage,
4. À la masse des créanciers en cas de faillite ou de liquidation judiciaire.

Art. 33. L'hypothèque forcée de la femme mariée est déterminée, quant aux sommes garanties et aux immeubles hypothéqués, soit par une disposition expresse du contrat de mariage, soit, postérieurement au contrat, ou, s'il n'y a pas eu de contrat et à défaut du consentement du mari, par un jugement du tribunal rendu en chambre du conseil, sur requête de la femme, de ses

parents, alliés, créanciers, ou du procureur de la République, le ministère public entendu.

Art. 34. Dans les cas où les garanties hypothécaires données à la femme sont reconnues insuffisantes, elles peuvent être étendues, à la requête des personnes énumérées en l'article précédent, par jugement du tribunal rendu en chambre de conseil, le ministère public entendu.

Si ces garanties sont reconnues excessives, la réduction peut en être ordonnée dans les mêmes formes, à la requête du mari.

Art. 35. L'hypothèque forcée des mineurs et interdits est déterminée, quant aux sommes garanties et aux immeubles hypothéqués, par une délibération du conseil de famille, prise à la requête du tuteur, du subrogé tuteur, du protuteur, des parents, alliés ou créanciers des mineurs ou interdits ou du procureur de la République.

Art. 36. Dans les cas où les garanties données aux mineurs ou interdits sont reconnues insuffisantes, elles peuvent être étendues, par délibération du conseil de famille réuni à la requête des mêmes personnes.

Si elles sont reconnues excessives, la réduction peut en être accordée dans les mêmes formes, à la requête du tuteur ou du protuteur.

Art. 37. Dans ces différents cas, à défaut du consentement du tuteur ou du protuteur, la délibération du conseil est soumise à l'homologation du tribunal, et le droit à l'hypothèque résulte du jugement d'homologation.

Art. 38. Les maris et tuteurs ou protuteurs peuvent toujours être dispensés de l'hypothèque, en constituant un gage mobilier ou une caution, moyennant que cette substitution soit approuvée et les conditions de la constitution du gage fixées par un jugement du tribunal rendu en chambre de conseil, le ministère public entendu.

Art. 39. Le vendeur, l'échangiste ou le copartageant de biens immeubles peuvent, dans le contrat de vente, d'échange ou de partage, stipuler de leur acheteur, coéchangiste ou copartageant, une hypothèque sur les immeubles vendus, échangés ou cédés, pour garantie du paiement total ou partiel du prix ou de la soulte d'échange ou de partage.

À défaut de stipulation d'hypothèque conventionnelle, le vendeur, l'échangiste ou le copartageant peuvent, en vertu d'un jugement du tribunal, obtenir l'hypothèque forcée sur lesdits immeubles.

L'action en résolution de l'acte de vente, d'échange ou de partage, pour défaut de paiement du prix ou de la soulte, appartient au vendeur, à l'échangiste ou au copartageant, nanti d'une hypothèque conventionnelle ou forcée régulièrement publiée, du fait même de l'obtention de cette garantie et concurremment avec elle.

Art 40. Modifié D. n° 64-164 du 16 avril 1964 vinfra p. 99. L'hypothèque conventionnelle peut être consentie au gré des parties, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées.

La transmission et la mainlevée de l'hypothèque ont lieu dans les mêmes formes, sauf cependant dans le cas de cession d'hypothèque forcée de la femme mariée ou de renonciation par elle à cette même hypothèque, lesdites cessions et renonciation ne pouvant avoir lieu autrement que par acte authentique.

Art. 41. Les contrats passés en pays étranger peuvent contenir stipulation valable d'hypothèque sur des immeubles situés en Afrique-Occidentale Française, à la condition pour les rédacteurs, d'insérer dans lesdits contrats, quelle qu'en soit la forme, les mentions prescrites par l'article 132 ci-après.

Art. 42. L'hypothèque régulièrement publiée conserve son rang et sa validité, sans formalité nouvelle, jusqu'à la publication, dans les mêmes formes, de l'acte libératoire.

Art 43. La publication de l'hypothèque conventionnellement peut, dans les cas de prêts à court terme, être différée pendant un délai maximum de quatre-vingt-dix jours, sans que le créancier soit exposé à perdre le rang qui lui est et demeure acquis, à la condition, par lui, de se conformer aux dispositions de l'article 157 du présent décret.

Art. 44. L'hypothèque consentie pour sûreté d'un crédit ouvert, à concurrence d'une somme déterminée à fournir, prend rang à la date de sa publication, sans égard aux époques successives de l'exécution des engagements pris par le créancier.

Art. 45. L'hypothèque s'éteint :

1. Par l'extinction de l'obligation dont elle constitue la garantie ;
2. Par la renonciation du créancier à son droit ;
3. Par l'accomplissement de la procédure de purge des hypothèques par le tiers détenteur sur expropriation forcée ou sur expropriation pour cause d'utilité publique, conformément aux prescriptions des articles 80 et 53 .

Art. 46. Les actions tendant à la revendication d'immeubles basées sur l'une des causes ci-après : rapport en nature de biens donnés ; réduction des donations pour atteinte à la réserve, droit de retour des biens donnés en cas de prédécès du donataire seul ou du donataire et de ses descendants ; révocation d'une donation pour inexécution des conditions ou survenance d'enfants ; résolution d'un contrat synallagmatique pour inexécution des conditions ; exécution du pacte de réméré, ne peuvent être exercées qu'autant que ces droits auront été réservés expressément aux contrats d'aliénation et ne produisent effet, à l'égard des tiers, qu'à dater du jour où ces réserves ont été rendues publiques dans les formes réglées par le présent décret.

Art.47. Le rapport des biens donnés peut cependant être exigé en nature, même en l'absence d'une réserve expresse dans l'acte de donation, tant que l'immeuble n'a pas été aliéné ou grevé de droits réels par le donataire, sinon il ne peut avoir lieu qu'en moins prenant.

Art. 48. De même, la réduction des donations pour atteinte à la réserve peut encore s'exercer sur les immeubles même en l'absence de toute stipulation y relative dans l'acte de donation, tant que lesdits immeubles n'ont pas été aliénés ou grevés de droits réels par le donataire, dans ce dernier cas, la réduction a lieu en équipollent.

Art. 49. L'action en révocation pour cause d'ingratitude, bien que non réservée en l'acte de donation, peut cependant être exercée par le donateur, mais sans préjudicier aux aliénations faites ni aux hypothèques et autres charges réelles constituées par le donataire, pourvu que les actes y relatifs aient été publiés avant l'exploit introductif d'instance.

La même règle est applicable à la révocation de la donation entre époux, qu'il s'agisse de la rétractation volontaire ou de la résolution imposée par la loi comme conséquence du divorce ; cette révocation reste sans influence sur les droits acquis par des tiers, à la condition, toutefois, dans le second cas, que les actes constitutifs de ces droits aient été publiés avant la demande en divorce, tenue pour équivalente à une demande en révocation.

Art. 50. Toutes autres actions tendant à la revendication d'immeubles basées sur des causes non susceptibles d'énonciation aux contrats d'aliénation, et notamment sur l'inobservation des conditions essentielles à la validité ; l'atteinte portée aux droits des créanciers ou à ceux du mineur ; l'incapacité absolue ou relative de disposer ou de recevoir par testament ou donation ; l'interdiction légale d'acheter ou de vendre frappant certaines personnes ou s'appliquant à certains objets ; le retrait d'indivision, sont sans effet à l'égard des tiers de bonne foi, ayant publié leurs titres avant l'acte introductif d'instance.

Art. 51. Les actions en nullité pour défaut de forme, en résiliation pour éviction partielle, existence de servitudes non apparentes, lésion du quart ou des sept douzièmes ou constitution de droits réels par un failli dans les dix jours qui ont précédé la cessation de paiements, sont irrecevables sur les immeubles immatriculés.

Art. 52. La procédure instituée par les articles 2181 et suivant du Code civil pour purger les immeubles des hypothèques et autres droits réels qui les grevent, est supprimée.

Art. 53. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, les détenteurs des droits réels inscrits ne peuvent cependant exercer ces droits que sur l'indemnité d'expropriation telle qu'elle est fixée par les règlements en la matière.

Pour permettre l'exercice de ces droits, l'indemnité d'expropriation, dans le cas d'inscriptions au titre foncier ou d'opposition, est distribuée conformément aux prescriptions des articles 74 à 80 inclusivement.

La purge des droits inscrits résultera de l'inscription de la décision prononçant définitivement l'expropriation, à moins de recours à la procédure de distinction, auquel cas elle résultera de l'ordonnance du juge prévue à l'article 80.

## **2. DE LA VENTE PAR EXPROPRIATION FORCÉE.**

Article 54 à 80 :

V. saisie immobilière article 378 à 421 du code de procédure civile, commerciale et administrative.

Art. 81. Les formalités ci-dessus décrites pour l'exécution des ventes par expropriation forcée sont applicables aux ventes de biens de mineurs.

S'il s'agit de biens appartenant à des mineurs de statut indigène, l'autorisation d'engager la procédure de vente doit être demandée par le tuteur au tribunal indigène du premier degré. La décision de ce tribunal ne sera exécutoire qu'après visa par le commandant de cercle.

## **3. DE LA PRESCRIPTION**

Art. 82. (Alinéa 2 et 3, modifiés par la loi de finance du 31 décembre 1970 art. 3 v infra p. 122). La prescription ne peut, en aucun cas, constituer un mode d'acquisition de droits réels sur des immeubles immatriculés ou de libération des charges grevant les mêmes immeubles.

Toutefois, un immeuble immatriculé abandonné pendant trente années consécutives par ces occupants légitimes sera considéré comme vacant et incorporé au domaine de l'État par arrêté du lieutenant-gouverneur rendu en conseil, sur la proposition du receveur des domaines.

L'indue occupation par un tiers ne justifiant d'aucun titre n'interrompt pas cette prescription trentenaire.

## **SECTION II : DROIT COUTUMIER INDIGÈNE**

Art. 83. Dans les parties de l'Afrique-Occidentale française où la tenue du sol par les habitants ne présente pas tous les caractères de la propriété privée, telle qu'elle existe en France, le fait, par un ou plusieurs détenteurs de terres, d'avoir établi, par la procédure de l'immatriculation, l'absence de droits opposables à ceux qu'ils invoquent a pour effet, quels que soient les incidents de ladite procédure, de consolider leurs droits d'usage et de leur conférer les droits de disposition reconnus aux propriétaires par la loi française<sup>6</sup>.

Dans son Recueil de législation et de jurisprudence coloniales, M. P. Dareste, traitant du régime de la propriété foncière en A.O.F (1908, II, 1) a présenté un exposé substantiel de la question qui peut se résumer ainsi.

Il s'agissait de savoir si le droit de propriété en A.O.F ne s'était pas toujours confondu avec la souveraineté et si l'État français n'avait pas hérité, par l'annexion ou la conquête, de l'un et de l'autre de ces attributs.

L'Administration locale avait hésité quelque temps entre des principes opposés sanctionnés et appliqués par ses arrêtés du 28 février 1862, qui consacrait la thèse du domaine éminent de l'État, 10 août 1863, qui rapportait le précédent et reconnaissait la propriété indigène, 11 mars 1865, qui déterminait les formes dans lesquelles les terrains vagues pouvaient être concédés et

accordait aux indigènes possesseurs de terres, d'après les coutumes locales, la faculté de demander des titres réguliers de concession, ce qui était reconnaître le droit éminent de l'État. En définitive, la jurisprudence consacrant cette théorie avait confirmé le droit général de propriété de l'État par l'arrêt solennel de la cour de Bordeaux, rendu, le 24 Juin 1903, sur renvoi de cassation. Aux termes de cet arrêt, la propriété individuelle était inconnue au Sénégal dans les territoires annexés par la conquête ; en particulier, dans le royaume du Cayor, « le Damel concentrait en sa personne le droit de propriété du sol, comme attribut de sa souveraineté absolue sur la vie et les biens de ses sujets ».

Mais, après le D. du 23 octobre 1904 qui reconnaissait la propriété collective indigène et, dans son article 10 qualifiait les chefs indigènes de détenteurs de cette propriété comme « représentants des collectivités », après le D. du 24 Juillet 1906 dont l'article 58 devait se compléter par les articles 5 (article 5, D. ci-dessus) ; rendant immatriculation obligatoire dans certains cas, et 65 (Art. 90, D. ci-dessus) prescrivant la délivrance d'un certificat administratif pour constater les conditions dans lesquelles l'immeuble était détenu par les requérantes, il semblait que la question fût tranchée.

Cependant, l'administration locale émit la prétention d'indiquer à son profit cet art. 58 en opposant aux demandes d'immatriculations des indigènes, demandes basées le plus souvent sur une possession continue et paisible, le droit général de propriété de l'État, préférable à celui des demandeurs.

Cette prétention fut consacrée par deux arrêts de la Cour d'appel de l'A.O. F du 8 février 1907 et du 1er mars 1907. Dans ces arrêts, on relève que « le Gouvernement français qui a pris la place des anciens chefs du Cayor, est seul aujourd'hui propriétaire de toutes les terres, de tout le sol de ce royaume ; que nul ne peut détenir une portion quelconque qu'avec son autorisation et que celui-là est un simple occupant qui ne justifie pas sa propriété par un acte de concessions » ; que « les faits de possession évoqués par les occupants rentrent dans l'exercice des droits d'usagers reconnus aux détenteurs originaires dont ils sont les héritiers, et sont impuissants à fonder la prescription acquisitive » ; que « nul indigène ne peut prétendre à un droit de propriété, s'il n'a obtenu de l'administration supérieure un titre régulier et que les contrats translatifs de la propriété immobilière dans lesquels stipule un indigène en « sa qualité de propriétaire, sont nuls et de plein effet ».

Les arrêts ne s'appliquaient qu'au Cayor et à la presqu'île du Cap Vert, mais la thèse était évidemment extensible.

Fort de ces attendus, l'administration locale multiplia les difficultés pour accorder aux indigènes le certificat prévu par l'article 65 du D. (art 90 ci-dessus), condition préalable et essentielle de la demande d'immatriculation et le domaine ne manqua pas de faire opposition aux immatriculations requises. Ces prétentions furent nettement condamnées par le tribunal de première instance de Dakar (arrêts 29 février et 7 mars 1908, Dareste, 1908, III 162). Ces jugements, sans abandonner la thèse de la propriété absolue de l'État, constatèrent que ce dernier « a consenti, sous certaines conditions, l'abandon de ses droits en publiant le Droit du 24 juillet 1906, et ce, dans le but de pouvoir procéder, sans discussion et sans entraves, à la constitution rationnelle et méthodique de la propriété privée dans le Cap Vert » ; que « l'État ne peut pas opposer son droit de propriété à celui qui requiert

l'immatriculation en se conformant aux prescriptions de l'article 65 du droit du 24 juillet 1906 ; qu'en effet, il a publié ce décret pour favoriser dans la plus large mesure la constitution de la propriété individuelle en transférant son droit de propriétaire à ceux qui se conformeraient audit décret, qu'on ne s'expliquerait pas pourquoi l'État a fait publier le D. de 1906, s'il pouvait opposer son droit de propriété à ceux qui produisent les titres et pièces exigés par l'article 65 pour faire immatriculer les immeubles qu'ils détiennent, soit en vertu de titres réguliers, soit en vertu de la coutume locale » ; enfin que rien, dans ce décret, n'établit le droit de l'État de faire opposition à telle ou telle demande d'immatriculation, en opposant son droit de propriété ; qu'il serait contraire à la loi, à la justice et à l'équité de reconnaître que l'État s'est réservé ce droit de l'exercer quand bon lui semblerait, à l'encontre de certaines demandes d'immatriculation.

Telle paraissait bien être, en effet, la portée exacte de l'article 58. Ce texte n'accordait pas aux indigènes une faveur dépendant de la bienveillance de l'administration ; il leur reconnaissait un droit sur le sol, résultant de la coutume et de la tradition, et en assurait la conversion facultative en propriété au sens du Code civil à condition que le droit du demandeur fût parfaitement établi et reconnu, ce qu'avait pour but de constater le certificat administratif prévu par l'article 65.

Mais ces arrêts et jugements persistaient à appeler « possession précaire » la tenure indigène. Or cette tenure, pour présenter des caractères spéciaux de propriété collective et inaliénable, n'en constitue pas moins une propriété certaine. Les droits imprescriptibles de la famille et de la tribu, l'impossibilité, pour le chef lui-même, d'aliéner le sol au profit d'étrangers, en sont les tracts essentiels que les tribunaux ne paraissent pas avoir saisis, car ils s'opposent à la thèse de la propriété du sol « attribut de la souveraineté » et transmise, par conséquent, à l'État français avec cette souveraineté.

Malgré la jurisprudence ainsi établie, un arrêt de la Cour d'Appel, du 16 juillet 1915, a encore écarté l'application de l'article 58 par un argument tiré du cas d'espèce (V. D. 1916, III, 76) et déclaré que « s'il existe parmi les historiens des divergences sur le fondement de droit de propriété du Damel, il n'est pas à douter qu'à cette époque, la propriété immobilière privée telle qu'elle est définie par le Code civil français, n'était pas encore reconnue dans le Cayor », qu'il existait seulement une tenure « revêtant un véritable caractère de précarité, parce qu'elle restait soumise à la volonté souveraine du Damel qui, en fait, était considéré comme le maître absolu du Cayor, disposant de la personne et des biens de ses sujets » ; par suite, l'État français devrait être reconnu propriétaire « aux droits du Damel du Cayor » de l'immeuble en litige.

C'était la consécration, à nouveau, de la théorie du domaine éminent de l'État. Un nouvel arrêt 31 mai 1918 (Dar., 1919, III, 31), quoique plus douteux, paraît cependant confirmer lui aussi cette thèse. On y relève bien, en effet, que « s'il est de principe en droit international public que l'État annexant succède aux droits de souveraineté et de domanialité qui appartiennent aux souverains du pays annexé, ce principe ne porte pas atteinte aux droits de propriété individuelle ou collective lorsqu'il en existe ». Mais il s'agissait du territoire de Thiès, sis hors de l'ancien royaume du Cayor et où « les chefs de territoire et même les indigènes pris individuellement avaient le droit de vendre des terrains ». On doit logiquement en tirer la conclusion que dans le Cayor et, en

général, partout où la coutume ne reconnaît pas aux chefs de collectivité ou aux indigènes le droit d'aliéner les terres, la propriété du sol appartient à l'État, comme attribut de la souveraineté.

Une nouvelle application de cette jurisprudence a été faite par le tribunal du deuxième degré du cercle d'Allada le 17 janvier 1932 (V. Perraut, 1931, I, 202). Le cercle d'Allada faisait partie de l'ancien royaume d'Abomey, dont le roi était propriétaire des terres, au même titre que le Damel dans le Cayor. L'annexion a donc fait acquérir à l'État français, la propriété du sol. Toutefois, ce droit de propriété doit s'accommoder des droits coutumiers des indigènes.

À ce propos, M. P. Lamué souligne (Penaut, I, 202, note sous l'arrêt) les dangers et les disculpés d'application de la règle ainsi établie par la Jurisprudence, les droits des souverains étant souvent malaisés à déterminer. D'autre part, observe-t-il, le domaine éminent n'a pas pu passer à l'État français, son existence étant contraire au droit public français. En outre, même lorsque l'ancien souverain avait, en principe, la pleine propriété des terres, des droits individuels ou collectifs de nature diverse existaient au profit des détenteurs. Aussi la règle d'après laquelle l'État français a succédé à tous les droits des anciens souverains doit-elle être interprétée avec prudence. En tout cas, son application doit être limitée aux territoires où l'ancien souverain avait véritablement le droit de propriété du sol.

Les droits d'usage des indigènes, souvent très étendus et comportant parfois le droit d'user de la terre sans limitation de durée, voire même d'en céder la détention à autrui à titre onéreux doivent être respectés et peuvent se transformer en droit de propriété par la procédure d'immatriculation, conformément aux dispositions de l'article 58 D. 24 juillet 1906 (article 83 ci-dessus), sans que l'État soit fondé à faire opposition à l'immatriculation sous prétexte d'un droit émanant supérieur.

C'est, notons-le, la théorie qui avait toujours prévalu à Madagascar où la loi malgache du 9 mars 1806 attribuait à l'État le sol du royaume. Mais, malgré une jurisprudence solidement établie, le D. 28 sept. 1926 réglementant le domaine dans cette col. a consacré la théorie contraire du domaine éminent (V. note sous article 73, D. 4 février 1911, Madagascar). (So1 et Haranger).

## **TITRE II**

### **FONCTIONNEMENT DU RÉGIME FONCIER**

#### **CHAPITRE I : IMMATRICULATION DES IMMEUBLES**

##### **1. DE LA PROCÉDURE D'IMMATRICULATION**

Art. 84. Peuvent requérir l'immatriculation des immeubles sur les livres fonciers :

1. Le propriétaire, alors même que sa capacité est restreinte aux seuls actes d'administration.
2. Le copropriétaire chargé de l'administration de l'immeuble indivis ou muni du consentement des autres ayants droit,
3. Le titulaire d'un des droits réels énumérés en l'article 20 autres que la propriété, avec le consentement du propriétaire,

4. Le tuteur, administrateur ou curateur d'un incapable ayant l'une des qualités ci-dessus.

Dans tous les cas, les frais de la procédure sont, sauf convention contraire, supportés par le requérant, à charge de répétition en ce qui concerne les représentants légaux des incapables.

Art. 85. Peut également requérir l'immatriculation, le créancier poursuivant l'expropriation d'un immeuble lorsque le tribunal a ordonné l'accomplissement de cette formalité préalablement à la mise en adjudication. Dans ce cas, les frais sont acquittés par le requérant et assimilés aux frais de justice faits pour parvenir à la mise en vente.

**Art. 86. Sont seuls-susceptibles d'immatriculation sur les livres fonciers les fonds de terre bâtis ou non bâtis.**

Art. 87. Il doit être établi une demande spéciale pour chaque corps de propriété, appartenant à un seul propriétaire ou à plusieurs copropriétaires indivis et composé d'une ou plusieurs parcelles, pourvu que lesdites parcelles soient contiguës.

Sont considérées comme telles les parcelles constitutives d'un domaine rural qui ne sont séparées les unes des autres que par des cours d'eau ou des voies de communication affectées ou non, d'une façon permanente, à l'usage au public.

Art. 88. Préalablement à toute demande immatriculation, l'immeuble non clôturé doit être, par les soins du propriétaire, déterminé quant à ses limites au moyen de bornes en pierre, en maçonnerie ou en béton de ciment plantées à chacun des sommets du polygone formé par le terrain.

Ces bornes doivent comporter un dé et un socle. Le dé, à section carrée, mesurera au minimum 15 centimètres de hauteur et 15 centimètres de côté. Le socle, enfoui en terre, aura la forme d'un tronc de pyramide d'au moins 30 centimètres de hauteur et 25 centimètres de côté à la base inférieure.

Le changement de direction de limite est au centre de la borne.

Les bornes sont figurées sur le plan dont il sera parlé à l'article 90 .

Art. 89. Sont considérés comme clôture et dispensent de la plantation de bornes, lorsqu'ils servent de limites aux propriétés :

1. Les cours d'eau et marigots ;
2. Les murs en pierre, ou briques cuites ;
3. Les grilles et grillages métalliques, à condition que les montants soient enracinés dans des dés en maçonnerie, présentant au moins les dimensions exigées pour les bornes.

Art 90. Tout requérant de l'immatriculation doit remettre au conservateur de la propriété foncière, qui lui en donne récépissé, une déclaration établie en langue française, signée de lui ou d'un mandataire spécial et contenant :

1. Ses noms, prénoms, qualité et domicile et son état civil ;
2. Une élection de domicile dans une localité du ressort judiciaire où se trouve situé l'immeuble immatriculé, domicile auquel seront valablement effectués

par la suite toutes notifications, significations et actes de procédure divers nécessités par l'application des dispositions du présent décret ;

3. La description de l'immeuble, ainsi que des constructions et des plantations qui s'y trouvent, avec indication de sa situation, de sa contenance, de ses limites, tenants et aboutissants, et s'il y a lieu, du nom sous lequel il est connu ;

4. L'estimation de sa valeur locative ou du revenu dont il est susceptible ;

5. L'estimation de sa valeur vénale, avec rappel des prix des ventes dont il a été l'objet dans les dix dernières années, ou de la dernière seulement, si cette vente remonte à plus de dix ans ;

6. Le détail des droits réels et des baux de plus de trois années<sup>7</sup> afférents à l'immeuble, avec mention des noms, prénoms et domiciles des ayants droit et, le cas échéant, de ceux du subrogé tuteur des mineurs ou interdits dont il peut avoir la tutelle ;

7. Réquisition au conservateur de la propriété foncière de procéder à l'immatriculation de l'immeuble décrit.

Si le requérant ne peut ou ne sait signer, le conservateur certifie le fait au bas de la déclaration, qu'il signe en son lieu et place.

À l'appui de sa déclaration, qui prend le nom de réquisition, le requérant dépose :

1. Tous les contrats et actes publics ou privés constitutifs des différents droits énumérés dans ladite pièce, ou, à défaut, un état des transcriptions et inscriptions afférentes à l'immeuble dont il s'agit;

2. La traduction en langue française, par un interprète assermenté, de ceux desdits actes et contrats qui seraient rédigés en une langue étrangère.

Dans le cas où la demande est formulée par un ou plusieurs détenteurs indigènes, pour bénéficier des dispositions de l'article 83 , les pièces mentionnées aux deux alinéas qui précèdent sont remplacées par un certificat du représentant de l'autorité administrative établissant, après enquête publique, les conditions dans lesquelles l'immeuble est détenu<sup>8</sup> . Un double de ce certificat est immédiatement et obligatoirement transmis au lieutenant-gouverneur.

3. Un plan de l'immeuble, daté et signé, établi conformément aux instructions du service topographique, à l'échelle de :

1/100e, 1/200e ou 1/ 500e pour les terrains urbains et suburbains bâtis ;

1/500e, 1/1.000e, 1/2 000e, 1/5.000e, 1/10 000e pour les terrains lotis et les terrains ruraux ;

1/5.000e ou 1/10 000e pour les concessions minières.

Cependant, la publicité n'est obligatoire, aux termes de l'article 21 , qu'en ce qui concerne les droits réels énumérés par l'article 20 . Or, les baux de plus de trois ans ne figurent pas dans cette énumération. Et si les articles 65 , 73 et 106 (lire les art. 90, 98 et 130) font mention des baux de ce genre, il n'est ordonné nulle part au locataire de requérir lui-même l'inscription de son bail ou bien d'intervenir par voie d'opposition. D'autre part, les nullités ne se présument pas, et rien, dans le décret, ne vise cette nullité. Il est difficile, par conséquent, de rendre le locataire victime de la non-inscription de son droit au livre foncier. Toutefois, la gravité de la décision est atténuée, en l'espèce, par ce fait que l'arrêt réserve au locataire le droit d'établir, en application de

l'article 152 (lire l'article 179) le préjudice qu'il subit du chef de son bailleur (Penant, 1929, I, 141, note sous l'arrêt du 9 juin 1928).

Par la suite, la Cour a maintenu sa jurisprudence par l'arrêt du 1er février 1929 (Penant, 1929, I, 235 et note) qui décide, en outre, qu'un bail de plus de trois ans qui a acquis date certaine antérieurement à la vente, mais n'a pas été inscrit, est opposable à l'acquéreur pour une durée de trois ans, terme au-delà duquel les baux d'immeuble doivent être inscrits pour être opposables aux tiers.

Cependant, la rédaction de ce certificat est un acte de l'instruction. Il appartient donc au conservateur d'en vérifier la régularité (art. 66 et 80 D. 1906, 91 et 106 du présent D.) et, a fortiori, au tribunal qui est chargé de statuer définitivement. En l'espèce renvoyer à l'administration l'appréciation du certificat dressé en exécution de l'article 65 (lire l'article 90) c'était lui donner à apprécier la nature de la détention, le faire juge de la propriété, pour laquelle les tribunaux ordinaires ont une compétence absolue et exclusive (Dar., 1917, III, 96, note sous l'arrêt). D'ailleurs, eût-on admis la compétence des tribunaux administratifs, qu'il appartenait au Conseil d'État, et à lui seul, de statuer, puisqu'il s'agissait du contentieux de l'annulation (Penant, note sous le même arrêt).

Le Conseil du Contentieux administratif du Sénégal ainsi appelé à statuer sur la validité d'un certificat administratif a déclaré irrégulier et sans valeur le certificat délivré après une enquête dans laquelle le représentant du domaine de l'État n'avait pas été appelé (arrêt 8 mai 1918, Dar., 1920, III, 55). Il s'agissait, en effet, d'indigènes demandant, en vertu des dispositions de l'article 58 D. 1906 (art. 83 D. ci-dessus), à consolider leur droit d'usage sur les terres qu'ils détenaient. Le conseil du contentieux a estimé qu'il importait d'appeler à l'enquête le représentant du domaine pour étude minutieuse tant des droits personnels pouvant être revendiqués par d'autres indigènes.

À ce sujet, M P. Daresté estime (1920, III, 56, note sous 1 arrêt) que l'article 65 (lire l'article 90), dans sa précision, n'exige en aucune façon cette intervention du représentant de l'État. « La théorie qui consiste à représenter l'État comme abandonnant ses droits au profit des indigènes pour leur permettre de se prévaloir de l'art. 58 du décret (lire l'art. 83) est, au contraire, une théorie construite de toutes pièces en faveur de la thèse du domaine éminent de l'État français et directement contraire à l'esprit de l'article 58 (V. note sous art. 90 V. aussi Penant, 1919, I, 18, note sous l'arrêt du Conseil du Contentieux). (Sol et Haranger).

Art. 91. La réquisition n'est acceptée par le conservateur qu'autant que la régularité en est reconnue par lui ; il s'assure, en conséquence, que les titres produits ou invoqués sont établis dans les formes prescrites par la législation applicable tant au propriétaire qu'à la propriété, sans examiner leur valeur intrinsèque.

Il peut exiger au surplus toutes justifications qu'il juge nécessaires sur l'identité et les qualités du requérant.

Si la réquisition émane d'une autorité administrative et que le conservateur ait des objections à formuler sur la régularité des titres produits ou invoqués, il en fait part à l'autorité requérante. Celle-ci peut passer outre, mais dans ce

cas, elle doit confirmer la réquisition par écrit et substitue ainsi sa propre responsabilité à celle du conservateur quant aux suites de l'immatriculation.

Art. 92. Si un ou plusieurs des actes indiqués par le requérant se trouvent en la possession de tiers, le conservateur, sur l'avis qui lui est donné, fait sommation aux détenteurs, sous les sanctions prononcées à l'article 181 ci-après, d'en opérer le dépôt, contre récépissé, à la conservation dans le délai de huitaine augmenté des délais de distance, s'il y a lieu.

Il peut être délivré au déposant, sur sa demande et sans frais, par le conservateur, une copie certifiée de l'acte déposé.

La traduction de cet acte, s'il est écrit en une langue étrangère, est faite à la diligence du conservateur et aux frais du requérant.

Art. 93. Enfin, le requérant dépose, en même temps que sa réquisition, une provision égale au montant présumé des frais de la procédure, arbitré par le conservateur.

Art. 94. Dans le plus bref délai possible après le dépôt de la réquisition, un extrait en est inséré, à la diligence du conservateur, au Journal officiel de la colonie.

Un placard reproduisant cette insertion est adressé par le conservateur au greffier du tribunal de première instance ou de la justice de paix à compétence étendue, dans le ressort duquel se trouve l'immeuble, pour être, par ses soins, affiché en l'auditoire ; constatation est faite de l'accomplissement immédiat d'un certificat transmis au conservateur dans les vingt quatre heures de sa rédaction.

L'affichage en l'auditoire est maintenu pendant une période de trois mois.

D'autres placards identiques, mais complétés par l'inscription d'une mention faisant connaître la date de l'affichage dont il vient d'être parlé, sont, à la diligence du conservateur, notifiés dans les formes tracées ci-après :

1. A la femme du propriétaire, s'il est marié,
2. Au subrogé tuteur des mineurs ou interdits, si le propriétaire exerce les fonctions de tuteur ;
3. Au procureur de la République ou le cas échéant, à l'officier du ministère public,
4. À chacun des titulaires de droits réels mentionnés en la réquisition.

Ces notifications sont faites à personne ou au domicile réel dans les trois premiers cas, au domicile réel ou d'élection dans le dernier cas.

La minute de la notification et les accusés de réception des parties, ainsi que le certificat d'affichage, sont annexés par le conservateur au dossier de la procédure.

Art. 95. Enfin, deux placards, complétés également par l'inscription de l'inscription relative à l'affichage, sont transmis en même temps au maire de la commune ou à l'administrateur du cercle où se trouve situé l'immeuble à immatriculer ; ce dernier, par l'intermédiaire des agents places sous ses ordres, fait procéder sans retard à la publication de la demande dans les lieux d'usage et à l'affichage de l'un des placards sur l'immeuble à immatriculer et

de l'autre à la porte de la résidence du représentant de l'autorité administrative ce qui relève immédiatement la région.

L'exécution de ses mesures est signalée au conservateur au moyen d'un certificat à lui, transmis sans délai par le fonctionnaire qui y a procédé.

Art. 96. Dans le cas où l'une des personnes auxquelles doit être faite la notification individuelle à personne ou au domicile réel d'une demande d'immatriculation, suivant les prescriptions de l'article 94 , réside hors de la colonie et ne s'y trouve pas représentée, cette notification est faite, en son nom, au curateur aux biens vacants de l'arrondissement.

Celui-ci provoque sans délai et sans frais, en présentant requête au président du tribunal ou au juge de paix à compétence étendue, la fixation, par voie d'ordonnance, d'un délai supplémentaire calculé d'après les distances.

La décision du juge est notifiée, en la forme ordinaire, par le curateur aux biens vacants au conservateur de la propriété foncière, à toutes fins utiles.

Art. 97. Pendant le délai de trois mois prévu pour l'affichage de la demande en l'auditoire du tribunal ou de la justice de paix à compétence étendue, toutes personnes intéressées peuvent intervenir en la procédure, à savoir :

1. Par opposition, en cas de contestation sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété du requérant ou sur les limites de l'immeuble;

2. Par demande d'inscription, en cas de prétentions élevées à l'exercice d'un droit réel susceptible de figurer au titre à établir.

Ces dispositions ou demandes d'inscriptions sont faites, soit par voie de déclarations orales, reçues par le conservateur de la propriété foncière et par lui consignées sur un registre spécial, soit par lettres missives recommandées, adressées audit conservateur et transcrites par ses soins sur le même registre. Les déclarations et les lettres souscrites aux effets ci-dessus doivent contenir l'indication des noms, prénoms, domiciles des intervenants, une élection de domicile dans la colonie, s'il y a lieu, les causes de l'intervention et l'énoncé des actes, titres ou pièces sur lesquels elle est appuyée.

Art. 98. Sont admis à intervenir par voie d'opposition ou de demande d'inscription :

1. En leur nom propre toutes les personnes déclarées aptes à requérir immatriculation (l'action directe du propriétaire tenant lieu de l'autorisation exigée dans le cas de l'article 84, 3<sup>o</sup>) ou ayant passé avec le propriétaire un bail excédant trois années ;

2. Au nom de ces mêmes personnes, leurs créanciers ;

3. Au nom des incapables, outre leurs représentants légaux, leurs parents, alliés ou créanciers et le procureur de la République ;

4. Au nom des absents, leurs mandataires, ou, à défaut, leurs parents, alliés ou créanciers, le procureur de la République et le curateur aux biens vacants<sup>10</sup> .

Art. 99. Aucune opposition ou demande d'inscription n'est recevable après l'expiration du délai de trois mois<sup>11</sup>, sauf cependant l'observation des délais supplémentaires accordés spécialement aux absents, dans les conditions déterminées par l'article 96.

Toutefois, lorsque le bornage n'aura pu être effectué dans le délai fixé par l'article 100 ci-après, les personnes intéressées et qui auront été régulièrement convoquées conserveront le droit de former opposition à l'immatriculation jusqu'à la clôture des opérations de bornage qui doit être portée à leur connaissance dans les conditions fixées à l'article ci-après.

Art. 100. Dans le cours du délai de trois mois assigné pour la révélation des droits de tiers, le conservateur fait procéder, par l'un des géomètres assermentés attachés à la conservation, au bornage de l'immeuble à immatriculer.

La date fixée pour cette opération doit être portée à la connaissance du public vingt Jours au moins à l'avance, au moyen

1. D'une insertion au Journal officiel de la colonie ;
2. D'un avis transmis aux fins d'affichage au maire de la commune ou à l'administrateur du cercle où se trouve situé l'immeuble ;
3. D'une invitation adressée au même magistrat ou fonctionnaire d'avoir à assister ou à se faire représenter à l'opération par un agent délégué, lequel se trouve, de ce fait, qualifié pour veiller à la sauvegarde des intérêts de l'administration ;
4. D'une invitation adressée, par l'intermédiaire de l'administration, au chef indigène, dans le ressort duquel se trouve l'immeuble, d'avoir à assister au bornage ;
5. De convocations personnelles, transmises par la voie administrative :
  - a. Au requérant ;
  - b. Au propriétaire non requérant ;
  - c. À chacun des propriétaires limitrophes nommés en la réquisition ;

À l'effet de s'y trouver également présents ou de s'y faire représenter par un mandataire régulier.

Les pièces justificatives de l'accomplissement de ces diverses formalités restent annexées au dossier de la procédure.

Art. 101. Le bornage est effectué, à la date fixée, par le géomètre désigné à cet effet, en la présence du requérant ou son représentant, du propriétaire ou son représentant, si ce n'est pas lui qui a requis l'immatriculation, du représentant de l'administration, du chef indigène et, autant que possible, des propriétaires riverains dûment convoqués.

Cette opération comporte expressément la reconnaissance des limites, par bornes ou clôtures, indiquées au plan joint à la réquisition et à la constatation de l'acquiescement donné par les intéressés à la consécration définitive desdites limites.

Si des contestations s'élèvent entre le requérant et l'un des propriétaires riverains, et si elles ne peuvent être réglées par le représentant de l'administration et le chef indigène, au moyen d'une entente amiable entre les parties, la parcelle litigieuse est délimitée et bornée sur le terrain et indiquée sur le plan, à toutes fins utiles.

En même temps, ou des l'achèvement du bornage, le géomètre vérifie l'exactitude du levé, rectifie, si les erreurs sont de minime importance, le plan joint à la réquisition et procède aux mensurations nécessaires pour le rattachement du plan aux points de la triangulation les plus voisins ou à des

points fixes convenablement choisis susceptibles eux-mêmes d'être rattachés à cette triangulation. La rectification du plan se fera aux frais du requérant.

Art. 102. Séance tenante, le géomètre dresse un procès-verbal faisant connaître :

1. Les jours et heures de l'opération.
2. Ses noms, prénoms et qualité, avec rappel de sa prestation de serment ;
3. Les noms, prénoms et qualité des assistants avec indication des motifs de leur présence ;
4. La déclaration que les mesures prescrites en vue de la publicité ont été régulièrement prises ;
5. La description des limites reconnues avec mention de la longueur des côtés, chacun des sommets du polygone formé par l'immeuble étant désigné par un numéro d'ordre ;
6. L'énonciation sommaire de la nature et de la consistance de l'immeuble ;
7. La description des parcelles spécialement délimitées à raison d'une contestation, ou la déclaration qu'il ne s'est produit aucune contestation ;
8. La mention relative à la signature du procès-verbal par les assistants ou à leur incapacité de signer.

Ce procès-verbal, après clôture, est signé par le géomètre rédacteur et par tous les assistants lettrés.

Art. 103. Si l'exécution du bornage révèle, dans les indications de la réquisition, des inexactitudes telles qu'elles puissent avoir pour effet d'induire en erreur les tiers avertis par la seule publication d'un extrait qui a été faite, l'opération est immédiatement suspendue ; mention des causes de cette suspension est insérée au procès-verbal.

Le conservateur invite alors le requérant à fournir toutes explications ou justifications complémentaires.

Suivant les circonstances, la procédure est ensuite reprise, soit à la publication d'un extrait de la réquisition, soit à la publication d'un nouvel avis de bornage.

Art. 104. Le procès-verbal de bornage, aussitôt après clôture, est remis par le géomètre au conservateur qui relève au registre des oppositions ; pour valoir comme telles, les mentions relatives aux contestations élevées sur le terrain.

Art. 105. Lorsque le bornage d'un immeuble n'a pu être effectué par la faute du requérant, dans un délai maximum d'un an, la réquisition est annulée par le conservateur, après une sommation sans frais par lui adressée audit requérant, à domicile réel ou au domicile élu, et restée sans effet dans les trente jours qui suivent sa notification. Cette annulation est prononcée sans recours possible. Elle est notifiée par le conservateur à tous les intéressés, et notamment aux opposants, s'il en existe.

Il en est de même lorsque le requérant renonce, en cours de procédure, à poursuivre l'immatriculation.

Art. 106. À l'expiration du délai de trois mois assigné pour la révélation des droits des tiers, ou dès réception du procès-verbal de bornage, si cette

formalité n'a pu être accomplie dans ledit délai, après avoir vérifié à nouveau la régularité de la réquisition et des titres qui y sont annexés, constaté l'accomplissement de toutes les prescriptions destinées à assurer la publicité de la procédure, en même temps que l'absence d'oppositions ou de demandes d'inscriptions au registre spécial, le conservateur de la propriété foncière procède, si tout est régulier, à l'immatriculation de l'immeuble sur les livres fonciers.

Art. 107. Dans le cas contraire et si l'examen du registre spécial fait ressortir l'existence d'oppositions ou de demandes d'inscription, l'immatriculation n'est accordée qu'autant que le requérant rapporte mainlevée de toutes lesdites oppositions et demandes ou déclare y acquiescer.

À cet effet, une copie de chacune des mentions inscrites au registre des positions lui est notifiée par les soins du conservateur au fur et à mesure de leur inscription.

Art. 108. La mainlevée consiste en une renonciation formelle émanant des auteurs des oppositions aux prétentions par eux émises.

L'acquiescement établit l'accord complet des parties sur l'étendue et le mode d'exercice du droit à inscrire. Cet accord ne met fin au litige qu'à la condition de ne porter atteinte ou préjudice à aucun droit reconnu à des tiers dans la réquisition.

Art. 109. Dès que le requérant a fait connaître au conservateur son refus d'acquiescer aux prétentions des intervenants et l'impossibilité d'obtenir la mainlevée amiable de leurs oppositions ou demandes d'inscription et, au plus tard, un mois après l'achèvement de la procédure, le dossier constitué est transmis au greffe du tribunal de première instance ou à la justice de paix à compétence étendue du lieu de la situation de l'immeuble.

Art. 110. 1. Le greffier remet le dossier au juge compétent, qui met les intervenants en demeure de lui faire parvenir leur requête introductive d'instance dans le délai de quinze jours augmenté des délais de distance<sup>12</sup>. Si, dans ce délai, la requête introductive d'instance n'est pas produite, le tribunal déclare la réclamation non avenue<sup>13</sup>.

2. La requête introductive d'instance doit contenir, indépendamment d'une élection de domicile au lieu où siège le tribunal ou la justice de paix à compétence étendue, tous les moyens invoqués par l'intervenant et être accompagnée des titres et pièces sur lesquels ils sont fondés.

Il est joint un nombre de copies, tant de la requête que des pièces produites, certifiées conformes par ledit intervenant, égal à celui des parties ayant, en la cause, un intérêt distinct.

Le nombre de copies à fournir est indiqué dans la mise en demeure.

3. Le juge fait notifier au requérant et à chacun des intéressés une copie de la requête et des pièces jointes et les invite à y répondre par mémoire, s'ils le jugent à propos, dans un délai de quinze jours augmenté des délais de distance.

4. Les parties sont avisées, par lettre du greffier, une semaine au moins à l'avance, sauf observation des délais de distance, du jour ou l'affaire doit être appelée en audience publique.

Elles peuvent présenter au tribunal, soit en personne, soit par un des mandataires autorisés par les règlements locaux, leurs observations orales, mais seulement sur les points développés dans les requêtes et mémoire en réponse ; le jugement est rendu dans le délai maximum d'un mois, après conclusions du ministère public, tant en l'absence qu'en présence des parties. À remarquer, d'ailleurs, que la Cour paraît s'être dégagée par son arrêt du 30 juillet 1915 cité dans la note précédente.

Art. 111. Les tribunaux de première instance ou juges de paix à compétence étendue statuent au fond dans les formes réglées par la législation locale et prononcent la confirmation des droits ou le rejet des prétentions des intervenants<sup>14</sup> .

Dans le premier cas, ils déterminent, s'il y a lieu, dans quelles limites doivent s'exercer, à l'encontre tant du requérant que des autres titulaires de droits réels, les droits reconnus aux intervenants.

Art. 112. La compétence en premier et dernier ressort des juridictions saisies reste celle qui résulte des règles du droit commun applicable en Afrique-Occidentale française.

Le délai pour interjeter appel est fixé par les mêmes règles.

Art. 113. En cas d'appel, le dossier de la procédure remis au conservateur par le greffier est, sur la demande des parties, transmis par l'intermédiaire du parquet, au greffe de la Cour d'Appel, accompagné d'une expédition du jugement critiqué déposé par l'appelant<sup>15</sup> .

Art. 114. Les règles fixées pour la procédure de première instance sont applicables à la procédure d'appel ; les débats devant la Cour sont limités aux seuls points développés devant le premier juge<sup>16</sup> .

Art. 115. Les décisions rendues en matière d'immatriculation ne sont susceptibles de recours en cessation que sur pouvoir du ministère public<sup>17</sup> pour violation des dispositions du présent décret ou de celles de la loi française par lui maintenues en vigueur ; il est formé par acte au greffe de la Cour ou du tribunal qui a rendu la sentence, dans le mois après le prononcé, et suivi dans les formes accoutumées, sur transmission d'une expédition de l'acte d'appel et du dossier complet de l'affaire.

Art. 116. Après règlement des litiges soulevés par les interventions au moyen d'un jugement ou arrêt devenu définitif, le dossier de l'affaire est retourné au conservateur avec une expédition de la décision judiciaire et, s'il y a lieu, d'un certificat négatif de recours délivré par le greffier.

Dès réception de ces pièces, le conservateur de la propriété foncière procède à l'immatriculation de l'immeuble sur les livres fonciers, après rectification du bornage et du plan, s'il y a lieu.

Toutefois, l'immatriculation ne peut être accordée qu'autant que les droits du requérant n'ont reçu, du fait de la sentence, aucune modification de nature à rendre la réquisition inacceptable dans les termes, où elle a été conçue.

Art. 117. Les notifications à faire aux parties intéressées par les magistrats, fonctionnaires et officiers ministériels, en matière d'immatriculation, sont faites administrativement, par l'intermédiaire des administrateurs, des maires et des chefs indigènes, qui en retirent un récépissé et l'adressent à l'auteur de la notification. La minute de notification et l'accusé de réception sont joints au dossier de la procédure.

Si la partie visée en la notification est illettrée, sa signature est remplacée par un certificat du fonctionnaire qui a assuré la remise.

Les notifications à faire par les parties aux magistrats, fonctionnaires et officiers ministériels peuvent être faites par lettres recommandées.

Celles que les parties se font entre elles, au cas d'instance, sont remises aux greffiers qui procèdent administrativement par les intermédiaires désignés ci-dessus<sup>18</sup>.

Art. 118. Dans tous les cas où une demande d'immatriculation ne peut être accueillie, quelle que soit la cause de l'empêchement et à quelque moment de la procédure qu'il se produise, le conservateur doit inviter les parties à retirer, contre remise du récépissé, les titres par elles déposés ; il y joint, en opérant la restitution, une déclaration écrite faisant connaître les motifs du rejet.

Une minute de la déclaration reste jointe au dossier et le conservateur émarge les pièces restituées d'un visa ne varietur, après en avoir tiré, s'il le juge opportun, des copies collationnées contresignées par les parties.

## **2. DE LA FORMALITÉ DE L'IMMATRICULATION.**

Art. 119. L'immatriculation d'un immeuble sur les livres fonciers, dans les conditions énoncées aux articles 106 et 116, comporte :

1. L'inscription au registre des dépôts d'une mention constatant l'achèvement de la procédure ;
2. L'établissement du titre foncier sur les livres fonciers ;
3. La rédaction de bordereaux analytiques pour chacun des droits réels soumis à la publicité et reconnus au cours de la procédure ;
4. La mention sommaire de ces divers droits à la suite du titre foncier ;
5. L'annulation des anciens titres de propriété remplacés par le titre foncier ;
6. L'établissement d'une copie du titre foncier à remettre au propriétaire et de certificats d'inscription à délivrer aux titulaires de droits réels susceptibles de cession.

Art. 120. 1. Le conservateur constate, au registre des dépôts, le versement qu'il effectue au dossier prévu par l'article 13, à l'expiration du délai soit d'opposition à la demande, soit de recours contre la décision judiciaire terminant le litige, des pièces de la procédure d'immatriculation.

2. Il rédige, au vu des déclarations insérées dans la réquisition, des demandes d'inscription et opposition acceptées par le requérant et des décisions de justice intervenues sur les oppositions et demandes d'inscription non

acceptées, un bordereau analytique des actes et pièces établissant l'origine et le mode d'exercice de chacun des droits réels et charges qui grèvent l'immeuble.

3. Il dresse, sur le livre foncier de la circonscription administrative dans laquelle l'immeuble se trouve situé, le titre foncier qui comporte, réparti dans les divisions du cadre imprimé, les renseignements suivants :

a. Description de l'immeuble, avec indication de ses consistances, situation et abonnements (par numéros de titres fonciers des immeubles voisins, si possible) ;

b. Mention sommaire des droits réels existant sur l'immeuble et des charges qui le grèvent ;

c. Désignation du propriétaire.

4. Il annule et annexe à ses archives les titres de propriété produits à l'appui de la réquisition d'immatriculation.

Toutefois, si ces titres concernent, outre la propriété immatriculée, un immeuble distinct de cette propriété, le conservateur remet aux parties le titre commun, dont il conserve une copie qu'il certifie conforme, après avoir apposé sur ledit titre commun une mention d'annulation relative à l'immeuble immatriculé.

5. Enfin, il établit, sur des formules spéciales :

a. Pour le propriétaire requérant ou, s'il y a lieu, mais sur demande expresse, pour chacun des copropriétaires indivis d'un immeuble, une copie exacte et complète du titre foncier, une série de duplicata des bordereaux analytiques et une copie du plan ;

b. Pour chacun des titulaires de charges ou de droits réels, susceptibles de cession et mentionnés, un certificat d'inscription.

Les copies de titres et certificats d'inscription emportent exécution parée, indépendamment de toute addition de formule exécutoire.

Art. 121. Le titre foncier est définitif et inattaquable ; il constitue, devant les juridictions françaises, le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation.

1. a. Cependant, il a été jugé par la Cour d'appel de l'A.O.F. que l'immatriculation est nulle et non avenue lorsqu'elle porte sur un immeuble faisant partie du domaine public en raison de l'inaliénabilité de ce domaine (arrêté 21 mars 1930 ; Dar., 1930, III, 161).

À ce sujet, M. Dareste fait observer (note sous l'arrêt) que le principe de l'inaliénabilité du domaine et celui de l'effet irréfragable de l'immatriculation tiennent leur valeur des textes qui ont appliqué l'un ou institué l'autre en A.O.F., c'est-à-dire, en l'espèce, de décrets. On ne peut donc déclarer l'un supérieur à l'autre. «La raison qui paraît devoir attribuer la préférence au principe de l'inaliénabilité du domaine, c'est que les immeubles faisant partie du domaine public sont dispensés de l'immatriculation. C'est ce que disent en termes exprès... les articles 38 D.16 juillet 1897, 4 D. 4 février 1911 et 8 D.

29 sept. 1926 pour Madagascar, 28 D. 28 mars 1899 pour Afrique Équatoriale française. En Afrique Occidentale, le D. du 24 juillet 1906 ne contient pas de dispositions semblables, mais le principe résulte de l'ensemble de ses dispositions.

La Cour d'appel de l'A.O.F. avait d'ailleurs jugé, le 18 février 1916, que l'État n'est pas recevable à demander l'immatriculation des terrains dépendant du domaine public, car ces terrains ne sont pas susceptibles de propriété privée et, par suite, ne sont pas assujettis aux formalités du S. 24 juillet 1906.

On peut se demander, cependant, s'il en est bien ainsi lorsque, en matière de domaine public artificiel notamment, l'État croit avoir intérêt à demander l'immatriculation (Dar., 1916, III, 184, note sous arrêt ci-dessus).

1.b. De ce que le titre foncier est définitif et inattaquable, il résulte que les droits réels non révélés au moment de la procédure d'immatriculation sont purges. En particulier, bien que le régime hypothécaire soit encore en vigueur au Sénégal et que le D. 24 juillet 1906 n'ait pas supprimé la transcription ni l'inscription hypothécaire avec les garanties qu'elles confèrent, la dualité de législation résultant de ce maintien des dispositions du C. civ. ne peut mettre obstacle à l'application du D. de 1906, sauf le droit de recours prévu.

1.c. La question a été posée de savoir si le nouveau régime de la propriété foncière peut avoir pour effet de remettre en question les droits régulièrement acquis sous le régime de la législation antérieure du C. civ. et de la transcription (C. app. A.O.F., 6 février 1920 ont résolu ; Dar., 1920, III, 61). M. Dareste observe (note sous l'arrêt) que cette difficulté est de celles qui peuvent toujours s'élever lorsqu'un nouveau régime de la propriété vient être établi sur la base d'une révision des titres anciens, afin de constituer des titres nouveaux et indiscutables. Il n'est pas douteux que tous les droits réels antérieurs, non maintenus légalement, soient définitivement abolis. Cela résulte à la fois de l'article 84 , § 2 (art. 110 du présent D.) et des articles 85 , 96 et 98 (art. III, 121 et 123 ). Les personnes dont les droits ont été lésés ne conservent qu'une action personnelle en indemnité, en cas de dol, dans les conditions fixées par l'article 98 (art. 123 ci-dessous).

2. Par la suite, la Cour d'appel a décidé que les droits réels, même régulièrement inscrits ou transcrits, sont convertis en droit à indemnité s'il y a lieu (arrêt 31 mai 1918, Dar., 1919, p. 31).

Art. 122. Toute action tendant à la revendication d'un droit réel non révélé en cours de procédure et ayant pour effet de mettre en cause le droit de propriété même d'un immeuble immatriculé est irrecevable<sup>19</sup> .

Les détenteurs de créances hypothécaires ou privilégiées et les bénéficiaires de charges foncières tenues directement du propriétaire qui a poursuivi l'immatriculation peuvent seuls, en se conformant aux prescriptions du chapitre II du présent titre, requérir, même après achèvement de la procédure, l'inscription de leurs droits sur le titre foncier, sous la double réserve de ne point préjudicier à d'autres droits régulièrement inscrits et de ne prendre rang qu'à compter de leur inscription.

Art. 123. Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation ne peuvent se pourvoir par voie d'action réelle, mais seulement, en cas de dol, par voie d'action personnelle en indemnité.

Le domaine public restant toutefois imprescriptible, toute immatriculation qui aurait pu en être faite au nom d'un particulier est nulle de plein droit.

Art.124. En cas de perte par le titulaire d'une copie de titre foncier ou d'un certificat d'inscription, le conservateur n'en peut délivrer un duplicata que sur le vu d'un jugement l'ordonnant, rendu après publication d'un avis inséré dans deux numéros consécutifs du Journal officiel de la colonie.

### **3. DU CHANGEMENT DE RÉGIME.**

Art. 125. Dans les colonies où sont établis des bureaux de conservation des hypothèques, les titulaires de droits réels garantis par une formalité régulièrement accomplie sous l'empire du régime hypothécaire peuvent obtenir le bénéfice de la conservation de ces mêmes droits par application du présent régime, dans les conditions déterminées ci-après.

Art. 126. Dans le cas spécial, l'immatriculation peut être requise :

1. Par le propriétaire, le copropriétaire chargé de l'administration de l'immeuble indivis ou muni de l'autorisation des autres ayants droit, le successeur légal ou institué du propriétaire ou du copropriétaire, au nom duquel a été effectuée la dernière transcription ;
2. Par le titulaire d'un des droits réels énoncés en l'article 20 , autre que la propriété, tenant son droit d'un acte transcrit, avec le consentement du propriétaire ;
3. Par le créancier hypothécaire, titulaire d'une inscription non périmée à la date du dépôt de la réquisition, sous la même condition ;
4. Par le tuteur, administrateur ou curateur d'un incapable ayant l'une des qualités ci-dessus.

Art. 127. La réquisition d'immatriculation, rédigée dans la forme tracée par l'article 90 , doit faire connaître en distinguant, s'il y a lieu, pour chacune des parcelles réunies en un corps de propriété, l'origine de la propriété, avec mention précise des noms, prénoms, qualité et domicile des précédents propriétaires et indication des actes translatifs depuis trente années ou depuis la constitution de la propriété, si elle remonte à moins de trente années.

En ce qui concerne le propriétaire ou l'usufruitier requérant, elle doit être complétée par l'énonciation des fonctions par lui remplies et pouvant emporter hypothèque légale.

Elle doit, en outre, être appuyée, indépendamment des pièces énumérées en l'article 90 :

1. D'un état, délivré par le conservateur des hypothèques, des transcriptions d'actes concernant l'immeuble ou d'un certificat négatif ;
2. D'un état, également délivré par le conservateur des hypothèques, des inscriptions non radiées non périmées paraissant grever la propriété du chef tant du détenteur actuel que des précédents propriétaires désignés en la réquisition.

Il appartient au requérant ou au propriétaire intéressé de provoquer, dans la forme légale et avant de requérir la délivrance de l'état dont il s'agit, la radiation de toutes inscriptions devenues sans objet ou prises pour la garantie d'hypothèques judiciaires. Les inscriptions qui seront reportées au titre foncier pour la conservation de droits réels non admis par le présent texte

seront périmées, à défaut de renouvellement, à l'expiration d'un délai de dix ans à compter du jour de l'immatriculation et, dans ce cas, seront radiées d'office par le conservateur.

La production des actes ou contrats constitutifs de droits réels n'est pas exigée lorsque les droits constitués sont révélés par l'un des états susdits.

Art. 128. Aucune modification n'est apportée à la procédure tracée par les articles 94 et suivante, pour la suite à donner aux réquisitions de l'espèce.

Art. 129. À partir du jour du dépôt de la réquisition d'immatriculation à la conservation de la propriété foncière, aucune formalité nouvelle, aucun renouvellement d'une formalité ancienne ne peuvent être requis à la conservation des hypothèques<sup>20</sup>.

Les conditions ou transmissions de droits qui pourraient se produire sont publiées, s'il y a lieu, jusqu'à l'achèvement de la procédure d'immatriculation, dans les formes tracées par l'article 154 ci-après.

En conséquence, le dépôt de la réquisition est constaté par un enregistrement au registre des dépôts et une mention, sous forme d'analyse sommaire de la demande, au registre des transcriptions de la conservation des hypothèques. Cette double formalité a pour effet de suspendre le délai de péremption des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble immatriculé.

Le conservateur des hypothèques mentionne la réquisition d'immatriculation sur tous les états de transcription qui sont désormais requis de lui.

Au cas où la réquisition d'immatriculation serait annulée, pour quelque cause que ce soit, les pièces déposées en vue de la publication prévue à l'article 154 ci-après sont transférées à la conservation des hypothèques ; les conventions et faits publiés sont, préalablement à toute inscription nouvelle, reportés, d'office et sans frais, sur les registres de la conservation des hypothèques dans l'ordre qui leur était assigné.

## **CHAPITRE II : PUBLICATION DES DROITS RÉELS**

### **1. DE LA FORMALITÉ DE L'INSCRIPTION**

Art. 130. La publication aux livres fonciers des droits réels constitués sur les immeubles postérieurement à leur immatriculation, prévue par l'article 2 et exigée par l'article 21 pour la validité desdits droits à regard des tiers, est assurée par la formalité de l'inscription.

Art. 131. Modifié par D. n° 64-164 du 16 avril 1964 article 2, V. infra p.99.  
Tous faits, conventions ou sentences ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence ; tous baux d'immeubles excédant trois années ; toute quittance ou cession d'une somme équivalent à plus d'une année de loyer ou fermage non échu doivent, en vue de l'inscription, être constatés par écrit dans les formes déterminées par la loi.

Art. 132. Les actes dressés pour la constatation d'une convention doivent contenir, outre les éléments essentiels des contrats :

1. L'énonciation conforme aux actes de l'état civil, pour les individus, des noms, prénoms, profession et domicile, ou aux actes constitutifs pour les sociétés et autres institutions jouissant de la personnalité civile, des noms ou raison sociale, nature et siège des parties contractantes ;
2. L'indication de la capacité des contractants et de la qualité en laquelle ils agissent, appuyée de déclarations précises en ce qui concerne l'état civil ;
3. La désignation par le numéro du titre foncier de l'immeuble que doit affecter l'inscription.

Si les actes sont passés sous signatures privées, les signatures doivent être légalisées dans la forme habituelle et, en outre, si l'une des parties est de statut indigène, les actes doivent être revêtus d'une mention, inscrite par le maire ou le représentant de l'autorité française, assisté, s'il y a lieu d'un interprète certifiant l'identité des parties, la liberté de leur consentement et l'authenticité de leurs signatures.

La signature du magistrat ou fonctionnaire certificateur est, à son tour, soumise à la législation du président du tribunal ou du juge de paix compétence étendue.

Art. 133. La constatation écrite des mutations opérées par décès est faite dans les intitulés d'inventaires ou, à défaut, au moyen d'actes de notoriété contenant :

1. L'énonciation conforme aux actes de l'état civil, pour les individus, des noms, prénoms, profession et domicile, ou aux actes constitutifs pour les sociétés et autres institutions jouissant de la personnalité civile, des noms ou raison sociale, nature et siège du défunt et des héritiers naturels ou institués ;
2. L'indication, en ce qui concerne le défunt, s'il y a lieu, de sa capacité absolue ou relative de disposer par testament ; en ce qui concerne les héritiers et légataires, de leur capacité de recevoir par testament et, dans tous les cas, de leurs droits exclusifs à l'hérédité ;
3. Modifié par D. n° 64-164 du 16 avril 1964 article 3 , v infra p. 99. La désignation par les numéros des titres fonciers.

Ces actes de notoriété sont établis, savoir :

1. S'il s'agit d'Européens ou assimilés, par un notaire ou par le juge de paix du lieu d'ouverture de la succession (ou le magistrat qui remplit les attributions) ;
2. S'il s'agit d'indigènes, par le tribunal de leur statut.

Art. 134. Pour tous autres faits constitutifs, transmissifs, modifications ou extinctions de droits réels, ainsi que pour toutes sentences ayant mêmes effets, la constatation écrite est fournie par les actes des juges, et, s'il y a lieu, par les pièces des procédures judiciaires ou extrajudiciaires, lesquelles doivent indiquer, en les désignant par numéros de titres fonciers, les immeubles grevés, transmis ou libérés.

Art. 135. Toute personne peut, en produisant les pièces dont le dépôt est prescrit par l'article 140 , requérir du conservateur l'inscription, la radiation, la réduction ou la rectification de l'inscription d'un droit réel immobilier. Toutefois, pour que la demande soit recevable, il est nécessaire que l'acte ou

le fait sur lequel elle est basée émane du titulaire d'une inscription antérieure récuse inscription postérieure à celle-là ne s'oppose à l'exercice du nouveau droit invoqué.

Toute demande doit, en outre, contenir une élection de domicile dans le ressort judiciaire ou se trouve situé l'immeuble, domicile auquel pourront être valablement effectuées par la suite toutes notifications, significations et actes de procédure divers nécessités par l'application des dispositions du présent décret.

Art. 136. Exceptionnellement et sans nuire, d'ailleurs, à l'exercice par toute autre personne du droit conféré par l'article précédent, les hypothèques forcées de la femme mariée, du pupille et de l'interdit devront être inscrites aux livres fonciers, dans le délai de dix jours, à compter de la date des actes, à la requête des notaires ou greffiers qui les auront reçus ou transcrits.

Art. 137. Sont également inscrites aux livres fonciers, aux mêmes requêtes dans le même délai, les causes d'indisponibilité des immeubles résultant soit des clauses des contrats de mariage, soit des dispositifs des jugements portant déclaration de faillite ou de liquidation judiciaire, soit de tous les autres actes ou contrats.

Art.138. Le conservateur doit, au moment de l'inscription d'un jugement, en cas de conversion devant notaire, d'un procès-verbal d'adjuration, prendre d'office, au profit du débiteur exécuté, des colicitants, ou de leurs ayants droit, l'inscription de l'hypothèque forcée du vendeur, si le paiement préalable du prix n'est pas justifié.

Art. 139. L'ordre des inscriptions, en matière d'hypothèques, règle le rang de priorité des créanciers.

Art. 140. Les demandes d'inscription doivent être accompagnées du dépôt :

## **I. S'IL S'AGIT DE MUTATIONS CONTRACTUELLES OU DE CONVENTIONS EN GÉNÉRAL**

- 1.a. D'une expédition ou du brevet, pour les actes publics ;
- 1.b. D'un original établi en sus du nombre exigé par la loi, pour les actes sous signatures privées ;
- 1.c. De l'écrit prévu à l'article 131 ;
2. De la copie du titre foncier de l'immeuble intéressé ;
3. Spécialement, s'il s'agit de la modification ou de l'extinction du droit réel grevant l'immeuble, du certificat d'inscription relatif à ce droit.

## **II. S'IL S'AGIT DE MUTATIONS OPÉRÉES APRÈS DÉCÈS**

- a. Pour les successions ab intestat.
  1. D'une expédition de l'acte de décès ou du jugement en tenant lieu ;
  2. D'une expédition ou du brevet de l'intitulé d'inventaire ou de l'acte de notoriété prévus à l'article 133 ;

3. De la copie ou des copies de titre foncier du ou des immeubles intéressés.
4. Spécialement s'il s'agit de la transmission de droits réels grevant un ou des immeubles du ou des certificats relatifs à ces droits ;
- b. Pour les successions testamentaires, indépendamment desdites pièces
5. D'une expédition du testament ;
6. D'une expédition des actes de consentement par les héritiers réservataires ou les légataires universels à la délivrance des legs, ou du jugement prononçant l'envoi en possession desdits légataires;
- c. Pour les successions irrégulières et celles appréhendées à titre provisoire en vertu des dispositions de l'édit du 23 novembre 1781 et du décret du 27 janvier 1855 sur les biens vacants, indépendamment des pièces énumérées lettre a :
7. D'une expédition du jugement d'envoi en possession provisoire ou définitive des successeurs ou héritiers.

### **III. S'IL S'AGIT DE DÉCISIONS JUDICIAIRES CONFÉRANT L'HYPOTHÈQUE FORCÉE OU PRONONÇANT LA NULLITÉ OU LA RÉOLUTION D'UN DROIT RÉEL OU DE TITRES DE MÊME ORDRE OU NATURE**

1. Des originaux, copies ou expéditions des actes judiciaires ou extrajudiciaires soumis à la publicité ;
  2. De la copie ou des copies de titre foncier et des certificats d'inscription qui se trouveraient en la possession du titulaire du droit à inscrire.
- Le conservateur fixe, en outre, le chiffre de la provision à déposer, dans le cas où il juge opportun d'en exiger une.
- Toute demande d'inscription doit contenir une élection de domicile dans le ressort judiciaire ou se trouve situé l'immeuble, domicile auquel pourront être valablement effectués par la suite toutes notifications, significations et tous actes de procédure divers nécessités par l'application des dispositions du présent décret.

Art. 141. Les pièces sont établies spécialement en vue de la demande d'inscription, original en surnombre d'un acte sous seing privé, expéditions d'actes notariés ou judiciaires, copies d'exploits, à l'exclusion cependant des minutes et brevets d'actes publics et des originaux d'exploits, sont dispensées du timbre et de tout impôt de même nature.

La même exemption s'applique aux pièces qui seraient spécialement établies pour être produites à l'appui d'une demande d'immatriculation, y compris les états d'inscriptions et de transcriptions dont il est parlé à l'article 127 .

Mention de leur destination est inscrite sur lesdites pièces par les officiers publics et ministériels, fonctionnaires, etc., chargés de les établir.

Art. 142. Le conservateur remet au déposant, s'il le demande, une reconnaissance contenant le détail des pièces déposées et relatant la date du dépôt.

Cette reconnaissance est restituée lors de la remise des copies de titres et certificats d'inscription, ou lors de la remise des pièces, dans les cas spécifiés aux articles 149 et 155 .

Art. 143. Avant de déférer à la demande d'inscription, le conservateur procède à la vérification des pièces déposées et s'assure :

1. De l'identité des parties ;
2. De leur capacité ;
3. De l'inscription au titre foncier du droit du disposant ;
4. De la disponibilité de l'immeuble ;
5. De la régularité de l'acte au point de vue de sa forme extérieure.

Art. 144. L'identité des parties est garantie :

a. Pour les actes publics, par l'intervention du magistrat ou de l'officier ministériel rédacteur.

b. Pour les actes sous signatures privées par la formule spéciale de légalisation à inscrire à la suite desdits actes en exécution de l'article 132 .

Art. 145. La capacité des parties est établie :

1. Par les déclarations à insérer dans les actes, en exécution des articles 132 à 133 ;

2. Par la production des justifications relatives aux autorisations légales nécessaires dans certains cas déterminés.

Art. 146. L'inscription au titre foncier du droit du disposant ne doit être infirmée par aucune inscription ultérieure, alors même que cette dernière ne figurerait pas encore sur la copie du titre.

Art. 147. L'immeuble est tenu pour disponible s'il n'existe aucune mention inscrite dans le cadre spécial du titre foncier affecté aux charges de cette nature, ou si toutes les mentions précédemment inscrites ont été radiées.

Art. 148. La régularité des actes consiste dans l'observation rigoureuse, en ce qui concerne leur forme extérieure, des dispositions tant du Code civil que ces actes en vigueur dans chaque colonie et du présent décret, l'exclusion de celles qui se rapportent à la valeur intrinsèque de la convention.

Art. 149. Si la vérification révèle l'absence ou l'insuffisance de l'un de ces éléments essentiels pour la validité de l'inscription, le conservateur refuse la formalité et restitue au requérant les pièces déposées, revêtues d'un visa ne varietur, en y joignant une déclaration écrite, dont il conserve minute et par laquelle il fait connaître les causes de son refus.

Art. 150. L'inscription aux livres fonciers des faits ou conventions ayant pour objet la constitution, la transmission, la modification ou l'extinction des droits réels comporte :

1. La constatation au registre ad hoc du dépôt effectué par le requérant inscription ;
2. La rédaction de bordereaux analytiques rappelant, outre les dispositions inhérentes à la nature du contrat déposé, toutes autres dispositions accessoires soumises à la publicité ;

3. a. S'il s'agit d'un acte constitutif d'une charge ou d'un droit réel ou transmissif de propriété, la mention sommaire, à la suite du titre foncier, de la charge ou du droit constitué ou des mutations opérées ;
- b. S'il s'agit d'un acte extinctif d'une charge ou d'un droit réel publié, la radiation de la mention précédemment inscrite sur le titre foncier ;
4. La reproduction des mêmes mentions ou radiations sur la ou les copies du titre foncier et l'annexion à chacun d'un duplicata du bordereau analytique correspondant ;
5. L'établissement d'un certificat d'inscription au nom du titulaire du nouveau droit ou l'annulation du certificat d'inscription précédemment établi, au nom du titulaire du droit éteint.

Art. 151. L'inscription aux livres fonciers des faits ou conventions ayant simplement pour objet de changer le titulaire ou de modifier les conditions d'existence d'un droit réel, sans aggraver ni atténuer la charge qui en résulte pour l'immeuble, est faite dans la même forme ; mais la mention sommaire prévue aux numéros 3 et 4 de l'article précédent, au lieu de figurer au titre foncier et sur la ou les copies de ce titre, est reportée, en forme d'annotation marginale, sur les bordereaux analytiques se rapportant à l'inscription initiale du droit modifié et sur le certificat d'inscription correspondant.

Art.152. L'inscription de l'hypothèque conférée sur un droit réel préexistant (usufruit, emphytéose ou superficie) est faite également, dans la forme prévue à l'article 150 , sur le titre du bien-fonds démembré ; mais, d'une part, un duplicata supplémentaire du bordereau analytique est annexé au certificat d'inscription détenu par le titulaire du droit réel grevé ; d'autre part, la mention sommaire au feuillet foncier est accompagnée d'une référence à la mention antérieure qui constate le démembrement ; enfin, la même mention sommaire est reproduite en forme d'annotation marginale, tant sur le certificat d'inscription déjà visé que sur les duplicata du bordereau analytique de l'acte qui opère le démembrement.

Art. 153. Lorsque les copies de titres fonciers et certificats d'inscription ne sont pas représentés par le requérant inscription, si la formalité est destinée à constater un fait ou une convention qui suppose le consentement des porteurs, le conservateur refuse d'y procéder.

Dans tous les autres cas et après vérification, il reçoit le dépôt, fait l'inscription sur le titre foncier, la notifie aux détenteurs des copies ou certificats, avec sommation d'avoir à représenter lesdites pièces dans la huitaine et, jusqu'à ce que la concordance entre le titre et les copies et certificats ait été rétablie, il refuse toute nouvelle inscription, prise de leur consentement.

La notification est faite dans les formes prévues à l'article 117 .

Art. 154. Lorsque les faits ou conventions susceptibles d'être publics se produisent ou sont conclus au cours de la procédure d'immatriculation, l'inscription n'en peut être opérée qu'après l'établissement du titre foncier.

Toutefois, il est loisible au bénéficiaire du droit à inscrire, pour prendre rang et rendre ledit droit opposable aux tiers, d'effectuer sans attendre l'achèvement de la procédure, le dépôt à la conservation des pièces prescrites,

ce dépôt est mentionné au registre des oppositions, et, au jour de l'immatriculation, reporté, avec rappel de sa date, au registre des dépôts au rang qui lui est assigné par le premier enregistrement<sup>21</sup> .

La validité de ces inscriptions reste soumise aux règles qui régissent le droit commun auquel l'immeuble n'échappe qu'au jour de l'immatriculation, sauf en ce qui concerne le mode de publication des droits réels tel qu'il est organisé par les dispositions du présent article et de l'article 129 .

Art. 155. Les copies de titres fonciers et certificats d'inscription sont seuls restitués aux parties ; les pièces produites restent déposées aux archives de la conservation, et le conservateur peut, à toute époque, en délivrer aux intéressés des copies certifiées conformes, faisant foi de leur contenu.

Art. 156. Si l'inscription d'une hypothèque forcée est subordonnée à une décision de justice, il peut être pris, en cas d'urgence et en vertu d'une ordonnance du président du tribunal ou du juge de paix à compétence étendue, une inscription conservatoire, laquelle n'a d'effet que jusqu'au jugement définitif ; si ce jugement maintient tout ou partie de l'inscription, ce qui a été maintenu prend rang à la date de l'inscription conservatoire.

Art. 157. Si l'inscription d'une hypothèque garantissant un prêt à court terme est différée, par application de l'article 43 , l'acte constitutif de cette hypothèque n'en doit pas moins être rédigé dans les formes ordinaires, et un original ou une expédition, suivant le cas, en est remis, avec la copie du titre foncier, au créancier hypothécaire ; celui-ci effectue le dépôt à la conservation, en faisant défense, par écrit, au conservateur, de déférer à aucune réquisition d'inscription au préjudice de son droit, dans un délai qui ne peut être supérieur à quatre-vingt-dix jours.

Ce dépôt, valable pour ledit délai comme opposition, est inscrit à sa date au registre des dépôts et mention provisoire en est faite sur le titre foncier, dans le cadre réservé à cet effet. Exceptionnellement, cette mention n'est pas reproduite sur la copie du titre foncier.

Si, dans le cours du délai de validité de l'opposition une nouvelle inscription vient à être requise, le conservateur procède préalablement à l'inscription de l'hypothèque différée qui prend rang du jour du dépôt pour opposition.

Dans le cas contraire, à l'expiration du délai de quatre-vingt-dix jours, le créancier est tenu de retirer les pièces ou de requérir l'inscription régulière de son droit, qui a cessé d'être garanti par le dépôt pour opposition.

Art. 158. Les frais de toutes inscriptions sont acquittés par les requérants, sauf règlement ultérieur entre les parties.

Art. 159. Les personnes dont les droits auraient été légués par une inscription peuvent en demander la modification ou l'annulation<sup>22</sup> , mais ces modifications ou annulation, sauf dans le cas où elles sont la conséquence d'une réserve mentionnée au titre foncier, ne peuvent préjudicier aux tiers de bonne foi.

Toutefois, l'héritier revendiquant, dans les six mois qui suivent l'ouverture de la succession, tout ou partie de l'hérédité peut demander, en même temps que

l'annulation de l'inscription prise à son préjudice, celle des droits constitués dans l'intervalle au profit des tiers par l'héritier apparent.

Art. 160. Toute demande tendant à obtenir la modification ou l'annulation d'une inscription peut faire l'objet d'une mention sommaire préventive, dite prénotation, sur le titre foncier, avant d'être portée devant le tribunal ; cette prénotation doit être autorisée par ordonnance du président du tribunal ou du juge de paix à compétence étendue, rendue sur requête, charge de lui en référer.

La prénotation faite, la validité des inscriptions ultérieures est subordonnée à la décision judiciaire.

À défaut de prénotation, le jugement n'a d'effet à l'égard des tiers que du jour où il est inscrit.

## **2. DE LA RÉUNION ET DE LA DIVISION DES TITRES FONCIERS**

Art. 161. Lorsque deux immeubles contigus sont réunis par suite d'une acquisition ou par l'effet de tout autre contrat ou événement entre les mains d'un même propriétaire, celui-ci peut demander, soit au moment de l'inscription du fait juridique générateur du droit, soit ultérieurement, la fusion des deux titres fonciers en un seul.

Cette fusion s'effectue soit au moyen de l'annulation des deux titres anciens et de la création d'un titre nouveau, sur lequel sont reportées les inscriptions non radiées des titres annulés, soit par l'annulation d'un seul desdits titres et le report sur le second, indépendamment des mentions relatives à l'augmentation de superficie, consistance et valeur de l'immeuble, des inscriptions non radiées au titre annulé.

Cette opération n'est cependant admise qu'autant qu'elle ne préjudicie en rien aux droits inscrits sur les titres fonciers fusionnés.

Elle peut être étendue au cas de rattachement à un immeuble d'une parcelle détachée d'un autre immeuble contigu ou de réunion de plus de deux immeubles en un seul.

Art. 162. Lorsqu'un immeuble est divisé par suite d'aliénations partielles ou de partage, les limites des lots formés doivent être fixées sur le terrain, à défaut de l'un des modes de clôture admis par l'article 89 , au moyen de bornes édifiées dans les conditions réglées par l'article 88 , un plan de lotissement, établi comme il est dit en l'article 90 , est déposé à la conservation avec les pièces nécessaires à l'inscription ultérieure de l'acte de vente de partage à publier.

Dans le plus bref délai possible après ce dépôt, le conservateur fait procéder, par l'un des géomètres attachés à la conservation, à la vérification du plan fourni et, s'il y a lieu, à sa rectification aux frais du ou des requérants.

La date de cette opération, qui doit être faite en présence des parties à l'acte à inscrire, est portée à leur connaissance, vingt-quatre heures au moins à l'avance, par une notification en la forme ordinaire.

Les résultats de la vérification sont constatés dans un procès-verbal dressé également en présence des mêmes parties et signé par elles. Ces résultats

restent acquis quand bien même toutes les parties, régulièrement convoquées, n'auraient pas assisté à la vérification.

Art. 163. Dès que le bornage est achevé, le conservateur annexe le procès-verbal aux pièces déposées et procède à l'inscription de l'acte.

Il établit, en conséquence, au nom de chacun des propriétaires des lots distincts, un nouveau titre foncier sur lequel sont reportées toutes les inscriptions non radiées du titre ancien ; ce dernier, après inscription des mentions relatives à la diminution de superficie, consistance et valeur de l'immeuble, reste aux mains du propriétaire pour la part non aliénée, ou en cas de partage ou de vente par lots, est remis à l'attributaire ou à l'acquéreur du dernier lot attribué ou vendu.

Art. 164. Lorsque les faits ou conventions susceptibles d'être publiés se produisent ou sont conclus au cours d'une procédure de morcellement, l'inscription n'en peut être opérée qu'après l'établissement des nouveaux titres fonciers.

Toutefois, il est loisible au bénéficiaire du droit à inscrire, pour prendre rang et rendre ledit droit opposable aux tiers, d'effectuer sans attendre l'achèvement de la procédure, le dépôt à la conservation des pièces prescrites; ce dépôt est mentionné au registre des oppositions, et, au jour du morcellement, reporté avec rappel de sa date, au registre des dépôts au rang qui lui est assigné par le premier enregistrement.

### **CHAPITRE III : CONSTITUTION DES LIVRES FONCIERS DE LA COMMUNICATION DES RENSEIGNEMENTS**

Art. 165. Toute personne, en se conformant aux règles ci-après fixées, peut obtenir communication des renseignements consignés aux livres fonciers ou renfermés dans les dossiers correspondant aux titres fonciers, moyennant le paiement des droits de recherche et de copie.

Art. 166. À cet effet, les intéressés présentent au conservateur de la propriété foncière une réquisition, rédigée en double exemplaire, et tendant à la délivrance, suivant le cas :

D'un certificat constatant la concordance d'un titre foncier et de la copie dudit titre ;

D'un certificat constatant la concordance d'un certificat d'inscription avec les énonciations du titre foncier relatives au même droit réel ;

De l'état des droits réels appartenant à une personne déterminée ;

De l'état des charges et droits réels grevant un immeuble déterminé ;

De la copie d'un acte déposé au dossier d'un immeuble à l'appui d'une inscription, ou du bordereau analytique qui s'y rapporte.

Lesdits certificats, états ou copies, sont établis à la suite de l'une des réquisitions ; la seconde reste aux archives de la conservation.

Lorsqu'il est requis du conservateur un état des charges et droits réels grevant un immeuble en cours de morcellement, le conservateur est tenu de faire mention dans son état de la procédure de morcellement en cours.

Art. 167. Au cas où l'immeuble visé dans une réquisition se trouve grevé d'une hypothèque à inscription différée, dans les conditions des articles 43 et 157 du présent décret, mention doit en être faite à la suite de l'état ou du certificat requis, avec indication de la durée de validité de l'opposition, si toutefois la nature du renseignement demandé exige cette révélation.

### **TITRE III SANCTIONS**

#### **CHAPITRE I : RESPONSABILITÉ DU CONSERVATEUR**

Art. 168. Le conservateur ne peut rejeter la demande, ni retarder l'exécution d'une formalité régulièrement requise, ni enfin refuser la délivrance des copies de titres fonciers et certificats d'inscription aux personnes qui y ont droit, sous peine de dommages-intérêts.

Art. 169. Dans le cas où, par suite de l'irrégularité de la demande, ou de l'insuffisance des titres, le conservateur refuse l'immatriculation d'un immeuble ou l'inscription d'un droit réel, en exécution des articles 118 et 149 , sa décision est susceptible de recours devant le président du tribunal de première instance ou le juge de paix à compétence étendue de l'arrondissement judiciaire. Si le refus d'immatriculer est opposé par le conservateur, à la suite d'une décision judiciaire, le recours s'exerce devant le président de la Cour ou du tribunal qui a rendu la décision.

À cet effet, une requête, appuyée des actes restitués et de la déclaration souscrite par le conservateur, est présentée par la partie au magistrat compétent, qui statue par voie d'ordonnance motivée, sans frais.

Le conservateur est tenu, s'il succombe, de se conformer aux dispositions de l'ordonnance, qui est déposée à la conservation avec les pièces justificatives de la formalité requise.

Les tiers conservent d'ailleurs la faculté de requérir, dans les conditions déterminées par l'article 159 , la modification ou l'annulation des inscriptions ainsi obtenues.

Art. 170. Le conservateur est responsable du préjudice résultant :

1. De l'omission sur ses registres des inscriptions régulièrement requises en ses bureaux ;
2. De l'omission sur les copies des inscriptions portées sur le titre, sauf l'hypothèse prévue en l'article 153 .
3. Du défaut de mention, savoir : sur les titres fonciers, des inscriptions affectant directement la propriété ; dans les états et certificats d'une ou plusieurs inscriptions, à moins qu'il ne se soit exactement conformé aux réquisitions des parties, ou que le défaut de mention ne provienne de désignations insuffisantes qui ne pourraient lui 'être imputées.

Art. 171. Les erreurs, comme l'omission, et dans les mêmes cas que celle-ci, engagent la responsabilité du conservateur qui les a commises, dans la mesure du préjudice qu'elles ont pu causer aux intéressés.

Art. 172. L'immeuble à regard duquel ont été omis ou inexactement reportés, dans les copies de titres ou dans les certificats d'inscription, un ou plusieurs des droits inscrits qui doivent y figurer légalement, en demeure affranchi ou libéré d'autant dans les mains du nouveau possesseur, sauf la responsabilité du conservateur, s'il y a lieu.

Néanmoins poursuivies et donneront lieu, après achèvement, à l'établissement de titres, copies et certificats dans les conditions et formes réglées par le présent décret. De même, les copies de titre foncier et les certificats d'inscription délivrés en exécution desdits actes ont la même valeur que les copies et certificats établis par application du présent décret.

Art. 173. Lorsque des omissions ou des erreurs ont été commises dans la rédaction du titre foncier ou des inscriptions, les parties intéressées peuvent en demander la rectification<sup>23</sup>.

Le conservateur peut également effectuer d'office et sur sa responsabilité, la rectification des irrégularités provenant de son chef.

Dans tous les cas, les premières inscriptions doivent être laissées intactes et les corrections sont inscrites à la date courante.

Art. 174. Si le conservateur refuse de procéder aux rectifications requises ou si les parties n'acceptent pas les rectifications opérées, le tribunal, saisi par simple requête statue par jugement en chambre de Conseil.

Art. 175. Si l'omission ou l'erreur est reconnue par le tribunal ou par le conservateur, celui-ci fait immédiatement sommation aux détenteurs des copies de titres et certificats d'inscription d'avoir à effectuer, dans un délai de trois jours, le dépôt desdits certificats et copies.

Faute de réponse dans ledit délai, la rectification est opérée sur le titre, dans les formes indiquées à l'article 153.

Art. 176. Les conservateurs de la propriété foncière sont tenus de se conformer, dans l'exercice de leurs fonctions, à toutes les dispositions du présent décret, à peine d'une amende de 200 à 1.000 francs, pour la première contravention, et de destitution pour la seconde, sans préjudice de dommages les parts lesquels seront payés avant l'amende.

Art. 177. Le paiement des sommes dues tant aux parties qu'au Trésor public, par application de l'article précédent, est garanti par un cautionnement que les conservateurs de la propriété foncière sont tenus de fournir à l'époque de leur entrée en fonctions et dont l'affectation est maintenue pendant dix années après la cessation desdites fonctions.

## CHAPITRE II : PÉNALITÉS DIVERSES

Art. 178. Le stellionat est passible des peines portées par l'article 405 du Code pénal, sans préjudice des pénalités de droit commun, en cas de faux, et de dommages-intérêts, s'il y a lieu.

Art. 179. Est réputé stellionataire :

1. Quiconque fait immatriculer en son nom un immeuble dont il sait n'être pas propriétaire ;
2. Quiconque fait inscrire un droit réel sur un titre qu'il sait ne pas lui appartenir et quiconque accepte sciemment un certificat d'inscription ainsi établi ;
3. Quiconque fait immatriculer un immeuble en omettant sciemment de faire inscrire les hypothèques, droits réels ou charges dont cet immeuble est grevé.
4. Quiconque, sciemment, cède un titre de propriété qu'il sait ne pas lui appartenir et quiconque accepte sciemment cette cession ;
5. Quiconque, obligé de faire inscrire une hypothèque légale sur des biens soumis à l'immatriculation ou une hypothèque forcée sur des biens immatriculés, consent une hypothèque conventionnelle sur les biens qui auraient dû être frappés;
6. Quiconque, frappé ou non d'incapacité, contracte avec une tierce personne à l'aide d'une déclaration mensongère.

Les officiers ministériels ayant participé à la rédaction des actes entachés de stellionat peuvent être poursuivis comme complices.

Art.180. Le refus de déférer aux sommations du conservateur dans le cas des articles 92 et 153 est passible des peines portées en l'article 475 du Code pénal, sans préjudice des dommages-intérêts envers la partie lésée, s'il y a lieu.

Art. 181. Tout notaire ou greffier qui omet de requérir, dans le délai imparti à cet effet, l'exécution d'une formalité dont il a la charge, tout officier ministériel qui assiste les parties dans une transaction conclue en violation de l'article 5 ci-dessus, sont passibles d'une amende de 50 francs, dont le recouvrement est poursuivi dans la forme réglée pour les amendes de timbre et d'enregistrement, sans préjudice des dommages-intérêts envers la partie lésée, s'il y a lieu.

Art. 182. L'altération des titres fonciers, des copies de ces titres ou des certificats d'inscription, dans les conditions déterminées par l'article 147 du Code pénal, est passible des peines prévues par le même texte.

Art. 183. L'enlèvement et le déplacement des bornes fixant les limites des propriétés sont passibles des peines édictées par l'article 456 du Code pénal.

#### TITRE IV DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 184. Les décrets des 20 juillet et 5 août 1900, 24 mars 1901 et 24 juillet 1906, organisant le régime de la propriété foncière au Sénégal, à la Côte d'Ivoire, au Dahomey, en Guinée et dans les colonies et territoires relevant du Gouvernement général en Afrique Occidentale Française, sont et demeurent abrogés.

Les procédures engagées sous l'empire desdits actes seront néanmoins poursuivies et donneront lieu, après achèvement, à l'établissement de titres, copies et certificats dans les conditions et formes réglées par le présent décret.

De même, les copies de titre foncier et les certificats d'inscription délivrés en exécution desdits actes ont la même valeur que les copies et certificats établis par application du présent décret.

Art. 185. Les détails de la réglementation particulière à intervenir pour l'exécution du présent décret seront fixés par arrêté du gouverneur général.

Haut de la page

1. Ce décret a remplacé le décret du 24 juillet 1906 dont l'application a fait l'objet de nombreuses décisions jurisprudentielles. C'est de cette jurisprudence qu'il sera question ci-après, le décret de 1906

2. La constitutionnalité du Décret du 24 juillet 1906, contestée, avait été reconnue par l'arrêt de la C. de cassation du 10 juin 1912 (Ch. civ., Dar, 1912, III, 205) cassant l'arrêt du 21 mai 1909 de la Cour d'appel de l'Afrique Occidentale Française (Dar, 1909, III, 132) Pour celle-ci, le décret aurait dû être rendu sur le rapport du Ministre de la Justice et revêtu de son contreseing, comme l'exigent les dispositions combinées de l'article 4 D. 1er déc 1958, rendu dans la forme de règlements d'administration publique et de l'article 3 de la Loi constitutionnelle du 24 février 1875 d'après lequel "chacun des actes du Président de la République doit être contresigné par un Ministre". La Cour de cassation a estimé que le décret du 1er décembre 1958, ne liait pas le Chef de l'État qui a pu y déroger en statuant, comme il l'a fait sur un rapport des gardes de sceaux et que le contreseing d'un seul Ministre suffit pour la validité des décrets présidentiels. Et si, par ailleurs, le décret du 1er décembre 1858 a été rendu dans la forme des règlements d'administration publique, c'est uniquement parce qu'il devait s'appliquer en même temps aux Ant. et à la Réunion. Il était donc possible d'y déroger, en ce qui concerne les autres col, par un décret simple.

Quant à la légalité du même décret 1906, elle avait été discutée également, car ce texte modifiait certaines dispositions du code civil et supprimant le pourvoir en cassation Elle a été reconnue par la Cour d'Appel de l'Afrique Occidentale française (arrêts du 21 mai 1909 et du 31 mai 1918 V. infra, note sous art. 90 ) La même argumentation vaut pour le décret ci-dessus du juillet 1932 qui a été contresigné par le seul ministre des colonies et déroge aux dispositions du Code civil de la même façon que le secret de 1906. (Sol et Haranger, Rec. lég. col.).

3. Par suite, lorsque coacquéreur d'un Immeuble immatriculé constituant la garantie d'une créance hypothécaire qu'il avait sur le vendeur n'a pas fait inscrire au livre foncier la mutation mais seulement un commandement à fin de saisie, ce commandement garantit son droit de créance mais non son droit de propriété, ce dernier n'est pas opposable, par conséquent à un second acquéreur ayant requis le premier l'inscription de son titre (Cass. Civ., 9 nov. 1931, Penant 1932, I, 107).

4. La suppression de l'hypothèque judiciaire entraîne des inconvénients évidents qu'a mis en relief un jugement du tribunal de première instance de Dakar du 25 février 1911 par lequel le juge a subordonné l'octroi d'un délai

pour le paiement d'une dette à la constitution d'une hypothèque conventionnelle au profit du créancier. Encore dans ce cas particulier l'hypothèque avait-elle été offerte par le débiteur (V. Dar., 1911. IH, 151, note sous l'arrêt).

5.a Il résulte des dispositions de l'article 57 qu'en enlevant à la possession sa principale conséquence de droit, savoir la prescription acquisitive, ce droit a supprimé la possession par autrui d'un immeuble immatriculé. Aucun fait de possession, même exercé en vertu d'un acte administratif, ne peut être invoqué à l'encontre du bénéficiaire d'un titre régulier. Ce dernier peut obliger les détenteurs de l'immeuble à vider les lieux, à supprimer les constructions édifiées et peut même obtenir des dommages-intérêts s'il a subi un préjudice du fait de leur occupation (tribunal de première Instance Dakar, 20 mai 1911, Dar., 1911, IH, 245)

b L'impossibilité de toute prescription acquisitive n'empêche pas cependant un tiers détenteur de bonne foi muni d'un acte notarié d'une validité au moins apparente de s'opposer à la mise en adjudication d'un immeuble litigieux (C. app. A.O.F, 14 février ; Darr. 1922, 111, 86).

6. Les dispositions de cet article 83 reproduisent textuellement celles de l'article 58 D 24 Juillet 1906 qui avaient paru mettre fin à la théorie discutable du domaine éminent de l'État, théorie, qu'i avait été invoquée, à maintes reprises, par l'administration locale et, à sa suite, par la jurisprudence.

7. Les baux de plus trois ans sont assemblés aux droits réels partout où il est question dans le D. (article 65, 73 et 106 D 24 Juillet 1906 correspondant aux article 90, 98 et 130 D ci-dessus) Par suite, les baux de ce genre, antérieurs à l'immatriculation, ne sont opposables aux acquéreurs de l'immeuble immatriculé que si le locataire a fait inscrire son bail sur le livre foncier dans les conditions fixées par l'article 73 (lire l'article 98) au cas où le propriétaire qui a requis et obtenu l'immatriculation aurait omis de mentionner le bail dans la déclaration prévue par l'article 65 (lire l'article 90) (C. app. A.O.F, 9 Juin 1928, III, 130)

8. La Cour d'appel de l'A.O.F a purgé le 29 déc.1916 Dar., 1917, 111, 96) (que ce certificat est un acte administratif dont il n'appartient pas aux tribunaux ordinaires d'apprécier la validité. En cas de contestation, le tribunal doit surseoir à statuer et envoyer à l'autorité administrative la question préjudicielle de validité.

9. Est irrégulière une opposition formée au nom de personnes désignées par le terme générique de « conjoints » (Trib. de première instance Dakar, 8 mars 1919, Dar., 1920, III, 100).

10 En dehors de ces cas exceptionnels, la personne intéressée peut, en vertu du droit qu'elle tient de la loi, par suite, de nécessités que peuvent lui imposer les circonstances, donner à autrui le pouvoir d'intervenir. Mais le mandataire

doit être régulier et justifier de sa qualité par un pouvoir écrit et joint à l'opposition (même arrêt du 8 mars 1919).

11. La déchéance de l'opposition, pour inobservation du délai imparti pour la former, est d'ordre public et peut être suppléée d'office par le juge (C. app., A.O.F, 1er février 1924, Penant, 1924, I, 306).

12.a. Ce Mai est d'ordre public. La déchéance de la réclamation peut donc être proposée en tout état de cause, même après des conclusions au fond, même pour la première fois en appel (C. Appel d'A.O.F., 30 juillet 1915, Penant, 1917, I, 165).

b. Les délais de distance ne peuvent être invoqués par un opposant qui, domicilié hors de la colonie, y a cependant élu domicile et constitué mandataire, conformément à la disposition de l'article 73 (art. 98 ci-dessus). C'est en effet, à ce mandataire que seront faites les notifications (même arrêt).

13. Cependant, la Cour d'Appel de l'Afrique Occidentale française a jugé que ce délai n'emporte pas forclusion et peut être prorogé par ordonnance du tribunal (arrêt 16 sept. 1910; Dar., 1911, III, 112). Cette précision a été critiquée (Dar., note sous l'arrêt). Il s'agit d'un délai accordé à l'opposant pour introduire une demande en justice. Or, les délais de ce genre emportent forclusion. La seule circonstance qui, en l'espèce, pouvait être prise en considération pour prononcer cette forclusion était l'inobservation des délais de distance.

14. Le tribunal ne peut statuer que sur les conclusions insérées dans la requête introductive d'instance et le mémoire en réponse du requérant. Il ne peut, en particulier, transformer une demande d'immatriculation en une demande de droits réels (C. app., A.O.F, février 1916, III, 132).

15.a. Les articles. 84, 88 et 89 (D. 24 juillet 1906, art.110, 113 et 114 ci-dessus) ne spécifient pas dans quelles formes l'appel doit être interjeté. Il faut et il suffit par conséquent pour sa validité, qu'il fasse connaître l'intimé, dans le Mai de l'article 87 (112 D. ci-dessus), l'intention de porter le litige devant la juridiction d'appel (C. app. A.O.F., 8 juillet 1921; Dar., 1923, III, 229).

b. L'appelant doit déposer une requête écrite, dans les mêmes conditions qu'en première instance, et cette requête ne saurait être remplacée par de simples conclusions signifiées au détenteur de la partie adverse (même arrêt).

16. La Cour d'appel de l'A.O.F. en a conclu que la preuve testimoniale ne peut, en matière d'immatriculation, être offerte pour la première fois en cause d'appel (arrêt 16 sept. 1910; Dar., 1911, 111,112). Mais M. Dareste fait observer (note sous l'arrêt) que d'après le rapport explicatif joint à l'avant-projet du décret, le législateur colonial a entendu consacrer, par cet article 99, le principe "en vertu duquel aucun moyen nouveau ne doit être soulevé devant le juge d'appel". Or, seules les "demander nouvelles" sont irrecevables en cause d'appel et non les moyens nouveaux, interdits devant la Cour de cassation seulement. De façon, ajoute-t-il, l'offre de la preuve testimoniale n'est pas un moyen nouveau, mais un mode de preuve à l'appui d'une thèse déjà présentée.

17. La question de la légalité du décret du 24 juillet 1906, qui dérogeait à maintes dispositions du C. civ. ou les modifiait et qui supprimait le recours en cassation, a été soulevée devant la Cour d'appel de l'A.O.F. qui l'a reconnue : Il est évident que le C. civ., promulgué le 5 nov.1830, par un arrêté du gouverneur, qui avait alors le pouvoir de légiférer sous réserve de l'approbation ministérielle, pouvait être modifié par décret; de même, pour les décrets ayant organisé le pourvoi en cassation (arrêt 31 mail918;Dar.,1919,III, 31). La même argumentation vaut pour le D. 26 juillet 1932 ci-dessus.

18. Cette disposition n'est pas prescrite a peine de nullité et un exploit d'huissier peut être substitué a la notification administrative; mais les frais doivent alors rester à la charge de rappelé qui a ainsi notifié (C. app. A.O.F., 8 juillet 1921; Dar., 1923, III, 224).

19. En particulier la tierce-opposition n'est pas recevable contre la décision qui rejette les oppositions et ordonne l'immatriculation (C. app, A.O.F., 23 avr. 1920, Dar., 1920, III, 84), les tiers lésés, s'ils n'ont pas usé dans les délais voulus de l'opposition ne peuvent plus se pourvoir qu'en cas de dol dans les conditions de l'art. 98 (art. 123).

20. L'hypothèque judiciaire ayant été supprimée dans le régime de l'immatriculation, seules les hypothèques judiciaires inscrites à la conservation des hypothèques sur un immeuble avant la requête d'immatriculation peuvent être inscrites sur le titre à établir (C. app. A.O.F., 22 mai 1923; Penant, 1924, I, 274

21. Seuls peuvent faire l'objet d'une inscription les droits qui sont reconnus par le décret comme pouvant être inscrits sur un immatriculé. Ainsi l'hypothèque judiciaire, n'étant plus admise par le nouveau régime, ne peut être inscrite sur les registres de la conservation foncière (C. app. A.O.F., 22 mai 1923; Dar., 1925, III, 40) (V. a ce sujet, Madagascar, D. 4 few% 1911, note 2 sous l'art. 129.).

22.a. Toutefois, la vente d'un immeuble immatriculé qui n'a pas eta inscrit au livre foncier ne peut être opposée g l'acquéreur de bonne foi dont le titre a été régulièrement inscrit (Cass. req. 28 avr. 1927; Dar., 1927, III, 178).

La modification ou l'annulation prévue vise seulement les inscriptions entachées d'un vice (Dar., note sous l'arrêt).

b. En cas de ventes successives du même immeuble à deux acquéreurs distincts, la propriété en est transmise à celui des deux qui a fait inscrire le premier son titre, même si la date est postérieure à celle du titre de l'autre acquéreur (même arrêt).

23. Seules les parties intéressées peuvent faire rectifier les erreurs ou omissions. Le conservateur ne peut procéder d'office à ces rectifications - à moins qu'il ne s'agisse d'irrégularités provenant de son chef - qui suivant les formes prescrites par l'article 148 (art. 175 ci-dessus) (C. app. A.O.F., 14 avr. 1922; Dar., 1922, III. 86)