### DEUXIEME PARTIE : DES CONTRATS SPECIAUX

### LIVRE PREMIER : LES CONTRATS TRANSLATIFS DE PROPRIETE

### CHAPITRE III : LES CONTRATS RELATIFS AUX DROITS REELS PORTANT SUR LES IMMEUBLES IMMATRICULES

#### Article 379 : Domaine d’application

Les contrats relatifs à des immeubles immatriculés sont soumis aux dispositions spéciales du présent chapitre.

#### Article 380 : Immatriculation obligatoire

A peine de nullité absolue du contrat, l’immatriculation de tout immeuble est obligatoire pour la validité des conventions constituant ou transférant un des droits protégés par le régime de l’immatriculation foncière.

#### Article 381 : Transfert de droit réel

L’acquisition du droit réel résulte de la mention au titre foncier du nom du nouveau titulaire du droit.

Celui-ci acquiert de ce fait sur l’immeuble un droit définitif et inattaquable dont l’étendue est déterminée juridiquement et matériellement par les énonciations du titre foncier.

### SECTION PREMIERE : REGLES GENERALES

#### Article 382 : Avant-contrat

L’acte par lequel les parties s’engagent, l’une à céder, l’autre à acquérir un droit sur l’immeuble, est une promesse synallagmatique de contrat.

Elle oblige l’une et l’autre partie à parfaire le contrat en faisant procéder à l’inscription du transfert du droit à la Conservation de la propriété foncière.

#### Article 383 : Conditions de forme

Le contrat doit, à peine de nullité absolue, être passé par devant un notaire territorialement compétent sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires.

#### Article 384 : Détermination de l’objet du contrat

L’étendue du droit immobilier objet du contrat est fixée par le titre foncier.

#### Article 385 : Détermination du prix

Le prix doit être strictement indiqué dans le contrat.

Tout accord de quelque nature qu’il soit, tendant à exiger un supplément au prix fixé dans le contrat, est nul.

La dissimulation du prix réel se prouve par tous moyens.

#### Article 386 : Obligation spéciale du vendeur

Le vendeur doit mettre la copie du titre foncier ou le certificat d’inscription à la disposition de l’acquéreur afin d’y faire inscrire la mutation du droit.

En cas d’inexécution de cette obligation, l’acquéreur fait ordonner par justice la remise de ce document entre ses mains et la mention au titre foncier de la mutation intervenue.

#### Article 387 : Frais du contrat

Les frais du contrat et de l’inscription au titre foncier sont, sauf convention contraire, à la charge de l’acquéreur.

#### Article 388 : Effets de l’inscription

Conformément au régime de l’immatriculation foncière, sont irrecevables ou inopposables aux tiers, ou doivent être réservés expressément au contrat et publiées au titre foncier, les actions susceptibles d’enlever à l’acquéreur partiellement ou pour le tout le bénéfice de la mutation intervenue à son profit.

#### Article 389 : Garanties du vendeur

Le vendeur bénéfice pour le paiement du prix des garanties prévues par les règles propres aux immeubles immatriculés.

### SECTION II : REGLES PROPRES A CERTAINS CONTRATS PORTANT SUR DES IMMEUBLES IMMATRICULES

#### Article 390 : Publicité obligatoire

En dehors des contrats soumis à publicité par les textes relatifs à l’immatriculation foncière, le bail assorti d’une promesse de vente doit faire l’objet d’une inscription au titre foncier pour être opposable aux tiers.

#### Article 391 : Echange immobilier, transfert de la propriété

Le transfert de propriété des immeubles qui font l’objet d’un échange se produit par l’inscription de chacun des transferts aux titres fonciers respectifs.