Code civil

LIVRE V  **DISPOSITIONS APPLICABLES À MAYOTTE**

*(Ord. no 2002-1476 du 19 déc. 2002, art. 1er;*

*Ord. no 2006-346 du 23 mars 2006, art. 1er)*

*Les dispositions du présent livre entrent en vigueur le premier jour du dix-huitième mois suivant la publication de l'Ord. no 2002-1476 du 19 déc. 2002 [JO 21 déc.], soit le 1er juin 2004 (Ord. préc., art. 10-I). — Pour les dispositions transitoires, V. Ord. préc., art. 10-II à IX. — Pour les dispositions abrogées et remplacées par le présent livre, V. Ord. préc., art. 11.*

*L'Ord. no 2002-1476 du 19 déc. 2002 préc. est ratifiée par L. no 2003-660 du 21 juill. 2003, art. 65-V (JO 22 juill.).*

*L'Ord. no 2006-346 du 23 mars 2006 a converti le livre IV en livre V. Ce livre V comprend les art. 2489 à 2534, qui reprennent les art. 2284 à 2328 (Ord. préc., art. 1er). — Cette Ord. est ratifiée par L. no 2007-212 du 20 févr. 2007, art. 10-I (JO 21 févr.).*

**Art. 2489**   Le présent code est applicable à Mayotte dans les conditions définies au présent livre. *— [Anc. art. 2284.]*

**Art. 2490**   Pour l'application du présent code à Mayotte, les termes énumérés ci-après sont remplacés comme suit:

*(Abrogé par Ord. no 2019-964 du 18 sept. 2019, art. 2, à compter du 1er janv. 2020)  «1o "Tribunal de grande instance" ou "tribunal d'instance" par: "tribunal de première instance"»*;

 2o "Cour" ou "cour d'appel" par: "chambre d'appel de Mamoudzou";

 3o "Juge du tribunal judiciaire" par: "président du tribunal de première instance ou son délégué";

 4o "Département" ou "arrondissement" par: "collectivité départementale";

 5o*(Abrogé par Ord. no 2004-1233 du 20 nov. 2004, art. 3)  «"code de procédure civile" ou "code de procédure civile" par: "dispositions de procédure civile applicables à Mayotte"».*

*(Ord. no 2005-870 du 28 juill. 2005)*«6o "décret du 4 janvier 1955" par: "dispositions du titre IV du livre IV *[V]*";

 «7o *(Ord. no 2010-638 du 10 juin 2010, art. 12, en vigueur le 1er janv. 2013)*"service chargé de la publicité foncière" par: "service de la conservation de la propriété immobilière";

*(Abrogé par Ord. no 2010-638 du 10 juin 2010, art. 12, à compter du 1er janv. 2013)  «8o "conservateur des hypothèques" par: "conservateur de la propriété immobilière";»*

 «9o *(Ord. no 2010-638 du 10 juin 2010, art. 12, en vigueur le 1er janv. 2013)*"inscription au service chargé de la publicité foncière" par: "inscription au livre foncier";

 «10o "fichier immobilier" par: "livre foncier".» *— Entrée en vigueur le 1er janv. 2008. — [Anc. art. 2285.]*

TITRE PRÉLIMINAIRE  **DISPOSITIONS RELATIVES AU TITRE PRÉLIMINAIRE**

**Art. 2491**   Les articles 1er à 6 sont applicables à Mayotte. *— [Anc. art. 2286.]*

TITRE I  **DISPOSITIONS RELATIVES AU LIVRE PREMIER**

**Art. 2492**   *(L. no 2010-1487 du 7 déc. 2010, art. 17, en vigueur le 31 mars 2011)*Le livre I est applicable à Mayotte sous réserve des dispositions ci-après.

**Art. 2493**   *(L. no 2018-778 du 10 sept. 2018, art. 16, en vigueur le 1er mars 2019)*Pour un enfant né à Mayotte, le premier alinéa de l'article 21-7 et l'article 21-11 ne sont applicables que si, à la date de sa naissance, l'un de ses parents au moins résidait en France de manière régulière, sous couvert d'un titre de séjour, et de manière ininterrompue depuis plus de trois mois.

*Les modifications issues de l'art. 16 de la L. no 2018-778 du 10 sept. 2018 entrent en vigueur le 1er mars 2019 et s'appliquent aux demandes qui lui sont postérieures (L. préc., art. 71-IV; Décr. no 2019-141 du 27 févr. 2019, art. 52).*

**Art. 2494**   *(L. no 2018-778 du 10 sept. 2018, art. 16, en vigueur le 1er mars 2019)*L'article 2493 est applicable dans les conditions prévues à l'article 17-2.

 Toutefois, les articles 21-7 et 21-11 sont applicables à l'enfant né à Mayotte de parents étrangers avant l'entrée en vigueur de la loi no 2018-778 du 10 septembre 2018 pour une immigration maîtrisée, un droit d'asile effectif et une intégration réussie, si l'un des parents justifie avoir résidé en France de manière régulière pendant la période de cinq ans mentionnée aux mêmes articles 21-7 et 21-11.

*Sur l'entrée en vigueur des modifications issues de l'art. 16 de la L. no 2018-778 du 10 sept. 2018, V. ndlr ss. art. 2493.*



**Art. 2495**   *(L. no 2018-778 du 10 sept. 2018, art. 17, en vigueur le 1er mars 2019)*A la demande de l'un des parents et sur présentation de justificatifs, la mention qu'au jour de la naissance de l'enfant, il réside en France de manière régulière, sous couvert d'un titre de séjour, et de manière ininterrompue depuis plus de trois mois est portée sur l'acte de naissance de l'enfant selon des conditions et modalités fixées par décret en Conseil d'État.

 Lorsque l'officier de l'état civil refuse d'apposer la mention, le parent peut saisir le procureur de la République, qui décide, s'il y a lieu, d'ordonner cette mesure de publicité en marge de l'acte, selon des modalités prévues par décret en Conseil d'État.

*Les modifications issues de l'art. 17 de la L. no 2018-778 du 10 sept. 2018 entrent en vigueur le 1er mars 2019 et s'appliquent aux demandes qui lui sont postérieures (L. préc., art. 71-IV; Décr. no 2019-141 du 27 févr. 2019, art. 52).*

*Sur les mentions portées sur l'acte de naissance en application de l'art. 2495, V. Décr. no 2017-890 du 6 mai 2017, art. 9-1 et 38-1, ss. art. 54.*

**Art. 2496**   *Abrogé par Ord. no 2010-590 du 3 juin 2010.*

**Art. 2497**   *Abrogé par Ord. no 2005-759 du 4 juill. 2005, à compter du 1er juill. 2006.   — [Anc. art. 2291.]*

**Art. 2498**   *Abrogé par L. no 2010-1487 du 7 déc. 2010, art. 17, à compter du 31 mars 2011.*

**Art. 2499**   *Abrogé par L. no 2016-1547 du 18 nov. 2016, art. 48, à compter du 1er nov. 2017.*

**Art. 2499-1 *à* 2499-5**   *Abrogés par L. no 2018-778 du 10 sept. 2018, art. 55, à compter du 1er mars 2019.*

TITRE II  **DISPOSITIONS RELATIVES AU LIVRE DEUXIÈME**

**Art. 2500**   *(Ord. no 2005-870 du 28 juill. 2005)*Les articles *(L. no 2015-177 du 16 févr. 2015, art. 2-7o)*«515-14» à 710, à l'exception des articles 642 et 643, sont applicables à Mayotte sous réserve des adaptations prévues aux articles 2501 et 2502.

 Les dispositions intéressant les immeubles ne s'appliquent que sous réserve des dispositions du titre IV du présent livre. *— Entrée en vigueur le 1er janv. 2008. — [Anc. art. 2294.]*

**Art. 2501**   Pour l'application de l'article 524, sont *(L. no 2015-177 du 16 févr. 2015, art. 2-8o)*«soumis au régime des» immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds, les poissons des plans d'eau n'ayant aucune communication avec les cours d'eau, canaux et ruisseaux et les poissons des piscicultures et enclos piscicoles. *— [Anc. art. 2295.]*

**Art. 2502**   Pour l'application de l'article 564, les mots: "ou plan d'eau" visé aux articles 432 et 433 du code rural sont remplacés par les mots: "pisciculture ou enclos piscicoles". *— [Anc. art. 2296.]*

TITRE III  **DISPOSITIONS RELATIVES AU LIVRE TROISIÈME**

**Art. 2503**   *(L. no 2006-728 du 23 juin 2006, art. 40)*Les articles 711 à 832-1 et 833 à *(L. no 2008-561 du 17 juin 2008, art. 24)*«2279 *[ancienne rédaction: 2283]*» sont applicables à Mayotte sous réserve des adaptations figurant aux articles 2504 à 2508. *— Entrée en vigueur le 1er janv. 2007.*

**Art. 2504**   *Abrogé par Ord. no 2012-789 du 31 mai 2012.*

**Art. 2505**   *(L. no 2006-728 du 23 juin 2006, art. 40)*Pour l'application à Mayotte du premier alinéa de l'article 833, les références: "831 à 832-4" sont remplacées par les références: "831 à 832-1, 832-3 et 832-4".

 Pour l'application du deuxième alinéa de l'article 833, les mots: "de l'article 832" sont remplacés par les mots: "des articles 832 et 832-2". *— Entrée en vigueur le 1er janv. 2007.*

**Art. 2506**   *(Abrogé par L. no 2006-728 du 23 juin 2006, art. 20-II, à compter du 1er janv. 2007)  A l'article 1069, les mots: "suivant les prescriptions des articles 2428 et 2430, deuxième alinéa, du présent code" sont remplacés par les mots: "suivant les règles applicables localement en matière d'inscription de privilèges et hypothèques". — [Anc. art. 2300.]*

**Art. 2507**   Pour l'application à Mayotte de l'article 1873-13, les mots: *(L. no 2006-728 du 23 juin 2006, art. 40, en vigueur le 1er janv. 2007)*«"831 à 832-1, 832-3 et 832-4" *[ancienne rédaction: 832 à 832-3]*» sont remplacés par les mots: "832 à 832-2". *— [Anc. art. 2301.]*

**Art. 2508**   *(Ord. no 2005-870 du 28 juill. 2005;   Ord. no 2006-346 du 23 mars 2006;   Ord. no 2012-792 du 7 juin 2012)*Les dispositions du titre XIX du livre III et du titre II du livre IV sont applicables à Mayotte sous réserve des dispositions du titre IV du présent livre et des dispositions suivantes:

 1o Le 4o de l'article 2331 est applicable à Mayotte dans les conditions suivantes:

*(Abrogé par Ord. no 2017-1491 du 25 oct. 2017, art. 13, à compter du 1er janv. 2018)  «a) Au premier alinéa, les mots: "articles L. 143-10 [L. 3253-2, L. 3253-3]*, *L. 143-11 [L. 3253-4], L. 742-6 et L. 751-15 [L. 7313-8]* *du code du travail" sont remplacés par les mots: "articles L. 143-17* *et L. 143-18* *du code du travail applicable dans la collectivité départementale de Mayotte";»*

*b)* Le troisième alinéa n'est pas applicable;

*c)* Le quatrième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes:

 "La créance du conjoint survivant du chef d'une entreprise artisanale ou commerciale qui justifie par tous moyens avoir participé directement et effectivement à l'activité de l'entreprise pendant au moins dix années, sans recevoir de salaire ni être associé aux bénéfices et aux pertes de l'entreprise.

 "Les droits de créance précités sont d'un montant égal à trois fois le salaire minimum interprofessionnel *(Ord. no 2017-1491 du 25 oct. 2017, art. 13, en vigueur le 1er janv. 2018)*«de croissance» annuel en vigueur au jour du décès dans la limite de 25 % de l'actif successoral et, le cas échéant, le montant des droits propres du conjoint survivant dans les opérations de partage successoral et de liquidation du régime matrimonial est diminué de celui de cette créance. Pour la liquidation des droits de succession, cette créance s'ajoute à la part du conjoint survivant.";

*d)* Le cinquième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes:

 "Les rémunérations pour les six derniers mois des salariés et apprentis.";

*(Abrogé par Ord. no 2017-1491 du 25 oct. 2017, à compter du 1er janv. 2018)  «e) Le sixième alinéa n'est pas applicable;*

*«f) Le septième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes:*

*«"L'indemnité due en raison de l'inobservation du délai-congé prévue à l'article L. 122-21* *du code du travail applicable dans la collectivité départementale de Mayotte.";*

*«g) Au neuvième alinéa, les mots: "des articles L. 122-9 [L. 1234-9]*, *(L. no 81-3 du 7 janv. 1981)  «L. 122-32-6 [L. 1226-14], L. 761-5 [L. 7112-3]* *et L. 761-7 [L. 7112-5]* *ainsi que l'indemnité prévue à l'article L. 321-6 [L. 1233-39]* *du code du travail pour la totalité de la portion inférieure ou égale au plafond visé à l'article L. 143-10 [L. 3253-2]* *du code du travail et pour le quart de la portion supérieure audit plafond"s sont remplacés par les mots: "de l'article L. 122-22* *du code du travail applicable dans la collectivité départementale de Mayotte ou des articles 80 c et 80 d de la loi du 29 mars 1935 relative au statut du journaliste";*

*«h) Au dixième alinéa, les mots: "des articles L. 122-3-8, deuxième [troisième]* a*linéa [L. 1243-4], L. 122-14-4 [L. 1235-2, L. 1235-3, L. 1235-11, L. 1235-12], L. 122-14-5, deuxième alinéa [L. 1235-5 et L. 1235-14], L. 122-32-7 [L. 1226-15]* *et L. 122-32-9 [L. 1226-20 et L. 1226-21]* *du code du travail" sont remplacés par les mots: "des articles L. 122-10* *et L. 122-29* *du code du travail applicable dans la collectivité départementale de Mayotte";»*

 2o A l'article 2332, le 9o n'est pas applicable;

 3o A l'article 2377, les mots: "par une inscription *(Ord. no 2010-638 du 10 juin 2010, art. 12, en vigueur le 1er janv. 2013)*«au fichier immobilier», de la manière déterminée par les articles suivants et par les articles 2426 et 2428" sont remplacés par les mots: "par inscription sur le livre foncier tenu par le conservateur de la propriété immobilière, de la manière déterminée par la loi, et à compter de la date de cette inscription, sous réserve des exceptions prévues par les articles suivants";

 4o Aux articles 2425 et 2431, la référence au registre prévu à l'article 2453 est remplacée par la référence au registre des dépôts des actes et documents à inscrire. *— Entrée en vigueur le 1er janv. 2008. — [Anc. art. 2302.]*

TITRE IV  **DISPOSITIONS RELATIVES À L'IMMATRICULATION DES IMMEUBLES ET AUX DROITS SUR LES IMMEUBLES**

*(Ord. no 2005-870 du 28 juill. 2005,*

*ratifiée par L. no 2007-224 du 21 févr. 2007, art. 20-20o)*

*Le présent titre IV est entré en vigueur le 1er janv. 2008.*

**Art. 2509**   A Mayotte, les droits sur les immeubles, les privilèges et les hypothèques ainsi que les règles concernant l'organisation, la constitution, la transmission et l'extinction des droits réels immobiliers et autres droits et actes soumis à publicité sont ceux de la législation civile de droit commun, sous réserve des dispositions du présent titre. *— [Anc. art. 2303.]*

CHAPITRE I  **DU RÉGIME DE L'IMMATRICULATION DES IMMEUBLES**

SECTION 1  **Dispositions générales**

**Art. 2510**   L'immatriculation d'un immeuble garantit le droit de propriété ainsi que tous les autres droits reconnus dans le titre de propriété établi au terme d'une procédure permettant de révéler l'ensemble des droits déjà constitués sur cet immeuble. Les modalités de cette procédure sont fixées par décret en Conseil d'État. *— [Anc. art. 2304.]*

*V. Décr. no 2008-1086 du 23 oct. 2008 relatif à l'immatriculation et à l'inscription des droits en matière immobilière à Mayotte (JO 25 oct.).*

*En application du II de l'art. 21 de la L. du 12 avr. 2000, le silence gardé par l'administration pendant neuf mois vaut rejet pour les demandes d'immatriculation des immeubles sis à Mayotte présentées à compter du 12 nov. 2014 selon les dispositions des art. 2510 s. (Décr. no 2014-1280 du 23 oct. 2014).*

**Art. 2511**   Sous réserve des dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article, sont immatriculés sur le livre foncier de Mayotte mentionné à l'article 2513 les immeubles de toute nature, bâtis ou non, à l'exception de ceux dépendant du domaine public. Sont inscrites sur le même livre les mutations et constitutions de droits sur ces immeubles.

 Tout immeuble non immatriculé qui fait l'objet d'une vente devant les tribunaux est immatriculé préalablement à l'adjudication dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

 Les parcelles d'immeubles sur lesquelles sont édifiées des sépultures privées peuvent être immatriculées.

 Les droits collectifs immobiliers consacrés par la coutume ne sont pas soumis au régime de l'immatriculation. Leur conversion en droits individuels de propriété permet l'immatriculation de l'immeuble. *— [Anc. art. 2305.]*

**Art. 2512**   L'immatriculation des immeubles et l'inscription des droits mentionnés à l'article 2521 sur le livre foncier sont obligatoires quel que soit le statut juridique du propriétaire ou du titulaire des droits.

 Sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'exécution de leurs conventions, les droits mentionnés à l'article 2521 ne sont opposables aux tiers que s'ils ont été publiés par voie, selon le cas, d'immatriculation ou d'inscription sur le livre foncier conformément aux dispositions du présent chapitre. *— [Anc. art. 2306.]*

**Art. 2513**   Le livre foncier est constitué des registres destinés à la publicité des droits sur les immeubles.

 Le livre foncier est tenu par le service de la conservation de la propriété immobilière. Il peut être tenu, par ce service, sous forme électronique dans les conditions définies par *(Ord. no 2016-131 du 10 févr. 2016, art. 5-10o, en vigueur le 1er oct. 2016)*«l'article 1366 *[ancienne rédaction: l'article 1316-1]*». *— [Anc. art. 2307.]*

*Sur l'entrée en vigueur des dispositions issues de l'Ord. no 2016-131 du 10 févr. 2016, V. cette Ord., art. 9, ss. art. 1386-1.*

*Sur le livre foncier, V. Décr. no 2008-1086 du 23 oct. 2008 relatif à l'immatriculation et à l'inscription des droits en matière immobilière à Mayotte, art. 6 s. (JO 25 oct.).*

**Art. 2514**   L'immatriculation des immeubles et l'inscription des droits sur les immeubles mentionnés à l'article 2521 a lieu sur requête présentée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

 Une pré-notation peut être inscrite sur décision judiciaire dans le but d'assurer à l'un des droits mentionnés à l'article 2521 son rang d'inscription ou de garantir l'efficacité d'une rectification ultérieure. *— [Anc. art. 2308.]*

*(L. no 2007-224 du 21 févr. 2007, art. 20-20o)*«Une inscription provisoire conservatoire est opérée, sur demande du requérant, par le conservateur pendant le délai imparti pour lever un obstacle à l'inscription requise, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.»

**Art. 2515**   L'action tendant à la revendication d'un droit sur l'immeuble non révélé au cours de la procédure d'immatriculation est irrecevable. *— [Anc. art. 2309.]*

SECTION 2  **De l'immatriculation des immeubles et de ses effets**

**Art. 2516**   L'immeuble à immatriculer est préalablement borné.

 Toutefois, tout propriétaire, en accord avec les propriétaires limitrophes, peut renoncer au bornage.

 Les bornes appartiennent au propriétaire dont l'immeuble est borné. *— [Anc. art. 2310.]*

**Art. 2517**   L'immatriculation donne lieu à l'établissement, par le conservateur de la propriété immobilière, d'un titre de propriété.

 Le titre de propriété atteste, en tant que de besoin, de la qualité de propriétaire.

 Il constitue devant les juridictions le point de départ des droits sur l'immeuble au moment de l'immatriculation.

 Des titres spéciaux peuvent être établis, sur demande des intéressés, après l'immatriculation de l'immeuble. *— [Anc. art. 2311.]*

**Art. 2518**   Toute modification du titre de propriété postérieure à l'immatriculation ne fait foi des droits qui y sont mentionnés que jusqu'à preuve contraire. *— [Anc. art. 2312.]*

**Art. 2519**   Le titre de propriété et ses inscriptions conservent le droit qu'ils relatent tant qu'ils n'ont pas été annulés ou modifiés et font preuve à l'égard des tiers que la personne qui y est dénommée est investie des droits qui y sont mentionnés. *— [Anc. art. 2313.]*

**Art. 2520**   S'il rejette la requête d'immatriculation ou estime ne pas pouvoir y donner suite, le conservateur la transmet au tribunal.

 Il en est de même s'il existe des oppositions ou des demandes d'inscription dont la mainlevée en la forme authentique n'a pas été donnée ou auxquelles le requérant refuse d'acquiescer.

 Le tribunal peut ordonner l'immatriculation, totale ou partielle, des immeubles ainsi que l'inscription des droits réels et des charges dont il a reconnu l'existence. Il fait rectifier, s'il y a lieu, le bornage et le plan de l'immeuble.

 Le conservateur établit le titre de propriété conformément à la décision du tribunal commandant l'immatriculation, lorsqu'elle est devenue définitive, après rectification éventuelle du bornage et du plan de l'immeuble ou exécution des formalités prescrites. *— [Anc. art. 2314.]*

SECTION 3  **De l'inscription des droits sur l'immeuble**

**Art. 2521**   Sans préjudice d'autres droits dont l'inscription est prévue par les dispositions du présent code, d'autres codes ou de la législation civile applicables à Mayotte, sont inscrits sur le livre foncier, aux fins d'opposabilité aux tiers:

 1o Les droits réels immobiliers suivants:

*a)* La propriété immobilière;

*b)* L'usufruit de la même propriété établi par la volonté de l'homme;

*c)* L'usage et l'habitation;

*d)* L'emphytéose, régie par les dispositions des articles L. 451-1 à L. 451-12 du code rural et de la pêche maritime;



*e)* La superficie;

*f)* Les servitudes;

*(L. no 2009-526 du 12 mai 2009, art. 10)*«*g)* Le gage immobilier;»

*h)* Le droit réel résultant d'un titre d'occupation du domaine public de l'État ou de l'un de ses établissements publics délivré en application du code du domaine de l'État et des collectivités publiques applicable à Mayotte;

*i)* Les privilèges et hypothèques;

 2o Les baux d'une durée supérieure à douze ans et, même pour un bail de moindre durée, les quittances ou cessions d'une durée équivalente à trois années de loyer ou fermage non échus;

 3o Les droits soumis à publicité en vertu des 1o et 2o, résultant des actes ou décisions constatant ou prononçant la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision d'une convention ou d'une disposition à cause de mort.

 Toutefois, les servitudes qui dérivent de la situation naturelle des lieux ou qui sont établies par la loi sont dispensées de publicité. *— [Anc. art. 2315.]*

*V. Décr. no 2008-1086 du 23 oct. 2008 relatif à l'immatriculation et à l'inscription des droits en matière immobilière à Mayotte (JO 25 oct.).*

*En application du II de l'art. 21 de la L. du 12 avr. 2000, le silence gardé par l'administration pendant neuf mois vaut rejet pour les demandes d'inscription des droits portant les immeubles sis à Mayotte, présentées à compter du 12 nov. 2014 selon les dispositions des art. 2521 s. (Décr. no 2014-1280 du 23 oct. 2014).*

**Art. 2522**   Sont inscrites sur le livre foncier, à peine d'irrecevabilité, lorsqu'elles portent sur les droits mentionnés aux 1o et 2o de l'article 2521, les demandes en justice tendant à obtenir la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision d'une convention ou d'une disposition à cause de mort. *— [Anc. art. 2316.]*

**Art. 2523**   Le titulaire d'un des droits mentionnés à l'article 2521 ne peut être inscrit avant que le droit de son auteur immédiat n'ait été lui-même inscrit.

 Le titulaire d'un droit autre que la propriété ne peut être inscrit qu'après l'inscription du propriétaire de l'immeuble, sauf si ce dernier a été acquis par prescription ou accession. *— [Anc. art. 2317.]*

**Art. 2524**   Tout acte portant sur un droit susceptible d'être inscrit doit être, pour les besoins de l'inscription, dressé en la forme authentique par un notaire, une juridiction de droit commun ou une autorité publique.

 Tout acte entre vifs, translatif ou déclaratif de propriété immobilière, tout acte entre vifs portant constitution ou transmission d'une servitude foncière souscrit sous une autre forme doit être suivi, à peine de caducité, d'un acte authentique ou, en cas de refus de l'une des parties, d'une demande en justice, dans les six mois qui suivent la passation de l'acte.

 Les justifications nécessaires aux écrits passés en la forme authentique pour constater les droits transférés ou constitués sur un immeuble immatriculé sont fixées par décret en Conseil d'État. Ce décret détermine également la liste des pièces à fournir pour obtenir l'inscription des droits en cas d'ouverture d'une succession. *— [Anc. art. 2318.]*

**Art. 2525**   Les officiers ministériels et les autorités publiques sont tenus de faire inscrire, sans délai et indépendamment de la volonté des parties, les droits mentionnés à l'article 2521 résultant d'actes dressés devant eux et visés à l'article 2524. *— [Anc. art. 2319.]*

**Art. 2526**   Toute personne qui y a intérêt requiert du conservateur, en produisant les écrits passés en la forme authentique constitutifs des droits à inscrire et autres pièces dont le dépôt est prescrit par le présent titre, l'inscription, la radiation ou la rectification de l'inscription d'un droit. *— [Anc. art. 2320.]*

**Art. 2527**   Le conservateur de la propriété immobilière ou le tribunal lorsqu'il est saisi, vérifie si le droit visé dans la requête est susceptible d'être inscrit, si les actes produits à l'appui de la requête répondent à la forme prescrite, et si l'auteur du droit est lui-même inscrit conformément aux dispositions de l'article 2523. *— [Anc. art. 2321.]*

**Art. 2528**   Les droits soumis à inscription en application de l'article 2521 sont, s'ils n'ont pas été inscrits, inopposables aux tiers qui, sur le même immeuble, ont acquis, du même auteur, des droits concurrents soumis à inscription.

 Ces droits sont également inopposables, s'ils ont été inscrits, lorsque les droits invoqués par ces tiers, ont été antérieurement inscrits.

 Ne peuvent toutefois se prévaloir de cette disposition les tiers qui étaient eux-mêmes chargés de faire publier les droits concurrents, ou leurs ayants cause à titre universel. *— [Anc. art. 2322.]*

**Art. 2529**   Dans le cas où plusieurs formalités de nature à produire des effets opposables aux tiers en vertu de l'article 2528, sont requises le même jour relativement au même immeuble, celle qui est requise en vertu du titre dont la date est la plus ancienne est réputée d'un rang antérieur, quel que soit l'ordre des dépôts enregistrés.

 Lorsqu'une formalité obligatoire en vertu des 1o, à l'exclusion du *i*, et 2o de l'article 2521 et de nature à produire des effets opposables aux tiers en vertu de l'article 2528, et une inscription d'hypothèque, sont requises le même jour relativement au même immeuble, et que l'acte à publier et le titre de l'inscription portent la même date, l'inscription est réputée d'un rang antérieur, quel que soit l'ordre des dépôts enregistrés.

 Si des formalités concurrentes, obligatoires en vertu des 1o, à l'exclusion du *i*, et 2o de l'article 2521 et de nature à produire des effets opposables aux tiers en vertu de l'article 2528 sont requises le même jour et si les actes à publier portent la même date, les formalités sont réputées du même rang.

 Lorsqu'une formalité de nature à produire des effets opposables aux tiers en vertu de l'article 2528 et la publicité d'un commandement valant saisie sont requises le même jour relativement au même immeuble, le rang des formalités est réglé, quel que soit l'ordre des dépôts enregistrés, d'après les dates, d'une part, du titre exécutoire mentionné dans le commandement, d'autre part, du titre de la formalité concurrente; lorsque les titres sont de la même date, la publicité du commandement valant saisie est réputée d'un rang préférable.

 En toute hypothèse, les inscriptions *(Ord. no 2021-1192 du 15 sept. 2021, art. 36-VII, en vigueur le 1er janv. 2022)*«des hypothèques légales prévues par les articles 2393 (1o, 2o et 3o) et 2402 (5o) *[ancienne rédaction: de séparations de patrimoine prévues par l'article 2383, dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article 2386 du même code ainsi que celles des hypothèques légales prévues par l'article 2400 (1o, 2o et 3o)]*» sont réputées d'un rang antérieur à celui de toute autre formalité requise le même jour. *— [Anc. art. 2323.]*

CHAPITRE II  **DISPOSITIONS DIVERSES**

SECTION 1  **Privilèges et hypothèques**

**Art. 2530**   Par dérogation aux dispositions de l'article *(Ord. no 2021-1192 du 15 sept. 2021, art. 36-VII, en vigueur le 1er janv. 2022)*«2377 *[ancienne rédaction: 2375]*», les seuls privilèges généraux sur les immeubles applicables à Mayotte sont les frais de justice et les droits du Trésor public. Ces deux privilèges sont exonérés de l'inscription sur le livre foncier. *— [Anc. art. 2324.]*

**Art. 2531**   Sont seuls susceptibles d'hypothèques:

 1o Les biens immobiliers qui sont dans le commerce et leurs accessoires réputés immeubles;

 2o L'usufruit des mêmes biens et accessoires, pendant le temps de sa durée;

 3o L'emphytéose, pendant le temps de sa durée;

 4o Le droit de superficie. *— [Anc. art. 2325.]*

**Art. 2532**   L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par un acte passé en forme authentique. La transmission et la mainlevée de l'hypothèque ont lieu dans la même forme.

 Les contrats passés hors de Mayotte ne peuvent valablement avoir pour objet de constituer une hypothèque sur des immeubles situés à Mayotte qu'à la condition d'être conformes aux dispositions du présent titre. *— [Anc. art. 2326.]*

SECTION 2  **Expropriation forcée**

**Art. 2533**   *(Abrogé par Ord. no 2011-1895 du 19 déc. 2011, art. 4, à compter du 1er juin 2012)  Le créancier en possession d'un certificat nominatif d'inscription délivré par le conservateur de la propriété immobilière, ou d'un titre exécutoire peut, à défaut de paiement à l'échéance, poursuivre la vente par expropriation forcée des immeubles immatriculés de son débiteur affectés à la créance.*

**Art. 2534**   Pour les besoins de leur publication, les ordonnances d'exécution forcée portant sur des lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété sont réputées ne pas porter sur la quote-part des parties communes comprises dans ces lots.

 Néanmoins, les créanciers saisissants exercent leur droit sur ladite quote-part, prise dans sa consistance au moment de la mutation dont le prix forme l'objet de la distribution. *— [Anc. art. 2328.]*

Copyright 2024 - Dalloz – Tous droits réservés