

République du Sénégal

Un Peuple-Un But-Une Foi

Décret n° **2010-427**

ordonnant la présentation à l'Assemblée nationale des projets de loi suivants :

- projet de loi portant transformation des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers ;
- projet de loi portant régime de la propriété foncière.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE

Vu la Constitution,

DECRETE

Article premier : Les projets de loi dont les textes sont annexés au présent décret, seront présentés à l'Assemblée nationale par le Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et des Finances qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Article 2 : Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et des Finances et le Ministre des Affaires sociales et des Relations avec les Institutions sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au journal officiel.

Fait à Dakar, le **31 mars 2010**

Par le Président de la République
Le Premier Ministre

Souleymane Ndéné NDIAYE

Abdoulaye WADE

PROJET DE LOI
PORTANT REGIME DE LA PROPRIETE FONCIERE

EXPOSE DES MOTIFS

Le régime de la propriété foncière est organisé au Sénégal par le décret du 26 juillet 1932 qui a instauré définitivement le système de l'immatriculation des terres et des livres fonciers.

Son introduction au Sénégal est fort ancienne puisqu'elle remonte au décret du 20 juillet 1900 abrogé et remplacé par le décret du 24 juillet 1906, lui-même abrogé et remplacé par celui du 26 juillet 1932.

Ce régime a pour but d'organiser la propriété foncière en assurant aux titulaires la garantie des droits réels qu'ils possèdent sur les immeubles, et en leur délivrant un titre foncier définitif et inattaquable. Il permet de mettre à la disposition du public toutes les informations relatives à la propriété immobilière, de faciliter les transactions et d'assurer la sécurité du crédit.

Bien que le régime de la propriété foncière ait subi des modifications en fonction de l'évolution juridique qui s'est produite depuis notre accession à l'indépendance, il s'avère, après plusieurs décennies de pratique, que cette réglementation doit être réactualisée pour être mise en harmonie avec notre arsenal juridique.

Elle doit être modernisée et mise en adéquation avec nos réalités économiques et sociales, en assurant notamment la célérité dans les procédures.

Aussi, des modifications de fond, outre celles de pure forme, sont-elles apportées au régime de la propriété foncière, tel qu'il est organisé par le décret du 26 juillet 1932.

I- MODIFICATIONS DE FORME

En vertu des dispositions combinées des articles 43, 67 et 76 de la Constitution, la loi détermine entre autres les principes fondamentaux du régime de la propriété foncière et des droits réels, les matières qui ne sont pas du domaine législatif ayant un caractère réglementaire.

L'application de ces règles s'est traduite par le regroupement des dispositions du décret foncier relatives aux principes fondamentaux de la propriété et des droits fonciers dans le

présent projet de loi. Les dispositions à caractère réglementaire seront reprises dans un décret.

Ce travail d'ordonnancement est accompagné d'une toilette du texte ancien pour en supprimer les parties entachées d'anachronisme.

Ainsi toutes les références au statut colonial sont supprimées tant au niveau des institutions que des personnes et des biens fonciers.

II- MODIFICATIONS DE FONCTION

Personnes autorisées à requérir l'immatriculation :

Il résulte de l'article 4 du décret du 26 juillet 1932 que « l'immatriculation des immeubles aux livres fonciers est autorisée, quel que soit l'état ou le statut des propriétaires ou détenteurs ».

Cette possibilité est écartée par l'article 3 de la loi n° 64-46 du 17 juin 1964, relative au domaine national dès lors que sous réserve des mesures transitoires prévues par l'article 3 de cette loi, seul l'Etat peut désormais requérir une immatriculation au livre foncier.

Caractère facultatif de l'immatriculation :

Aux termes de l'article 5 du décret foncier « l'immatriculation est facultative. Exceptionnellement elle est obligatoire :

1° dans le cas d'aliénation ou de concession des 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 avec les 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 dudit acte. »

Si depuis l'avènement du régime, le principe du caractère facultatif de l'immatriculation demeure, la portée des exceptions prévues par l'article 5 du décret foncier a été profondément modifiée par la loi 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national qui a supprimé le système de la tenure coutumière des terres, de même que celui de la transcription. De plus l'article 380 du Code des Obligations civiles et commerciales a sérieusement modifié la portée de ces exceptions. En effet cet article rend obligatoire l'immatriculation de tout immeuble pour la validité des conventions constituant ou transférant un des droits protégés par le régime de l'immatriculation foncière.

Le projet de loi maintient le principe du caractère facultatif de l'immatriculation tout en la rendant exceptionnellement obligatoire pour la validité des conventions constitutives ou translatives de droits réels.

Législation applicable aux immeubles immatriculés :

L'article 19 du décret foncier soumet les immeubles et les droits réels qui s'y rapportent, d'une façon générale, aux dispositions du Code civil et des lois françaises encore applicables au moment de son avènement.

9
il va de soi que cette disposition doit être révisée en fonction de l'évolution juridique qui s'est produite depuis l'accession du Sénégal à la souveraineté.

En matière immobilière notamment, les lois et codes sénégalais particulièrement le Code des Obligations civiles et commerciales, le Code de la Famille et le Code de Procédure civile ont remplacé les lois françaises.

Le projet de loi soumet donc les immeubles immatriculés et les droits y afférents aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Immatriculation des immeubles :

En vertu des dispositions de l'article 86 du décret du 26 juillet 1932, sont seuls susceptibles d'immatriculation sur les livres fonciers, les fonds de terre bâtis ou non bâtis.

Par l'effet de la loi 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national sont seules susceptibles d'immatriculation aux livres fonciers les dépendances du domaine national en nature de terrains bâtis ou non bâtis.

Le présent projet de loi apporte donc cette précision.

Opposition à immatriculation et demande d'inscription :

Sous l'empire du décret du 26 juillet 1932, toutes les personnes intéressées peuvent intervenir dans la procédure d'immatriculation par voie d'opposition ou de demande d'inscription.

L'opposition est une contestation sur l'existence ou les limites du droit de propriété du requérant à l'immatriculation d'un immeuble.

Son admission a pour effet le rejet de la demande d'immatriculation ou la modification des limites de l'immeuble.

La demande d'inscription tend à faire inscrire un droit réel sur le titre foncier au moment de sa création.

Actuellement, les oppositions à immatriculation ne peuvent concerner que les immatriculations des terrains du domaine national engagés au nom de l'Etat détenteur de ce domaine.

Au regard des dispositions de la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national, l'opposition ne peut plus avoir de fondement juridique.

Le présent projet de loi supprime l'opposition à immatriculation, et conséquemment, la demande d'inscription.

PUBLICITE DES DROITS REELS :

La publicité foncière est définie comme l'ensemble des règles, des techniques et des modalités de leur mise en œuvre qui concourent, en vue, généralement de la production d'effets de droit, à assurer, la constitution, la conservation et la délivrance d'informations juridiques sur les immeubles.

Elle tend à la détermination précise et à la consolidation de la situation juridique des immeubles soumis à ce régime et du patrimoine immobilier des personnes.

De ce fait, elle est strictement nécessaire à la sécurité aussi bien des transactions immobilières que du crédit garanti par les immeubles.

Le présent projet de loi n'apporte pas de changements notables à la publication des droits réels ni aux effets fondamentaux de l'immatriculation foncière.

Demeurent toujours maintenus :

1° le principe de l'intangibilité tant matérielle que juridique du titre foncier.

L'immatriculation d'un immeuble au livre foncier est précédée d'une vaste publicité et exige l'observation de formalités multiples et minutieuses destinées à sauvegarder les droits des tiers.

Il est donc normal qu'une fois l'immatriculation opérée, il ne soit plus possible de revenir sur la situation de l'immeuble, tant sur ses limites que sur le droit de propriété consacré.

Dès lors, le caractère définitif et inattaquable n'est réservé qu'aux droits réels reconnus après une procédure qui permette aux tiers d'en discuter le bien fondé.

Ce principe est posé par les articles 6, 42 et 43 du présent projet de loi.

2° le principe de l'inexistence de droit réel sans inscription.

Ce principe est le fondement du régime, il assure la conservation des avantages acquis de l'immatriculation et garantit la sécurité des transactions à venir.

Il résulte de ce principe que tous les droits réels révélés par l'immatriculation sont inscrits aux livres fonciers où toute personne intéressée peut en prendre connaissance.

Au surplus, toutes les modifications qui affectent ces droits réels doivent être également publiées aux livres fonciers pour être opposables aux tiers.

En d'autres termes, un droit réel n'existe que tout autant qu'il a été rendu public et il existe tout le temps qu'il reste inscrit.

Le régime de l'immatriculation foncière proscriit les causes occultes d'acquisition ou d'extinction de droits réels sur les immeubles immatriculés.

C'est ainsi qu'il n'admet pas la prescription comme mode d'acquisition ou de libération de droits réels ou charges grevant les immeubles immatriculés.

Toutefois, la prescription acquisitive est reconnue à l'Etat et à l'Etat seul en ce qui concerne les immeubles abandonnés pendant trente années consécutives par leurs occupants légitimes.

Telle est l'économie du présent projet de loi.

REPUBLIQUE DU SENEGAL

ASSEMBLÉE NATIONALE

XI^{ÈME} LEGISLATURE

SESSION ORDINAIRE UNIQUE 2010-2011

RAPPORT

FAIT AU NOM DE

**L'INTERCOMMISSION CONSTITUÉE PAR LA COMMISSION
DE L'ECONOMIE GENERALE, DES FINANCES, DU PLAN
ET DE LA COOPERATION ECONOMIQUE ET LA
COMMISSION DE L'URBANISME, DE L'HABITAT, DE
L'EQUIPEMENT ET DES TRANSPORTS**

SUR

**LE PROJET DE LOI N° 12/2010 PORTANT RÉGIME
DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE**

PAR

M. SEYDOU DIOUF

RAPPORTEUR

**Monsieur le Président,
Monsieur le Ministre d'Etat,
Madame, Monsieur les Ministres,
Chers Collègues,**

L'Intercommission constituée par la Commission de l'Economie générale, des Finances, du Plan et de la Coopération économique et la Commission de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Equipement et des Transports s'est réunie le mercredi 02 février 2011, sous la présidence de Monsieur Aly Lô, Président de la Commission de l'Economie générale, des Finances, du Plan et de la Coopération économique, à l'effet d'examiner le projet de loi n° 12/ 2010 portant régime de la propriété foncière.

Le Gouvernement était représenté par Monsieur Abdoulaye Diop, Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et des Finances et Monsieur Abdoulaye Diop, Ministre du Budget, entourés de leurs principaux collaborateurs.

A l'invitation de Monsieur le Président de séance, Monsieur le Ministre d'Etat a présenté l'exposé des motifs du projet de texte articulé autour des lignes structurantes de la réforme du régime de la propriété foncière.

Introduit au Sénégal par le décret du 2 juillet 1900, abrogé et remplacé par le décret du 24 juillet 1906, le régime de la propriété foncière est définitivement instauré par le décret du 26 juillet 1932 organisant le système de l'immatriculation des terres et des livres fonciers.

Interpelé à présent par les nécessités d'une modernisation et d'une mise en adéquation de cette réglementation avec les réalités juridiques, économiques et sociales actuelles, le Gouvernement s'est

fait le devoir d'initier le présent projet chevillé autour de certaines modifications de forme et de fond.

En vertu des dispositions combinées des articles 43, 67 et 76 de la Constitution, la loi détermine, entre autres, les principes fondamentaux du régime de la propriété foncière et des droits réels ; les matières qui ne sont pas du domaine législatif ayant un caractère réglementaire.

En substance, des modifications ont porté sur les éléments de fond concernant notamment le caractère facultatif de l'immatriculation, les personnes autorisées à faire la réquisition, la législation applicable aux immeubles immatriculés, la demande d'inscription et la publicité des droits réels et l'opposition à l'immatriculation.

Après avoir suivi avec beaucoup d'intérêt l'exposé de Monsieur le Ministre d'Etat, vos Commissaires lui ont renouvelé leurs félicitations pour avoir impulsé l'expertise nécessaire à l'élaboration du présent projet de loi.

Puis, ils ont soulevé, au cours de leurs interventions, quelques préoccupations articulées autour des points déclinés comme suit :

1- Les éléments d'appréciation

A la lumière des motifs exposés, vos Commissaires ont considéré, à juste raison, que le texte participe fondamentalement au renforcement d'un droit indispensable à la valorisation de l'être humain, à savoir le droit de propriété.

Par ailleurs, eu égard à certaines positions avancées au cours de l'examen du précédent projet de loi, il est fait appel à de plus larges concertations pour asseoir une parfaite convergence de vue sur les considérations substantielles de la réforme.

Comme du reste, il est également suggéré, sur le fondement de la logique d'extension de l'appropriation privée des terres, une réforme plus harmonieuse prenant en considération le régime de la propriété sur le domaine national.

Toutefois, il ressort des analyses nourries par l'expérience d'un vécu profondément rural que la réalité de la propriété foncière en milieu paysan ne saurait être appréhendée sous l'angle d'une simple sécurisation de titres précaires. A ce niveau, les rapports existentiels vis-à-vis de la terre sont particulièrement déterminés par la protection d'un héritage familial sur des surfaces généralement prédestinées à servir de champs de culture.

Par ailleurs, vos Commissaires se sont pleinement satisfaits de la démarche consistant à faire en sorte que le régime de la propriété foncière puisse relever du domaine de la loi conformément aux dispositions de l'article 67 de la Constitution.

Ce faisant, vos Commissaires n'ont pas occulté l'excellente qualité rédactionnelle de l'exposé des motifs dont la structuration répond parfaitement aux attentes constamment exprimées. En corrélant les options fondamentales du texte aux différentes modifications qui ont rythmé le processus de modernisation du régime juridique de la propriété foncière, l'exposé des motifs satisfait amplement aux critères d'une véritable étude d'impact, ont-ils affirmé.

2- Les considérations de fond

Relativement aux dispositions du projet de loi, vos Commissaires ont tout d'abord soulevé le problème des terrains abandonnés à l'intérieur des communes. Aussi ont-ils déploré le fait que ces terrains constituent une source de problèmes d'ordre sécuritaire, hygiénique et esthétique. C'est pourquoi, ils ont souhaité qu'il soit permis aux municipalités de les mettre en valeur au profit des populations.

En outre, sur le fondement des dispositions de l'article 33 du projet de loi, aux termes desquelles « *un immeuble immatriculé abandonné pendant trente années consécutives par ses propriétaires ou occupants légitimes est considéré comme vacant et incorporé au domaine de l'Etat dans les formes et conditions fixées par décret* », vos Commissaires ont interpellé Monsieur le Ministre d'Etat sur la procédure de constat d'abandon relativement à l'autorité compétente et à l'appréciation des motifs justifiant la prescription.

Au surplus, il a été beaucoup question des règles fixant le statut du Conservateur de la Propriété et des Droits fonciers.

A cet égard, vos Commissaires se sont préoccupés de la portée du pouvoir d'appréciation de la régularité de la réquisition d'immatriculation au nom de l'Etat des immeubles aux livres fonciers. En reconnaissant à l'autorité requérante le privilège de passer outre, sous certaines conditions, les objections du Conservateur, le projet de loi limite, à leurs yeux, l'étendue du contrôle administratif en la matière.

Egalement, les sanctions applicables au Conservateur ont été jugées assez répressives. Ainsi, il est proposé un relèvement conséquent de l'indemnité de responsabilité inhérente à la fonction.

En revanche, vos Commissaires ont bien apprécié l'institution de l'hypothèque forcée accordée à l'Etat et aux autres personnes publiques sur les biens immeubles de tous les fonctionnaires ou agents possédant la qualité de comptable public, en garantie de leur gestion. A l'évidence, il a été estimé qu'elle contribue au renforcement de la conservation des deniers de l'Etat.

Par ailleurs, vos Commissaires ont estimé qu'il reste à préciser les conditions permettant à tous les citoyens d'accéder aux informations relatives à la propriété foncière, comme c'est notamment le cas sous l'empire du décret de 1932.

Il est aussi vivement souhaité le renforcement des services du cadastre en personnels pour réunir les conditions d'une application réussie de la réforme.

Enfin, vos Commissaires ont fait certaines remarques de forme. Ils ont ainsi suggéré la correction de quelques coquilles et le réajustement de certaines expressions employées dans le dispositif du texte. Sur ce dernier aspect, les termes "*indivisaires*" et "*journal d'annonces légales*" ont été préférés à ceux de "*copropriétaire*" et "*journal officiel*" utilisés successivement au niveau des articles 22 et 45 du projet de loi. Dans la même logique, il est attiré l'attention de Monsieur le Ministre d'Etat sur l'évocation de l'article 912 du Code des Obligations civiles et commerciales à l'article 79 du projet de loi.

En réponse à vos Commissaires, Monsieur le Ministre d'Etat a donné des indications complémentaires sur les éléments de fond concernant la réforme.

Par rapport à la préoccupation portant sur la prescription acquisitive, il a précisé que cela répond aux principes généraux de gestion de la terre au Sénégal, sous-tendus par l'exigence de mise en valeur. Mais, l'acquisition d'un bien par l'Etat n'exclut pas le respect des procédures d'enquête requises dont le détail sera indiqué dans le décret qui sera certainement pris à cet effet, a-t-il ajouté.

En ce qui concerne les sanctions à l'encontre du conservateur, Monsieur le Ministre d'Etat a fait remarquer leur conformité au régime généralement applicable à tous les comptables publics. En plus, il a indiqué que, selon les termes de son arrêté de nomination, il doit procéder à un cautionnement sur ses deniers et peut souscrire à une police d'assurance pour faire face à d'éventuelles sanctions.

En tout état de cause, il est constitué une hypothèque légale sur les biens des comptables qui ne peut être levée qu'après délivrance d'un quitus par la Cour des Comptes.

Pour les biens abandonnés, Monsieur le Ministre d'Etat a indiqué qu'ils ne deviennent une propriété de l'Etat qu'après un passage sous le coup du régime de la curatelle, régi par les dispositions du code de procédure civile.

Pour l'accès à l'information, il est rappelé les termes de l'article 77, selon lesquels, toute personne peut, sur présentation d'une réquisition, obtenir communication des renseignements consignés aux livres fonciers ou renfermés dans des dossiers correspondants aux titres fonciers, moyennant le paiement des droits de recherche, copie ou reproduction.

Il a été aussi noté que les règles d'organisation et de fonctionnement des bureaux de la conservation foncière ainsi que le statut des conservateurs seront déterminés par le décret d'application du présent projet de loi. En l'espèce, il s'agit d'un texte législatif dont la vocation essentielle est de fixer les principes fondamentaux de la propriété foncière.

Pour les terrains abandonnés sollicités par les Communes, il a été conseillé à vos Commissaires de s'attacher les services des techniciens en mesure de les renseigner sur les situations juridiques respectives ainsi que les solutions applicables à chaque cas d'espèce.

Quant à la généralisation de l'hypothèque forcée, Monsieur le Ministre d'Etat dira qu'il s'agit d'une mesure de sécurité complémentaire exercée sur les biens immeubles acquis par les conjoints ou au nom des enfants mineurs des Conservateurs.

Enfin, il a indiqué avoir pris bonne note de la requête visant le renforcement des effectifs ainsi que des infrastructures des services du cadastre. Il a également considéré les quelques observations liées à la rédaction de certaines dispositions du texte comme des propositions formulées en Commission.

Pour terminer, Monsieur le Ministre d'Etat s'est réjoui des appréciations positives portées sur le format rédactionnel du corpus de l'exposé des motifs.

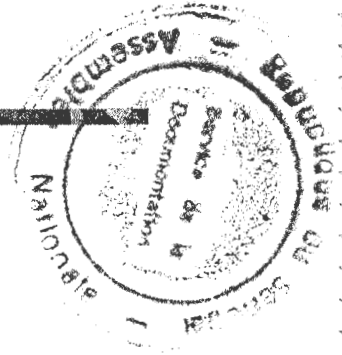
Satisfaits des réponses apportées par Monsieur le Ministre d'Etat, vos Commissaires ont adopté, à la majorité, le projet de loi n° 12/2010 portant régime de la propriété foncière et vous demandent d'en faire autant s'il ne soulève, de votre part, aucune objection majeure.



REPUBLIQUE DU SENEGAL
Un Peuple – Un But – Une Foi

XI^{ÈME} LÉGISLATURE

N°05/2011



Loi portant régime de la propriété foncière

= - = - = - = - = - = - =

L'Assemblée nationale, après en avoir délibéré, a
adopté, en sa séance du mardi 22 février 2011,
la loi provisoire dont la teneur suit :

TITRE PREMIER

Organisation du régime de la propriété foncière

CHAPITRE PREMIER

ORGANISATION DU REGIME FONCIER

Section 1^{ère} - DU BUT DE L'INSTITUTION

ARTICLE PREMIER - Le service de la Conservation de la propriété et des droits fonciers assure aux titulaires la garantie des droits réels qu'ils possèdent sur les immeubles soumis au régime de l'immatriculation, dans les conditions déterminées par la présente loi.

ARTICLE 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.

ARTICLE 3 – Pour permettre cette publication, les immeubles doivent être, à la suite d'une procédure spéciale, préalablement immatriculés sur les livres fonciers.

ARTICLE 4 – Seul l'Etat est autorisé à requérir l'immatriculation des immeubles aux livres fonciers.

Les terres du domaine national sont immatriculées dans les formes et conditions fixées par la réglementation prise en application de la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national et de la présente loi.

Les immeubles du Code civil sont immatriculés au vu du décret constatant la déchéance des droits y inscrits, les incorporant dans le domaine national et en prescrivant l'immatriculation au nom de l'Etat.

Les immeubles du domaine public déclassés et incorporés dans le domaine national visés à l'article 19 du Code du domaine de l'Etat, sont immatriculés dès réception par le Conservateur de la réquisition d'immatriculation.

Les immeubles visés à l'article 27 du Code du domaine de l'Etat, sont immatriculés sur simple réquisition et sans formalités préalables à la création du titre foncier.

ARTICLE 5 – L'immatriculation est facultative.

Exceptionnellement elle est obligatoire pour la validité des conventions constituant, modifiant ou transférant un des droits énumérés à l'article 19 de la présente loi.

ARTICLE 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.

Section 2 - DES BUREAUX DE LA CONSERVATION

ARTICLE 7 – Les bureaux de la Conservation de la Propriété et des Droits fonciers sont créés dans des conditions fixées par décret. Il en est de même des limites territoriales dans lesquelles chaque bureau est compétent.

ARTICLE 8 – Les règles de fonctionnement de ces bureaux sont également fixées par décret.

Section 3 - DES CONSERVATEURS

ARTICLE 9 – Les chefs de Bureaux de Conservation foncière portent le titre de Conservateurs de la Propriété et des Droits fonciers.

ARTICLE 10 – Les Conservateurs de la Propriété et des Droits fonciers sont chargés notamment :

- 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 dans leurs archives et relatifs aux propriétés immatriculées.

Section 4 - DES LIVRES FONCIERS ET DES DOCUMENTS ANNEXES

ARTICLE 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 premier, des droits réels soumis à la publicité.

ARTICLE 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.

ARTICLE 13 – A chaque titre foncier correspond, dans les archives de la conservation foncière, un dossier comprenant :

- 1) Les pièces de la procédure d'immatriculation, de morcellement ou de fusion ;
- 2) Le plan définitif de l'immeuble ;
- 3) La série des bordereaux analytiques successivement établis ;
- 4) Les actes et pièces analysés aux dits bordereaux.

ARTICLE 14 – Tout immeuble immatriculé au livre foncier est désigné par le numéro du titre foncier qui le concerne.

ARTICLE 15 – Outre les livres fonciers et les dossiers correspondants, les Conservateurs de la Propriété et des droits fonciers tiennent :

- 1) le registre d'ordre des formalités préalables à l'immatriculation ;
- 2) le registre des dépôts des actes et documents à inscrire ;
- 3) le registre d'ordre des morcellements et fusions ;
- 4) le registre des oppositions des actes à inscrire ;
- 5) le répertoire des titulaires de droits réels et la table, par bulletins mobiles, dudit répertoire.

Ces livres et registres peuvent faire l'objet de supports magnétiques dans des conditions déterminées par décret.

ARTICLE 16 – Le registre des dépôts des actes et documents à inscrire et le registre des oppositions aux actes à inscrire sont arrêtés chaque jour, par le Conservateur à l'heure de fermeture des bureaux. Ces registres sont tenus en double exemplaire et, dès achèvement, l'un des exemplaires est transmis aux Archives nationales.

ARTICLE 17 – Les livres et registres énumérés aux articles 14 et 15 sont cotés et paraphés avant tout usage par le président du tribunal compétent.

Les autorités administratives, les autorités judiciaires, et les organes de contrôle de l'Etat, dans l'exercice normal de leur fonction, peuvent consulter sur place ces livres et registres.

CHAPITRE II

DROITS REELS ET PRESCRIPTION

ARTICLE 18 – Sont applicables aux immeubles et aux droits réels qui s'y rapportent, d'une manière générale, les dispositions des lois et règlements en vigueur.

Section première - DES DROITS REELS

ARTICLE 19 – Sont notamment susceptibles d'inscription aux livres fonciers :

a) Les droits réels immobiliers suivants :

- 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) les privilèges et hypothèques.

b) Les actions qui tendent à revendiquer ces droits réels.

ARTICLE 20 – Les droits réels énumérés à l'article 19 n'existent, ne se conservent et ne produisent effet à l'égard des tiers qu'autant qu'ils ont été rendus publics dans les conditions, formes et limites fixées par la

présente loi, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'exécution de leurs conventions.

ARTICLE 21 – 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.

ARTICLE 22 – 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 co-propriétaire 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.

ARTICLE 23 – L'hypothèque forcée est accordée à l'Etat et aux autres personnes publiques, sur les biens immeubles de tous les fonctionnaires ou agents possédant la qualité de comptable public, en garantie de leur gestion.

ARTICLE 24 – L'hypothèque forcée visée à l'article précédent grève :

- 1) les immeubles des comptables publics qui leur appartiennent avant leur nomination ;
- 2) les immeubles acquis à titre onéreux ou autrement par les comptables postérieurement à leur nomination ;
- 3) les immeubles acquis à titre onéreux et depuis cette nomination par leurs conjoints, même séparés de biens ou au nom de leurs enfants mineurs.

Toutefois, sont exceptées, les acquisitions à titre onéreux faites par les conjoints ou au nom des enfants mineurs lorsqu'il est légalement justifié que les deniers employés à l'acquisition leur appartenaient.

Elle est fixée, quant aux sommes garanties, par l'acte portant nomination du comptable public, cette évaluation pouvant ultérieurement, si elle se révèle insuffisante ou excessive, être augmentée ou diminuée par une

décision prise en la même forme que l'acte de nomination du comptable public.

ARTICLE 25 – Sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 47, l'hypothèque conventionnelle est consentie par acte authentique. La transmission et la mainlevée de l'hypothèque conventionnelle ont lieu dans les mêmes formes. Il en est de même de sa cession, son changement de rang, sa subrogation, sa renonciation et de son extinction.

ARTICLE 26 – 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 fixées par la présente loi.

ARTICLE 27 – 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.

ARTICLE 28 – 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.

ARTICLE 29 – 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.

ARTICLE 30 – 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.

ARTICLE 31 – Les actions en nullité pour défaut de forme, en résiliation pour éviction partielle, existence de servitudes non apparentes, lésions du quart ou des sept douzièmes ou constitution de droits réels par un failli dans les dix jours qui ont précédé la cessation de ses paiements, sont irrecevables sur immeubles immatriculés.

ARTICLE 32 – En cas d'expropriation ou de retrait pour cause d'utilité publique, les détenteurs de droits réels inscrits ne peuvent cependant exercer ces droits que sur l'indemnité d'expropriation ou de retrait telle qu'elle est fixée par la législation en la matière.

Pour permettre l'exercice de ces droits, l'indemnité d'expropriation ou de retrait dans le cas d'inscription au titre foncier est répartie conformément aux prescriptions en matière de distribution.

La purge des droits inscrits résulte de l'inscription de l'acte constatant l'accord amiable ou de la décision prononçant définitivement l'expropriation ou le retrait, à moins de recours à la procédure de distribution auquel cas elle résulte de la décision du juge.

Section 2 - DE LA PRESCRIPTION

ARTICLE 33 – 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 ses propriétaires ou occupants légitimes est considéré comme vacant et incorporé au domaine de l'Etat dans les formes et conditions fixées par décret.

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

TITRE II

Fonctionnement du régime de la propriété foncière

CHAPITRE PREMIER

IMMATRICULATION DES IMMEUBLES

Section première - DE LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION

ARTICLE 34 – Sous réserve des dispositions de l'article 3 alinéa 2 de la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national, seul l'Etat peut requérir l'immatriculation à son nom des immeubles aux livres fonciers.

ARTICLE 35 – Peut également requérir l'immatriculation, le créancier du débiteur remplissant les conditions fixées par l'article 3 alinéa 2 de la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 précitée, lorsque le tribunal a ordonné l'accomplissement de cette formalité préalablement à la mise en adjudication.

Dans ce cas, les frais, qui sont toujours à la charge du requérant à l'immatriculation, sont assimilés aux frais de justice faits pour parvenir à la mise en vente.

ARTICLE 36 – Sont seuls susceptibles d'immatriculation sur les livres fonciers les fonds de terre bâtis ou non bâtis dépendant du domaine national.

ARTICLE 37 – La réquisition d'immatriculation établie dans les formes et conditions fixées par décret 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, sans examiner leur valeur intrinsèque.

Si la réquisition émane d'une autorité administrative et que le Conservateur a 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 elle substitue ainsi sa propre responsabilité à celle du Conservateur quant aux suites de l'immatriculation.

ARTICLE 38 – Le requérant dépose, en même temps que sa réquisition, une provision égale au montant présumé des frais de la procédure arrêté par le Conservateur.

ARTICLE 39 – 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 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.

Les règles régissant le contentieux né de la procédure de l'immatriculation sont fixées par décret.

Section 2 - DE LA FORMALITE DE L'IMMATRICULATION

ARTICLE 40 – L'immatriculation d'un immeuble sur le livre foncier comporte :

- 1) l'inscription au registre des dépôts d'une mention constatant l'achèvement de la procédure ;
- 2) l'établissement du titre foncier sur le livre foncier ;
- 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'établissement d'une copie du titre foncier à remettre au propriétaire et de certificats d'inscription à délivrer aux titulaires de droits réels.

ARTICLE 41 I – 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 de la demande d'inscription, soit du recours contre la décision judiciaire terminant le litige, des pièces de la procédure d'immatriculation.

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

III – Il dresse sur le livre foncier le titre foncier qui comporte, répartis dans les divisions du cadre imprimé, les renseignements suivants :

- a) Description de l'immeuble, avec indication de ses consistances, situation et limites ;
- b) Mention sommaire des droits réels existants sur l'immeuble et des charges qui le grèvent ;
- c) Désignation du propriétaire.

IV – Il annexe à ses archives les pièces produites à l'appui de la réquisition d'immatriculation.

V – Enfin, il établit sur des formules spéciales :

- a) Pour le propriétaire ou, s'il y a lieu, mais sur demande expresse, pour chacun des co-propriétaires 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 inscrits, un certificat d'inscription.

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

ARTICLE 42 – Le titre foncier est définitif et inattaquable, il constitue le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation.

ARTICLE 43 – 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.

Les détenteurs de créances hypothécaires et les bénéficiaires de charges foncières tenues directement du propriétaire qui a poursuivi l'immatriculation peuvent seuls, en se conformant aux dispositions 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.

ARTICLE 44 – Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation ne peuvent se pourvoir que par voie d'action personnelle en indemnité.

ARTICLE 45 – 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 motivé l'ordonnant, rendu après publication d'un avis inséré dans deux numéros consécutifs du journal officiel.

La requête devant le juge n'est recevable que lorsqu'elle est introduite quarante cinq jours au moins après la seconde insertion de l'avis de perte sus indiqué.

La délivrance d'un duplicata rend nulle et de nul effet la copie d'un titre foncier ou d'un certificat d'inscription.

CHAPITRE II

PUBLICATION DES DROITS REELS

Section première - DE LA FORMALITE DE L'INSCRIPTION

ARTICLE 46 – La publication aux livres fonciers des droits réels constitués sur les immeubles postérieurement à leur immatriculation, prévue à l'article 2 et exigée par l'article 20 pour l'existence et la validité des dits droits à l'égard des tiers, est assurée par la formalité de l'inscription.

ARTICLE 47 – Tous faits, conventions ou sentences, ayant pour objet 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 équivalente à plus d'une année de loyer ou fermages non

échus doivent, en vue de l'inscription, être constatés par acte authentique sauf dérogations législatives.

Les règles de forme édictées à l'alinéa précédent ne s'appliquent pas, à la condition que lesdits faits, conventions ou sentences soient constatés par écrit dans les formes déterminées par la loi, aux actes passés par l'Etat et les autres personnes publiques.

ARTICLE 48 – 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 prénoms, nom, 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 appuyées des 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.

ARTICLE 49 – La constatation écrite des mutations opérées par décès est faite soit dans les intitulés d'inventaires, soit au moyen d'actes de notoriété ou de jugement d'hérédité, contenant :

- 1) l'énonciation conforme aux actes de l'état civil, pour les individus, des prénoms, nom, profession et domicile ou aux actes constitutifs, pour les sociétés et autres personnes morales, des noms, raison sociale, nature et siège du défunt et de ses héritiers ;
- 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) la désignation par le numéro de titre foncier des immeubles transmis.

Ces actes de notoriété et intitulés d'inventaires sont dressés par un notaire avec, en annexe le jugement définitif d'hérédité rendu conformément à l'article 403 du Code de la famille.

ARTICLE 50 – Pour tous autres faits constitutifs, transmissifs, modificatifs ou extinctifs de droits réels, la constatation écrite est fournie par les

actes judiciaires, et, s'il y a lieu, par les pièces des procédures judiciaires ou extra-judiciaires, lesquelles doivent indiquer, en les désignant par numéro de titre foncier les immeubles grevés transmis ou libérés.

ARTICLE 51 – Toute personne peut, en produisant les pièces dont le dépôt est prescrit par l'article 55, 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 régulière et qu'aucune 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 où est situé l'immeuble, domicile auquel peuvent être valablement effectués par la suite toutes notifications, significations et actes de procédure divers nécessités par l'application des dispositions de la présente loi et des textes subséquents.

ARTICLE 52 – Exceptionnellement et sans nuire par ailleurs à l'exercice par toute autre personne du droit conféré par l'article précédent, l'hypothèque forcée des incapables doit être inscrite aux livres fonciers dans le délai de dix jours, à compter de la date des actes prévus à l'article 915 du Code des Obligations civiles et commerciales à la requête du greffier du juge des tutelles.

ARTICLE 53 – Sont également inscrites aux livres fonciers à la requête du syndic et dans le délai de dix jours, les causes d'indisponibilité des immeubles résultant soit des dispositions du jugement qui prononce le règlement judiciaire, la liquidation des biens ou la faillite personnelle, soit de tous autres actes ou contrats.

ARTICLE 54 – L'ordre des inscriptions, en matière d'hypothèque, règle le rang de priorité des créanciers.

ARTICLE 55 – Les demandes d'inscription doivent être accompagnées du dépôt :

I – S'il s'agit de mutations contractuelles et de conventions en général :

- 1) d'une expédition ou du brevet pour les actes publics, de l'original pour les actes visés à l'article 47 alinéa 2 ;
- 2) de la copie du titre foncier de l'immeuble ;

- 3) spécialement, s'il s'agit de la modification ou de l'extinction d'un droit réel grevant l'immeuble, du certificat d'inscription relatif à ce droit.

II – S'il s'agit de l'hypothèque forcée de l'Etat et des autres personnes publiques :

- 1) d'une copie certifiée conforme par le Ministre chargé des Finances de l'acte portant nomination du comptable ou de tous autres actes soumis à la publicité ;
- 2) de la copie du titre exécutoire.

III – S'il s'agit de mutations opérées après décès :

1) pour les successions ab-intestat :

- a) d'une expédition de l'acte de décès ou du jugement en tenant lieu ;
- b) d'une expédition du jugement d'hérédité ;
- c) d'une expédition ou brevet de l'intitulé d'inventaire ou de l'acte de notoriété prévus à l'article 49 lorsque le jugement d'hérédité ne contient pas l'inventaire des biens du de cujus ;
- d) de la copie du titre foncier de l'immeuble concerné ;
- e) s'il s'agit de la transmission des droits réels grevant un immeuble, du certificat d'inscription relatif à ces droits.

2) pour les successions testamentaires :

Indépendamment des pièces visées au 1) du présent paragraphe :

- a) d'une expédition du testament ;
- b) 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.

3) Pour les successions appréhendées à titre provisoire :

Indépendamment des pièces énumérées au 1) du présent paragraphe :

- d'une expédition du jugement d'envoi en possession provisoire ou définitive des successeurs ou héritiers

IV – S'il s'agit de décisions judiciaires conférant l'hypothèque forcée ou prononçant la nullité ou la résolution d'un droit réel ou d'un titre de même ordre ou nature :

- 1) des originaux, copies ou expéditions des actes judiciaires ou extra-judiciaires soumis à la publicité ;
- 2) de la copie du titre foncier et du certificat d'inscription qui se trouveraient en la possession du titulaire du droit à inscrire.

Toute demande d'inscription doit contenir une élection de domicile dans le ressort judiciaire où 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 de la présente loi.

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

ARTICLE 56 – 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 62 et 68.

ARTICLE 57 – 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.

ARTICLE 58 – L'identité des parties est garantie par l'intervention du magistrat ou de l'officier ministériel ou public rédacteur.

La capacité des parties est établie :

- 1) par les déclarations à insérer dans les actes, en exécution des articles 48 et 49 ;
- 2) par la production des justifications relatives aux autorisations légales nécessaires dans certains cas déterminés.

ARTICLE 59 – 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.

ARTICLE 60 – 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.

ARTICLE 61 – La régularité des actes consiste dans l'observation rigoureuse, en ce qui concerne leur forme extérieure, des dispositions légales et réglementaires en vigueur à l'exclusion de celles qui se rapportent à la valeur intrinsèque de la convention.

ARTICLE 62 – 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.

ARTICLE 63 – 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 à l'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 copie du titre foncier et l'annexion à celle-ci 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 établie au nom du titulaire du droit éteint.

ARTICLE 64 – 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 63, au lieu de figurer au titre foncier et sur la copie 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.

ARTICLE 65 – L'inscription de l'hypothèque conférée sur un droit réel préexistant est faite également dans la forme prévue à l'article 63 sur le titre du fonds démembre ; 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.

ARTICLE 66 – Lorsque les copies de titres fonciers et certificats d'inscription ne sont pas représentés par le requérant à l'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 par décret.

ARTICLE 67 – Lorsque les faits ou conventions susceptibles d'être publiés 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 des actes

à inscrire 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.

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.

ARTICLE 68 – 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, reproductions certifiées conformes par lui faisant foi de leur contenu.

ARTICLE 69 – 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 régional 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.

ARTICLE 70 – si l'inscription d'une hypothèque garantissant un prêt à court terme est différé, par application de l'article 130 de l'acte uniforme portant organisation des sûretés de l'OHADA, 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'instruction 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.

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 différé 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.

ARTICLE 71 – Les personnes dont les droits, auraient été lésés par une inscription peuvent en demander la modification ou l'annulation ; mais ces modifications ou annulations, 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.

ARTICLE 72 – 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 régional. Cette prénotation doit être autorisée par ordonnance du Président du Tribunal, rendue sur requête, à charge de lui en référer. La prénotation faite, la validité des inscriptions ultérieures est subordonnée à la décision judiciaire.

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

Section 2 - DE LA REUNION ET DE LA DIVISION DES TITRES FONCIERS

ARTICLE 73 – 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 du 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.

ARTICLE 74 –Lorsqu'un immeuble est divisé par suite d'aliénations partielles ou de partage, les limites des lots formés doivent être fixées sur le terrain. Un plan de lotissement est déposé à la conservation avec les pièces nécessaires à l'inscription ultérieure de l'acte de vente ou de partage à publier.

Dans les plus brefs délais possibles après ce dépôt, le conservateur fait procéder, par un géomètre du cadastre à la vérification du plan fourni, et s'il y lieu, à sa rectification aux frais du requérant.

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.

ARTICLE 75 – 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.

ARTICLE 76 – 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 des actes à inscrire, 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
CONSULTATION DES LIVRES FONCIERS
ET COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS

ARTICLE 77 – Toute personne, en se conformant aux règles ci-après fixées, peut obtenir communication des renseignements consignés aux livres fonciers ou renfermés dans des dossiers correspondants aux titres fonciers, moyennant le paiement des droits de recherche, de copie ou reproduction.

ARTICLE 78 – A cet effet, les intéressés présentent au conservateur de la propriété et des droits fonciers une réquisition, rédigée en double exemplaire, datée et signée et tendant à la délivrance, suivant le cas :

- d'un certificat constatant le concordance d'un titre foncier et 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.

Les certificats, états, copies ou reproductions 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 ladite procédure.

ARTICLE 79 – Au cas où l'immeuble visé dans une réquisition se trouve grevé d'une hypothèque à inscription différée dans les conditions fixées par l'article 70 de la présente loi, 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 PREMIER
RESPONSABILITE DU CONSERVATEUR

ARTICLE 80 – 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. A cet effet, un procès-verbal constatant le refus ou le retardement est dressé immédiatement à la diligence des requérants par un huissier.

ARTICLE 81 – 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 61 et 62, sa décision est susceptible de recours devant le président du tribunal régional territorialement compétent.

Si le refus d'immatriculer est opposé par le Conservateur, à la suite d'une décision judiciaire, le recours s'exerce devant le Tribunal compétent.

A 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 en tout état de cause la faculté de requérir, dans les conditions déterminées par l'article 71, la modification ou l'annulation des inscriptions ainsi obtenues.

ARTICLE 82 – 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 à l'article 66 ;
- 3) Du défaut de mention, à savoir :
 - a) sur les titres fonciers, des inscriptions affectant directement la propriété ;
 - b) dans les états et certificats d'une ou plusieurs inscriptions existantes à moins qu'il ne soit exactement conforme aux réquisitions des parties ou que le défaut de mention ne provienne de désignations insuffisantes qui ne pourraient lui être imputées.

ARTICLE 83 – Les erreurs, et les omissions engagent la responsabilité du conservateur qui les a commises, dans la mesure du préjudice qu'elles ont pu causer aux intéressés.

ARTICLE 84 – L'immeuble à l'égard 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, n'en demeure pas affranchi ou libéré, sauf la responsabilité du conservateur, s'il y a lieu.

ARTICLE 85 – 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.

Le conservateur peut également effectuer d'office et sous 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.

En cas de perte, par le conservateur d'une copie de titre foncier ou d'un certificat d'inscription, le duplicata est délivré sur le vu d'un jugement l'ordonnant, sur simple requête du Conservateur.

ARTICLE 86 – 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 en chambre du Conseil.

ARTICLE 87 – 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 66.

ARTICLE 88 – Les conservateurs de la propriété et des droits fonciers sont tenus de se conformer, dans l'exercice de leurs fonctions, à toutes les dispositions de la présente loi, à peine d'une amende, de 100 000 à 500 000 francs, pour la première infraction, et de destitution pour la seconde, sans préjudice de dommages intérêts envers les parties, lesquels seront payés avant l'amende.

ARTICLE 89 – Le paiement des sommes dues tant aux parties qu'au Trésor public, par application de l'article 88, est garanti par un cautionnement que les conservateurs de la propriété et des droits

fonciers sont tenus de fournir à leur entrée en fonctions et dont l'affectation est maintenue pendant dix années après la cessation desdites fonctions.

ARTICLE 90 – Le refus de déférer aux sommations du Conservateur dans le cas de l'article 66 est passible des peines prévues à l'article 196 du Code Pénal sans préjudice des dommages intérêts envers la partie lésée, s'il y a lieu.

ARTICLE 91 – Tout officier ministériel qui assiste des parties dans une transaction conclue en violation de l'article 5, est passible d'une amende de 100 000 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.

ARTICLE 92 – L'altération des titres fonciers, des copies de ces titres ou des certificats d'inscriptions dans les conditions déterminées par l'article 132 du Code pénal est passible des peines prévues par ledit code.

ARTICLE 93 – L'enlèvement et le déplacement des bornes fixant les limites des propriétés sont passibles des peines édictées par l'article 369 du Code pénal.

TITRE IV

Frais et émoluments

ARTICLE 94 – L'accomplissement des formalités prévues pour l'application du système de la conservation de la propriété et des droits fonciers donne lieu au paiement par les requérants :

- 1) Au profit du Trésor public, de droits de publicité foncière.
- 2) Au profit des conservateurs de la propriété et des droits fonciers, de salaires représentatifs du travail matériel effectué et de la responsabilité assumée ;

ARTICLE 95 – Le mode d'assiette, la quotité et les règles de perception des droits visés au 1° de l'article 94 sont fixés conformément aux dispositions du Code général des Impôts.

Les salaires visés au 2° de l'article 94 sont déterminés dans les conditions fixées par décret.

TITRE V

Dispositions finales

ARTICLE 96 – Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi, notamment le Décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale française.

Les procédures engagées sous l'empire desdites dispositions sont poursuivies et donnent lieu, après achèvement, à l'établissement des titres, copies et certificats dans les conditions et formes fixées par la présente loi.

Dakar, le 22 février 2011

Le Président de séance

