

LOI N° 177/AN/91/2e L
Portant organisation de la propriété foncière.

L'ASSEMBLÉE NATIONALE A ADOPTÉ,
LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE PROMULGUE,
LA LOI DONT LA TENEUR SUIT

Vu les lois constitutionnelles n°s LR/77-001 et LR/77-002 du 27 juin 1977;
Vu l'ordonnance n° LR/77-008 du 30 juin 1977;
Vu le décret n°90-128/PRE du 25 novembre 1990 portant remaniement ministériel du Gouvernement djiboutien;
Vu le décret n° 91-057/PRE mettant fin aux fonctions de deux membres du gouvernement et pourvoyant les deux postes ministériel vacants;
Vu la loi du 25 juin 1902 mise en application par arrêté n° 374 bis du 4 décembre 1917;

ARRETE

TITRE I
ETABLISSEMENT DU REGIME FONCIER
CHAPITRE I
ORGANISATION

Paragraphe premier
Du but de l'institution

Article premier. – Il est institué dans la République de Djibouti un service dit de la Conservation foncière, chargé d'assurer aux titulaires la garantie des rôles réels qu'ils possèdent sur les immeubles soumis au régime du présent texte.

Art. 2. – Cette garantie est obtenue au moyen de la publication sur des livres fonciers, à un compte particulier ouvert pour chaque immeuble, de tous les droits réels qui s'y rapportent, ainsi que des modifications de ces mêmes droits, ladite publication étant précédée de la vérification des justifications produites et faisant foi à l'égard

des tiers, le tout dans les limites et conformément aux dispositions ci-après formulées.

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

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

Art. 5. – 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.

Paragraphe 2

Du bureau de la Conservation

Art. 6. – Il est créé à Djibouti un Bureau de la Conservation foncière. De nouveaux bureaux pourront être créés par arrêté pris en Conseil des Ministres sur proposition du ministre chargé des Domaines.

Art. 7. – La direction de ce bureau est confiée à un fonctionnaire qui porte le titre de Conservateur de la Propriété foncière. Un arrêté pris en Conseil des Ministres déterminera les rétributions auxquels ce fonctionnaire pourra avoir droit.

Art. 8. – Le conservateur de la propriété foncière est chargé :

- 1) de la suite à donner aux demandes d'immatriculation des biens immeubles sur les livres fonciers ;
- 2) de la formalité de l'immatriculation comptant l'établissement du titre foncier de chaque immeuble soumis à ce régime ;
- 3) 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 ;
- 4) de la communication au public des renseignements contenus en leurs archives et relatifs aux propriétés et propriétaires fonciers.

Paragraphe 3

Des livres fonciers et des documents annexes

Art. 9. – 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 des droits réels soumis à publicité en vue de leur conservation, dans le sens de l'article 1er.

Art. 10. – L'ensemble des mentions consignées sur une feuille ouverte des livres fonciers constitue le titre foncier et l'immeuble auquel elles s'appliquent.

Art. 11. – Les mentions du titre foncier sont appuyées et complétées par l'adjonction de bordereaux analytiques établis par le conservateur à partir des actes et pièces produits comme justifications des droits réels publiés.

Art. 12. – A chaque titre foncier correspond dans les archives de la conservation, un dossier comprenant :

- 1) les pièces de la procédure d'immatriculation ;
- 2) le plan définitif de l'immeuble ;
- 3) la série de bordereaux analytiques successivement établis ;
- 4) les actes et pièces analysées.

Art. 13. – Le nombre des livres fonciers à ouvrir dans chaque bureau est fixé par arrêté du gouvernement sur la proposition du conservateur.

Tout immeuble immatriculé aux livres fonciers est désigné par le numéro du titre foncier qui le concerne.

Art. 14. – Outre les livres fonciers et les dossiers correspondant le conservateur de la propriété foncière tient les registres ci-après, à savoir :

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

Art. 15. – Le registre des oppositions et le registre des dépôts des actes à inscrire sont arrêtés chaque jour par le conservateur, à l'heure

de la fermeture des bureaux.

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

Art. 16. – Les livres et registres énumérés aux articles 13 et 14 sont cotés et paraphés avant tout usage, par le président de la Chambre civile de première instance de la Cour judiciaire.

Art. 17. – Les commissaires de district, les magistrats, le procureur général près de la Cour suprême et les procureurs de la République près les juridictions de première instance peuvent chacun dans leur ressort, consulter sur place les registres de la propriété foncière.

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

Chapitre II Législation

Art. 18. – Sont applicables, d'une façon générale, aux immeubles immatriculés et aux droits réels qui s'y rapportent, les dispositions du Code civil et les lois en vigueur, sous réserve des modifications ci-après établies.

Art. 19. – Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent :

- 1) les droits réels immobiliers, à savoir :
 - a) la propriété des biens immeubles ;
 - b) l'usufruit des mêmes biens ;
 - c) les droits d'usage et d'habitation ;
 - d) l'emphytéose ;
 - e) le droit de superficie ;
 - f) les servitudes et services fonciers ;
 - g) l'antichrèse ;
 - h) les privilèges et hypothèques ;
- 2) les actions qui tendent à revendiquer un immeuble.

Art. 20. – Les droits réels énumérés en l'article précédent, ne se conservent et ne produisent effet à l'égard des tiers qu'autant qu'ils ont été rendus publics dans les formes, conditions et limites réglées au présent texte, sans préjudice des parties pour l'exécution de leurs conventions.

Art. 21. – L'emphytéose est soumise pour tout ce qui concerne sa constitution, son usage et les droits et devoirs réciproques des parties aux dispositions de la loi du 25 juin 1902.

Art. 22. – Le droit de superficie consiste dans le fait de posséder des constructions, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui.

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

Art. 23. – 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'encave dont l'assiette doit être exactement déterminée, soit au moment de l'immatriculation du fonds grevé, soit lors de la création de la servitude si celle-ci est postérieure à l'immatriculation.

Art. 24. – La faculté accordée aux cohéritiers ou à l'un d'entre eux d'écarter du partage toute personne non successible, appartient également au copropriétaire indivis d'un immeuble, au superficiaire pour l'acquisition du sol, et au propriétaire du sol, pour l'acquisition de la superficie; tout retrait indistinctement doit être exercé dans un délai de trois mois à compter du jour où la vente a été rendue publique.

Art. 25. – Le privilège du vendeur ou du bailleur de fonds sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix, et celui des cohéritiers sur les immeubles de la succession, pour la garantie des partages faits entre eux et des soultes ou retours de lots, sont remplacés par une hypothèque obtenue par décision de justice à moins que ces privilèges ne soient constatés par un acte notarié à publier au Livre foncier.

Art. 26. – Les privilèges énumérés dans les articles 2101 et 2103 du Code civil, à l'exception toutefois du privilège des frais de justice, fait pour la réalisation de l'immeuble et la distribution du prix, ne procurent droit de préférence aux bénéficiaires appelés à les exercer sur la masse immobilière que sur les créanciers chirographaires.

Art. 27. – Le privilège des frais de justice maintenu par l'article précédent est dispensé de toute publication.

Art. 28. – Par dérogation à la règle posée en l'article 20, les créanciers et légataires qui demandent la séparation du patrimoine d'une personne défunte conservent, à l'égard de ses héritiers et représentants, pour exercer leur privilège sur les immeubles héréditaires, le bénéfice du délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, nonobstant toute aliénation du chef desdits héritiers ou représentants.

Art. 29. – L'hypothèque est forcée ou conventionnelle.

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

L'hypothèque conventionnelle est celle qui résulte des conventions.

Art. 30. – Sont seuls susceptibles d'hypothèques :

- 1) les fonds de terre bâtis ou non bâtis qui sont dans le commerce et avec eux, leurs accessoires réputés immeubles;
- 2) l'usufruit des mêmes biens, pendant le temps de sa durée;
- 3) les droits d'emphytéose, pendant le temps de sa durée, et de superficie, établis sur les mêmes biens.

Art. 31. – Les droits des créanciers auxquels l'hypothèque forcée est accordée sont ceux :

- 1) de la femme mariée, sur les biens de son mari, pour sa dot, ses droits matrimoniaux, l'indemnité des obligations du mari dont elle est tenue et le réemploi du prix de ses biens aliénés;
- 2) des mineurs et interdits, sur les biens de leur tuteur prêtreur s'il y a lieu, et de la caution de ces derniers;
- 3) du vendeur, de l'échangiste ou des copartageants, sur l'immeuble vendu ou partagé, quand il n'a pas été réservé d'hypothèque conventionnelle pour le paiement du prix de la soulte d'échange ou de partage.

Art. 32. – L'hypothèque forcée de la femme mariée est déterminée quant aux sommes garanties et aux immeubles hypothéqués, soit par une disposition expresse du contrat de mariage, soit postérieurement au contrat, ou, s'il n'y a pas eu de contrat et à défaut de consentement du mari, par un jugement du tribunal rendu en Chambre du Conseil, le ministère public entendu, sur la requête de la femme, de ses parents, alliés, créanciers ou du procureur de la République.

Art. 33. – Dans le cas où les garanties hypothécaires données à la femme sont reconnues insuffisantes, elles peuvent être étendues, à la requête des personnes énumérées en l'article précédent, par jugement du tribunal rendu en Chambre du Conseil, le ministère public entendu.

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

Art. 34. – L'hypothèque forcée des mineurs et interdits est déterminée, quant aux sommes garanties aux immeubles hypothéqués, par une délibération du conseil de famille prise à la requête du tuteur, du subrogé-tuteur, des parents, alliés ou créanciers des mineurs ou interdits, ou du procureur de la République.

Art. 35. – Dans le cas où les garanties données aux mineurs ou interdits sont reconnues insuffisantes, elles peuvent être étendues par délibération du conseil de famille réuni à la requête des mêmes personnes.

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

Art. 36. – Dans ces différents cas, à défaut du consentement du tuteur, la délibération du conseil est soumise à l'homologation du tribunal et le droit à l'hypothèque résulte du jugement d'homologation.

Art. 37. – Les maris, tuteurs et protuteurs peuvent toujours être dispensés de l'hypothèque en constituant un gage mobilier ou une caution, moyennant que cette substitution soit approuvée et les conditions de la constitution du gage fixées par un jugement du tribunal en Chambre du Conseil, le ministère public entendu.

Art. 38. – Le vendeur, l'échangiste ou le copartageant de biens immeubles peuvent, dans le contrat de vente, d'échange ou de partage, stipuler de leur acheteur, échangiste ou copartageant, une hypothèque sur les immeubles vendus, échangés ou partagés, pour garantie du paiement total ou partiel du prix, ou de la soulte d'échange ou de partage.

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

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

Art. 39. – L'hypothèque conventionnelle est consentie par acte notarié.

La transmission et la main-levée de l'hypothèque ont lieu dans les formes.

Art. 40. – Les contrats passés en pays étrangers peuvent contenir stipulation valable d'hypothèques sur des immeubles situés dans la République de Djibouti, à la condition pour les rédacteurs d'insérer dans lesdits contrats, quelle qu'en soit la forme, les mentions prescrites par l'article 99 ci-après.

Art. 41. – L'hypothèque régulièrement publiée conserve son rang et sa validité, sans formalité nouvelle, jusqu'à la publication, dans les mêmes formes, de l'acte libératoire.

L'hypothèque prend rang à la date et à l'heure de sa publication, sauf les cas particuliers prévus dans le présent texte.

Art. 42. – La publication de l'hypothèque conventionnelle peut, dans les cas de prêts n'excédant pas deux ans, être différée pendant le maximum de quatre vingt dix jours sans que le créancier soit exposé à perdre le rang qui lui est et demeure acquis, à la condition qu'il se conforme aux dispositions de l'article 123 du présent texte.

Art. 43. – L'hypothèque consentie pour sûreté d'un crédit ouvert à concurrence d'une somme déterminée à fournir, prend rang à la date de sa publication, sans égard aux époques successives de l'exécution des engagements pris par le débiteur.

L'hypothèque s'éteint :

- 1) par l'extinction de l'obligation dont elle constitue la garantie;
- 2) par la renonciation du créancier à son droit;
- 3) par l'accomplissement de la procédure de purge des hypothèques par le tiers détenteur sur expropriation forcée ou sur expropriation pour cause d'utilité publique, conformément aux prescriptions de l'article 51.

Art. 44. – Les actions tendant à la revendication d'immeuble, basées sur l'une des causes ci-après :

- rapport en nature de biens données;
- réductions 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 d'un pacte de réméré.

ne peuvent être exercées qu'autant que ces droits auront été réservés expressément dans les contrats d'aliénation et ne produisent effet, à l'égard des tiers, qu'à dater du jour où ces réserves ont été rendues publiques dans les formes réglées par le présent texte.

Art. 45. – Le rapport des biens donnés ne peut cependant être exigé en nature, même en l'absence d'une réserve expresse dans l'acte de donation, tant que l'immeuble n'a pas été aliéné ou grevé de droits réels par le donataire, sinon il ne peut avoir lieu qu'en moins prenant.

Art. 46. – De même, la réduction des donations pour atteinte à la réserve peut encore s'exercer sur les immeubles, même en l'absence de toute stipulation y relative dans l'acte de donation, tant que lesdits immeubles n'ont pas été aliénés ou grevés de droits réels par le donataire; dans ce dernier cas, la réduction a lieu en équipollent.

Art. 47. – 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 préjudice aux aliénations faites ni aux hypothèques et autres charges réelles constituées par le donataire, pourvu que les actes y relatifs aient été publiés avant l'exploit introductif d'instance.

La même règle est applicable à la révocation de la donation entre époux qu'il s'agisse de la rétractation volontaire ou de la résolution imposée par la loi comme conséquence du divorce; cette révocation reste sans influence sur les droits acquis par des tiers, à la condition

toutefois dans le second cas, que les actes constitutifs de ces droits aient été publiés avant la demande en divorce tenue pour équivalente à une demande en révocation.

Art. 48. – Toutes autres actions tendant à la revendication d'immeubles, basées sur des causes non susceptibles d'énunciation aux contrats d'aliénation, et notamment sur :

- l'observation des conditions essentielles à la validité des contrats;
 - l'atteinte portée aux droits des créanciers ou à ceux du mineur;
 - l'incapacité absolue ou relative de disposer ou de recevoir par testament ou donation;
 - l'interdiction légale d'acheter ou de vendre frappant certaines personnes ou s'appliquant à certains objets;
 - le retrait d'indivision,
- sont sans effet à l'égard des tiers de bonne foi ayant publié leurs titres avant l'acte introductif d'instance.

Art. 49. Les actions en nullité pour défaut de forme, en résiliation pour éviction partielle, lésion du quart ou des sept douzièmes, ou constitution de droits réels par un failli dans les dix jours qui ont précédé la cessation de ses paiements sont irrecevables sur les immeubles immatriculés.

Art. 50. – La procédure instituée par le Code civil pour purger les immeubles des hypothèques ou privilèges qui les grevent est supprimée.

Art. 51. – Le créancier d'un titre exécutoire peut, à défaut de paiement à l'échéance, poursuivre la vente par expropriation forcée des immeubles immatriculés de son débiteur.

Toutefois, ce droit ne peut être exécuté par le détenteur d'un certificat d'inscription délivré par le conservateur de la propriété foncière dans les conditions prévues aux articles 91, 92 et 117 du présent texte, qu'à l'égard de l'immeuble affecté.

Art. 52. – L'exécution ne peut être poursuivie simultanément sur plusieurs immeubles appartenant à un même débiteur qu'après autorisation délivrée en forme d'ordonnance sur requête par le magistrat civil de droit commun.

Au cas où la créance n'est point garantie par une hypothèque frappant des immeubles déterminés, une ordonnance également désigne le ou les immeubles qui doivent faire l'objet de la poursuite.

Art. 53. – I – En cas d'exécution de son débiteur, le créancier lui fait signifier un commandement dans la forme prévue par l'article 673 du Code de procédure civile. Le dit commandement, qui, indépendamment des énonciations ordinaires, fait connaître le ou les immeubles faisant l'objet de la poursuite, est présenté au visa du conservateur de la propriété foncière, et copie lui en est remise pour publication régulière.

A défaut de paiement dans le mois, il est fait dans les deux mois qui suivent la remise de la copie du commandement au conservateur, une publication sommaire par voie d'insertion au « Journal officiel » et une application de placards dans les lieux suivants :

- 1) dans l'auditoire de la juridiction civile de droit commun ;
- 2) à la porte du Commissariat de Police, du bureau de la Conservation foncière et sur la propriété, s'il s'agit d'un immeuble bâti ;
- 3) à la principale place du lieu où le débiteur poursuivi est domicilié, ainsi qu'à la principale place du lieu où ses biens sont situés.

L'apposition des placards est notifiée dans les quinze jours au débiteur et autres créanciers inscrits. Cette notification est faite aux domiciles des intéressés, tels que mentionnés dans les inscriptions hypothécaires. La notification est assortie d'une sommation de prendre connaissance du cahier des charges.

Un mois après l'accomplissement de cette dernière formalité, il est procédé à la vente aux enchères, en présence du débiteur, ou lui dûment convoqué.

II – A compter du jour de la publication du commandement à la conservation, le débiteur ne peut aliéner au préjudice du créancier les immeubles visés dans la poursuite, ni les grever d'aucun droit réel jusqu'à la fin de l'instance.

III – Le commandement, les exemplaires du journal contenant les insertions, les procès-verbaux d'apposition de placards, la sommation de prendre connaissance du cahier des charges et d'assister à la vente, sont annexés au procès-verbal d'adjudication.

IV – Les dires et observations doivent être consignés sur le cahier des charges quinze jours au moins avant celui de la vente. Ils contiennent élection de domicile dans le lieu de la juridiction civile de droit commun. Le juge est saisi par simple requête. Il statue sommairement en dernier ressort sans qu'il puisse en résulter aucun retard de l'adjudication.

Art. 54. – Si la vente s'opère par lots ou qu'il y a plusieurs acquéreurs non co-intéressés, chacun d'eux n'est tenu, vis-à-vis du créancier, que jusqu'à concurrence de son prix.

La surenchère a lieu conformément aux articles 708 et suivants du Code de procédure civile.

Lorsqu'il y a lieu à folle enchère, il est procédé suivant le mode indiqué par les numéros 2 et 3 de l'article ci-dessus.

Art. 55. – Lorsque les parties, pour éviter de recourir à la procédure qui vient d'être décrite, auront soit dans l'acte constitutif de l'hypothèque, soit dans un acte postérieur publié sur les livres fonciers, convenu que, à défaut de paiement à l'échéance, le créancier pourra faire vendre l'immeuble hypothéqué par devant notaire, la vente aux enchères se fera aux enchères publiques devant le notaire qui devra se conformer aux prescriptions de l'article 53.

Art. 56. – En cas de licitation-partage ou de vente de biens de mineurs, il est fait application pour la vente, des dispositions des articles 53 et 54 ci-dessus.

Art. 57. – 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, sera considéré comme vacant et incorporé au domaine de l'Etat, par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du ministre chargé des Domaines, tout immeuble immatriculé, bâti ou non en zone urbaine comme en zone rurale, abandonné pendant vingt années consécutives par son propriétaire.

L'indue occupation par un tiers ne justifiant d'aucun titre légal, n'interrompt pas le délai de reprise.

Le public sera avisé de l'ouverture de la procédure de reprise par un avis publié au Journal officiel ou dans un journal autorisé à publier les annonces légales et par les moyens coutumiers d'information, faisant connaître les jours et heures de l'enquête sur les lieux. Aux jour et heure indiqués, le commissaire du district et le maire, ou leur représentant, se rendra sur place et recueillera tous renseignements utiles. Il prévient l'assistance qu'à défaut d'opposition motivée entre ses mains dans le délai d'un mois, l'immeuble sera incorporé au domaine de l'Etat, franc et libre de toutes charges. En cas d'opposition dans le délai ci-avant, le commissaire de district, le maire, ou leur représentant transmet le dossier à la Chambre civile de Première instance de la Cour judiciaire du lieu de situation de l'immeuble qui statuera sur le bien-fondé de ces oppositions. A défaut d'opposition ou si les oppositions sont rejetées par le tribunal, la décision d'incorporation de l'immeuble au domaine de l'Etat est prononcée par décret pris en Conseil des Ministres, sur proposition du ministre chargé des Domaines.

TITRE II

Fonctionnement du régime foncier

CHAPITRE I

Immatriculation des immeubles

Paragraphe 1 – De la procédure d'immatriculation

Art. 58. – Peuvent requérir l'immatriculation des immeubles sur les livres fonciers :

- 1) le propriétaire, alors même que sa capacité est restreinte aux seuls actes d'administration ;
- 2) le copropriétaire chargé de l'administration de l'immeuble indivis ou du consentement des autres ayants-droits ;
- 3) le titulaire d'un des droits réels énumérés en l'article 19, autre que le propriétaire ;
- 4) le tuteur, administrateur ou curateur d'un incapable ayant l'une des qualités ci-dessus.

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

Art. 59. – Le créancier poursuivant l'appropriation d'un immeuble peut également requérir l'immatriculation lorsque le tribunal a

ordonné l'accomplissement de cette formalité préalablement à la mise en adjudication.

Art. 60. – Sont seuls susceptibles d'immatriculation sur les livres fonciers les fonds de terre bâtis ou non bâtis.

Art. 61. – Il doit être établi une demande spéciale pour chaque corps de propriété appartenant à un seul propriétaire ou à plusieurs copropriétaires indivis, et composé d'une ou de plusieurs parcelles pourvu que lesdites parcelles soient contiguës.

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

Art. 62. – Préalablement à toute demande d'immatriculation, les limites de l'immeuble non clôturé doivent être déterminées par les soins du propriétaire, au moyen de bornes en pierre, en maçonnerie ou en béton plantées à chacun des sommets du polygone formé par le terrain.

Art. 63. – Tout requérant d'immatriculation doit remettre au conservateur de la propriété foncière, qui lui en donne récépissé, une déclaration établie en langue française signée de lui ou d'un mandataire spécial et contenant :

- 1) ses nom, prénoms, qualité et domicile, état-civil ;
- 2) une élection de domicile dans une localité du ressort judiciaire où se trouve situé l'immeuble à immatriculer ;
- 3) la description de l'immeuble, ainsi que des constructions et plantations qui s'y trouvent, avec indication de sa situation, de sa contenance, de ses limites, tenants et aboutissants, et, s'il y a lieu, du nom sous lequel il est connu ;
- 4) l'estimation de sa valeur locative ou du revenu dont il est susceptible ;
- 5) l'estimation de sa valeur vénale, avec rappel des prix de vente dont il a été l'objet dans les dix dernières années, ou la dernière seulement, si cette vente remonte à plus de dix ans ;
- 6) le détail des droits réels et des baux de plus de trois années afférents à l'immeuble avec mention des noms, prénoms, et domiciles des ayants-droits et, le cas échéant, de ceux du subrogé-tuteur des mineurs ou interdits dont il peut avoir la tutelle ;
- 7) réquisition au Conservateur de la propriété foncière de procéder à l'immatriculation de l'immeuble décrit ;

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

A l'appui de la déclaration qui prend le nom de réquisition, le requérant dépose :

- 1) tous les contrats et actes publics ou privés constitutifs des différents droits énumérés dans ladite pièce ;
- 2) la traduction en langue française, par un interprète assermenté, de ceux desdits actes et contrats qui seraient rédigés et en langue autre que le français.

Dans le cas où la demande est formulée par un ou plusieurs détenteurs selon la coutume ou le droit coranique, les pièces mentionnées aux deux alinéas qui précèdent sont remplacées par un certificat du commissaire du district établissant, après enquête publique, les conditions dans lesquelles l'immeuble est détenu par le ou les requérants.

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

Art. 64. – La réquisition n'est acceptée par le conservateur qu'autant que la régularité en est reconnue par lui ; il s'assure, en conséquence, que les titres produits ou invoqués sont établis dans les formes prescrites par la législation applicable tant au propriétaire qu'à la propriété.

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

Art. 65. – Si un ou plusieurs des actes invoqués par le requérant se trouvent en possession de tiers, le conservateur, sur l'avis qui lui en est donné, fait sommation aux détenteurs, sous les sanctions prononcées à l'article 148 ci-après, d'en opérer le dépôt contre-récépissé à la conservation dans le délai de huitaine augmenté des délais de distance s'il y a lieu.

Le conservateur peut délivrer au déposant, sur sa demande et sans frais, une copie certifiée de l'acte déposé.

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

Art. 66. – Enfin, le requérant dépose en même temps que sa réquisition une provision égale au montant présumé des frais de la procédure, tels que déterminés par un arrêté pris en Conseil des Ministres sur proposition du ministre chargé des Domaines.

Art. 67. – Dans le délai de quinze jours après le dépôt de la réquisition, un extrait en est inséré, à la diligence du conservateur, dans un journal habilité à recevoir les annonces légales.

Un placard reproduisant cette insertion est adressé par le conservateur au greffier du tribunal de première instance pour être, par ses soins, affiché en l'auditoire ; constatation est faite de l'accomplissement de cette formalité par l'établissement immédiate d'un certificat transmis au conservateur dans les vingt-quatre heures.

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

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

- 1) au conjoint du propriétaire, s'il est marié ;
- 2) au subrogé-tuteur des mineurs ou interdits, si le propriétaire exerce les fonctions de tuteur ou protuteur ;
- 3) à l'officier du ministère public ;
- 4) à chacun des titulaires de droits réels mentionnés en la réquisition.

Ces notifications sont faites à personne ou au domicile réel dans le dernier cas.

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

Art. 68. – Dans le cas à l'une des personnes auxquelles doit être faite la notification d'une demande d'immatriculation, suivant les prescriptions de l'article 67, réside hors de la République et ne s'y trouve pas représentée, cette notification est faite, en son nom, au curateur des biens vacants.

Celui-ci requiert, sans délai et sans frais, auprès du tribunal civil de droit commun, la fixation, par ordonnance, d'un délai supplémentaire calculé d'après les distances. Durant ce délai, le curateur aux biens vacants devra faire diligence pour communiquer la notification aux personnes intéressées.

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

Art. 69. – Pendant le délai d'un mois prévu pour l'affichage de la demande en l'auditoire du tribunal, toutes personnes intéressées peuvent intervenir en la procédure, savoir :

- 1) par opposition, en cas de contestation sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété du requérant ou sur les limites de l'immeuble ;
- 2) par demande d'inscription, en cas de prétentions élevées à l'exercice d'un droit réel susceptible de figurer au titre à établir.

Ces oppositions ou demandes d'inscription sont faites, soit par voie de déclarations orales reçues par le conservateur de la propriété foncière et par lui consignées sur un registre spécial, soit par lettres missives recommandées, adressées au dit conservateur et transcrites par ses soins sur le même registre.

Les déclarations et les lettres souscrites aux effets ci-dessus doivent contenir l'indication des nom, prénoms, domicile des intervenants, une élection de domicile dans la République s'il y a lieu, les causes de l'intervention et l'énoncé des actes, titres ou pièces sur lesquels elle est appuyée.

Art. 70. – Sont admis, notamment, à intervenir par voie d'opposition ou demande d'inscription :

- 1) en leur nom propre, toutes les personnes déclarées aptes à requérir l'immatriculation (l'action directe du propriétaire tenant lieu de l'autorisation exigée dans le cas de l'article 58-3), ou ayant passé avec le propriétaire un bail excédant trois années ;
- 2) au nom de ces mêmes personnes, leurs créanciers ;
- 3) au nom des incapables, outre leurs représentants légaux, leurs parents, alliés ou créanciers, le représentant du ministère public et le curateur aux biens vacants.

Art. 71. – Aucune opposition ou demande d'inscription n'est recevable après l'expiration du délai d'un mois, sauf cependant l'observa-

tion des délais supplémentaires accordés spécialement aux absents, dans les conditions déterminées par l'article 68.

Art. 72. – Durant le délai d'un mois assigné pour la révélation des droits des tiers, le conservateur fait procéder par un géomètre assermenté de la section du cadastre, au bornage de l'immeuble à immatriculer.

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

- 1) d'une insertion au Journal officiel de la République ou dans un journal habilité à publier les annonces légales ;
- 2) d'une invitation adressée au chef du service des Domaines d'avoir à assister ou se faire représenter à l'opération par un agent délégué, lequel se trouve de ce fait qualifié pour veiller à la sauvegarde des intérêts de l'administration ;
- 3) de convocations personnelles, transmises par voie administrative :
 - a) au requérant ;
 - b) au propriétaire non requérant ;
 - c) à chacun des propriétaires limitrophes nommés en la réquisition à l'effet de s'y faire représenter par un mandataire régulier.

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

Art. 73. – Le bornage est effectué, à la date fixée par le géomètre désigné à cet effet, en la présence du requérant, du propriétaire si ce n'est pas lui qui a requis l'immatriculation, du représentant de l'administration et, autant que possible, des propriétaires riverains dûment convoqués, ou de leurs représentants.

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

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

En même temps, ou dès l'achèvement du bornage, le géomètre chargé d'y procéder vérifie l'exactitude du levé et procède aux mensurations nécessaires pour le rattachement du plan aux points de la triangulation les plus voisins, ou à des points fixes convenablement choisis susceptibles eux-mêmes d'être rattachés à cette triangulation.

Art. 74. – Séance tenante, le géomètre chargé du bornage dresse un procès-verbal faisant connaître :

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

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

Art. 75. – Si l'exécution du bornage révèle, dans les indications de la réquisition, des inexactitudes telles qu'elles puissent avoir pour effet d'inclure en erreur les tiers avertis par la seule publication d'un extrait qui en a été faite, l'opération est immédiatement suspendue ; mention des causes de cette suspension est insérée au procès-verbal. Le conservateur invite alors le requérant à fournir toutes explications ou justifications complémentaires.

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

Art. 76. – Aussitôt le bornage terminé, le géomètre en remet le procès-verbal au conservateur qui inscrit au registre des oppositions, pour valoir comme telles, les mentions relatives aux contestations élevées sur le terrain.

Art. 77. – A l'expiration des délais ci-dessus fixés, après avoir vérifié à nouveau la régularité de la réquisition et des titres qui y sont annexés, constaté l'accomplissement de toutes les prescriptions destinées à assurer la publicité de la procédure en même temps que l'absence d'oppositions ou de demandes d'inscription au registre spécial, le conservateur procède, si tout est régulier, à l'immatriculation de l'immeuble sur les livres fonciers.

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

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

Art. 78. – Dans le cas contraire et si l'examen spécial fait ressortir l'existence d'oppositions ou de demandes d'inscription l'immatriculation n'est accordée qu'autant que le requérant rapporte mainlevée de toutes lesdites demandes et oppositions ou déclare acquiescer.

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

Art. 79. – La mainlevée consiste en une renonciation formelle émanant des auteurs des oppositions aux prétentions par eux-mêmes émises.

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

Art. 80. – Dès que le requérant a fait connaître au conservateur son refus d'acquiescer aux prétentions des intervenants et l'impossibilité d'obtenir la main-levée amiable de leurs oppositions ou demandes d'inscription, et au plus tard un mois après l'achèvement de la procédure, le dossier constitué est déposé au greffe du tribunal civil de première instance.

Art. 81. – Le greffier donne immédiatement avis du dépôt au requérant et aux intervenants par lettre recommandée.

Dans le délai d'une quinzaine à partir de la date du récépissé délivré au greffier par l'administration des postes, outre les délais de distance s'il y a lieu, les intervenants sont tenus, sous peine de forclusion, de faire parvenir au greffe leur requête introductive d'instance. Si, dans ce délai, la requête introductive d'instance n'est pas produite, l'affaire est portée au rôle de la première audience utile, par les soins du greffier, et le tribunal déclare la réclamation non avenue.

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

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

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

Elles peuvent présenter au tribunal, soit en personne, soit par un des mandataires autorisés par les règlements en vigueur, leurs observations orales, mais seulement sur les points développés dans les requêtes et mémoires en réponse ; le jugement est rendu dans un délai maximum de un mois, après conclusions du ministère public tant en l'absence qu'en présence des parties.

Art. 82. – Le tribunal civil de première instance statue au fonction dans les formes réglées par la législation sur le bien-fondé des droits ou le rejet des prétentions des intervenants.

Dans le premier cas, il détermine s'il y a lieu, dans quelles limites doi-

vent s'exercer, à l'encontre tant du requérant que des autres titulaires de droits réels, des droits reconnus aux intervenants.

Art. 83. — Le tribunal civil de première instance, statuant en matière d'immatriculation, connaît en dernier ressort des demandes relatives aux immeubles d'une valeur locative de 27.000 FD ; au dessus de ce chiffre, l'appel est porté devant la chambre d'appel.

Art. 84. — Le délai pour interjeter appel est de deux mois à compter du jour du prononcé du jugement de première instance.

Art. 85. — En cas d'appel, le dossier de la procédure remis au conservateur par le greffier est, sur la demande des parties, transmis par l'intermédiaire du parquet, au greffe de la chambre d'appel, accompagné d'une expédition du jugement critiqué à déposer par l'appelant.

Art. 86. — Les règles fixées pour la procédure de première instance sont applicables à la procédure d'appel ; les débats devant la cour sont limités aux seuls points développés devant le premier juge.

Art. 87. — Les décisions rendues en matière d'immatriculation ne sont susceptibles de recours en cassation que sur un pourvoi du ministre public, pour violation de la loi. Il est formé par acte au greffe, dans le mois après le prononcé et suivi dans les formes accoutumées, sur transmission d'une expédition de l'acte d'appel et du dossier complet de l'affaire.

Art. 88. — Après règlement des litiges soulevés par les interventions au moyen d'un jugement et arrêt définitif, le conservateur de la propriété foncière procède, sur représentation par le requérant d'une expédition de la décision judiciaire et, s'il y a lieu, d'un certificat négatif de recours délivré par le greffier, à l'immatriculation de l'immeuble sur les livres fonciers.

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

Art. 89. — Les notifications faites aux parties intéressées par les magistrats, fonctionnaires et officiers ministériels, en matière d'immatriculation, sont faites administrativement : la minute de la notification et l'accusé de réception sont joints au dossier de la procédure. Si la partie visée en la notification est illettrée, sa signature est remplacée par un certificat du fonctionnaire qui a assuré la remise.

Les notifications à faire par les parties aux magistrats, fonctionnaires et officiers ministériels, peuvent être faites par lettre recommandée. Celles que les parties se font entre elles, en cas d'instance, sont remises au greffier qui procèdent administrativement.

Art. 90. Dans tous les cas où une demande d'immatriculation ne peut être accueillie, quelle que soit la cause de l'empêchement et à quelque moment de la procédure qu'il se produise, le conservateur doit inviter les parties à retirer, contre remise du récépissé, les titres par elles déposés ; il y joint, en opérant la restitution, une déclaration écrite faisant connaître les motifs de rejet.

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

Paragraphe 2 — De la formalité de l'immatriculation

Art. 91. — L'immatriculation d'un immeuble sur les livres fonciers comporte :

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

Art. 92. — 1) Le conservateur constate, au registre des dépôts, le versement qu'il effectue au dossier, prévu par l'article 12, à l'expiration du délai soit l'opposition à la demande, soit de recours contre la décision judiciaire terminant le litige, des pièces de la procédure d'immatriculation.

2) il rédige, au vu des déclarations insérées dans la réquisition, des demandes d'inscription et oppositions acceptées par le requérant, et des décisions de justice non acceptées, un bordereau analytique des actes et pièces établissant l'origine et le mode d'exercice de chacun des droits réels et charges qui grèvent l'immeuble.

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

- a — description de l'immeuble, avec indication de ses consistance, contenance, situation et abornements, (par numéros de titres fonciers des immeubles voisins, si possible).
- b — mention sommaire des droits réels existant sur l'immeuble et des charges qui le grèvent ;
- c — désignation du propriétaire.

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

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

5) Enfin, il établit sur des formules spéciales :

a — pour le propriétaire requérant ou, s'il y a lieu, mais sur demande expresse, pour chacun des co-propriétaires indivis d'un immeuble, une copie exacte et complète du titre foncier, comprenant, outre la reproduction du feuillet du livre foncier, une série de duplicata des bordereaux analytiques et une copie du plan ;

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

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

Art. 93. — Le titre foncier est définitif et inattaquable ; il constitue, devant les juridictions djiboutiennes, le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation.

Art. 94. — 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 ou privilégiées et les bénéficiaires de charges foncières tenues directement du propriétaire qui a poursuivi l'immatriculation peuvent seuls, en se conformant aux prescriptions du chapitre 2 du présent titre, requérir, même après achèvement de la procédure, l'inscription de leurs droits sur le titre foncier, sous la double réserve de ne point préjudicier à d'autres droits régulièrement inscrits et de ne prendre rang qu'à compter de leur inscription.

Art. 95. — Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation ne peuvent se pourvoir par voie d'action réelle, mais seulement en cas de dol, par voie d'action personnelle en indemnité contre l'auteur du dommage.

Art. 96. — En cas de perte par le titulaire d'une copie de titre foncier ou de certificat d'inscription, le conservateur n'en peut délivrer un duplicata que sur le vu d'un jugement l'ordonnant, rendu après publication d'un avis inséré dans deux numéros consécutifs du Journal officiel ou d'un journal autorisé à publier les annonces légales.

CHAPITRE 2

Publication des droits réels

Paragraphe 1

De la formalité de l'inscription

Art. 97. — 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 la validité desdits droits à l'égard des tiers, est assurée par la formalité de l'inscription.

Art. 98. — Tous faits, conventions et sentences ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence ; tous taux d'immeubles excédant trois années ; toute quittance ou cession d'une somme équivalente à plus d'une année de foyer ou de fermage non échu, doivent en vue de l'inscription, être constatés par écrit dans les formes déterminées par la loi.

Art. 99. – Les actes dressés pour la constatation d'une convention doivent contenir outre les éléments essentiels des contrats :

1) pour les indivis, l'énonciation conforme aux actes de l'état civil, des nom, prénoms, profession et domicile, ou aux actes constitutifs pour les sociétés ou autres institutions jouissant de la personnalité civile, des nom ou raison sociale, nature et siège, des parties contractantes ;

2) l'indication de la capacité des contractants et de la qualité en laquelle ils agissent, appuyée de déclarations précises en ce qui concerne l'état civil ;

3) la désignation par le numéro de titre foncier de l'immeuble que doit affecter l'inscription.

Les actes passés sous signatures privées doivent, en outre, être revêtus d'une mention, inscrite par le commissaire de police ou le représentant de l'administration, assisté, s'il y a lieu, d'un interprète, certifiant l'identité des parties, la liberté de leur consentement et l'authenticité de leurs signatures.

La signature du commissaire de police ou du fonctionnaire certificateur est à son tour soumise à la légalisation du magistrat civil de première instance.

Art. 100. – La constatation écrite des mutations opérées par décès est faite dans les intitulés d'inventaires ou, à défaut, au moyen d'actes de notoriété contenant :

1) l'énonciation conforme aux actes de l'état civil, des noms, prénoms, professions et domiciles du défunt et des héritiers naturels ou institués ;

Pour les sociétés et autres institutions, jouissant de la personnalité civile, l'énonciation des noms ou raisons sociales, nature et siège, doit être conforme aux actes constitutifs ;

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 les numéros des titres fonciers des immeubles transmis.

Ces actes de notoriété sont établis par un notaire ou par le tribunal du lieu d'ouverture de la succession, ou, s'il s'agit de musulmans, par le cadi, l'acte étant en outre visé pour en attester l'authenticité, par le commissaire de police ou le représentant de l'administration territoriale.

Art. 101. – Pour tous autres faits constitutifs, transmissifs, modificatifs ou extinctifs de droits réels, ainsi que pour toutes sentences ayant mêmes effets, la constatation écrite est fournie par les actes des juges, et, s'ils y a lieu, par les pièces de procédure judiciaire ou extrajudiciaire, lesquelles doivent indiquer, en les désignant par numéros des titres fonciers, les immeubles grevés, transmis ou libérés.

Art. 102. – Toute personne peut, en produisant les pièces dont le dépôt est prescrit par l'article 108, requérir du conservateur l'inscription, la radiation, la réduction ou la rectification de l'inscription d'un droit réel immobilier. Toutefois, pour que le 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 droit nouveau invoqué.

Art. 103. – L'inscription des droits de la femme mariée se fait à la requête du mari ou, par défaut, à la requête des personnes mentionnées à l'article 32 du présent texte et, dans un délai de dix jours, à compter de la date des actes et jugements constituant l'hypothèque, la requête des greffiers ou notaires qui les ont reçus ou transcrits.

Art. 104. – L'inscription des droits des mineurs ou des interdit est faite à la requête des tuteurs, protuteurs ou subrogés tuteurs ou à défaut, à la requête des personnes mentionnées à l'article 34 du présent texte et, dans un délai de dix jours à compter de la date des actes ou jugements constituant l'hypothèque, à la requête de greffiers ou notaires qui les ont reçus ou transcrits.

Art. 105. – Sont également inscrites aux livres fonciers, aux mêmes enquêtes et dans le même délai, les clauses d'indisponibilité des immeubles résultant soit des clauses des contrats de mariage, soit des dispositions des jugements portant déclaration de faillite ou de liquidation judiciaire, soit de tous autres actes ou contrats.

Art. 106. – Le conservateur doit au moment de l'inscription d'un jugement, ou en cas de conversion ou de renvoi devant notaire d'un procès-verbal d'adjudication, prendre d'office, au profit du débiteur exécuté, des colicitants ou de leurs ayant droit, l'inscription de l'hypothèque forcée du vendeur si le paiement préalable du prix n'est pas justifiée.

Art. 107. – L'ordre des inscriptions en matière d'hypothèque règle le rang de priorité des créanciers.

Art. 108. – Les demandes d'inscription doivent être accompagnées du dépôt :

l – S'il s'agit de mutations contractuelles ou de conventions en général :

1) a – d'une expédition ou du brevet, pour les actes publics ;

b – d'un original établi en sus du nombre exigé par la loi, pour les actes sous signatures privées ;

c – de l'écrit prévu à l'article 98 ;

2) de la copie du titre foncier de l'immeuble intéressé ;

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.

ll – 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 ou du brevet de l'intitulé d'inventaire ou de l'acte de notoriété prévus en l'article 100 ;

c – de la copie ou des copies de titre foncier du ou des immeubles intéressés ;

d – spécialement, s'il s'agit de la transmission de droits réels grevant un ou des immeubles, du ou des certificats à ces droits ;

2) pour les successions testamentaires, indépendamment desdites pièces :

e – d'une expédition du testament ;

f – d'une expédition des actes de consentement par les héritiers réservataires ou les légataires universels à la délivrance des legs, ou du jugements prononçant l'envoi en possession desdits légataires ;

3) pour les succession irrégulières et celles appréhendées à titre provisoire en vertu des dispositions de l'édit du 24 novembre 1781 sur les biens vacants, indépendamment des pièces énumérées ;

Toute demande d'inscription doit contenir une élection de domicile dans le ressort judiciaire où se trouve située l'immeuble, domicile auquel pourront être valablement effectués par la suite toutes notifications, significations et tous actes de procédure divers nécessités par l'application des dispositions du présent texte.

Art. 109 – Les pièces établies spécialement en vue de la demande d'inscription, original en surnombre d'un acte sous seing privé, expéditions d'actes notariés ou judiciaires, copies d'exploits, à l'exclusion cependant des minutes et brevets d'actes publics et des originaux d'exploits, sont dispensées du timbre et de tout impôt de même nature.

La même exemption s'applique aux pièces qui seraient spécialement établies pour être produites à l'appui d'une demande d'immatriculation.

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

Art. 110. – Le conservateur remet au déposant, s'il le demande, une reconnaissance contenant le détail des pièces déposées et relatant la date de 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 116 et 121.

Art. 111. – 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 a – s'il s'agit d'un acte constitutif ou modificatif d'une charge ou d'un droit réel, ou transmissif de propriété ou de droits réels, la mention sommaire à la suite du titre foncier, de la charge ou du droit constitué ou modifié, ou de la mutation opérée ;

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 ou les copies du titre foncier et l'annexion d'un duplicata du bordereau analytique correspondant ;
 5) l'établissement d'un certificat d'inscription au nom du titulaire du nouveau droit ou l'annulation du certificat d'inscription précédemment établi au nom du titulaire du droit éteint.

Art. 118. – L'inscription de l'hypothèque conférée sur un droit réel préexistant (usufruit, emphytéose ou superficie) est faite également dans la forme prévue à l'article 117, sur le titre du bien-fonds démembré, mais d'une part un duplicata supplémentaire du bordereau analytique est annexé grevé ; d'autre part, la mention sommaire au feuillet foncier est accompagnée d'une référence à la mention antérieure qui constate le démembrement ; enfin, la même mention sommaire est reproduite, en forme d'annotation marginale, tant sur le certificat d'inscription déjà visé que sur les duplicata du bordereau analytique de l'acte qui opère le démembrement.

Art. 119. – Lorsque les copies de titres fonciers et certificats d'inscription ne sont pas présentées par le requérant d'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 vérifications, il reçoit le dépôt, fait l'inscription sur le titre foncier, la notifie aux détenteurs des copies et certificats avec sommation d'avoir à produire lesdites pièces dans la huitaine et, jusqu'à ce que la concordance entre le titre et les copies et certificats ait été établie, il refuse toute nouvelle inscription prise de leur consentement.

La notification est faite dans les formes prévues à l'article 89.

Art. 120. – 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 du bénéficiaire du droit à l'inscrire, pour prendre rang et rendre ledit droit opposable aux tiers d'effectuer sans attendre l'achèvement de la procédure, le dépôt à la conservation des pièces prescrites ; ce dépôt est mentionné au registre des oppositions et, au jour de l'immatriculation, reporté avec rappel de sa date, au registre des dépôts, au rang qui lui est assigné par le premier enregistrement.

Art. 121. – Les copies de titres fonciers et certificats d'inscription sont seules restituées aux parties ; les pièces reproduites restent déposées aux archives de la conservation et le conservateur peut, à toute époque, en délivrer aux intéressés des copies certifiées conformes, faisant foi de leur contenu.

Art. 122. – 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 tribunal civil de première instance, une inscription conservatoire, laquelle n'a d'effet que jusqu'au jugement définitif ; si ce jugement définitif maintient tout ou partie de l'inscription, ce qui a été maintenu prend rang à date de l'inscription conservatoire.

Art. 123. – Si l'inscription d'une hypothèque garantissant un prêt à court terme est différée, par application de l'article 42, l'acte constitutif de cette hypothèque n'en doit pas moins être rédigé dans les formes ordinaires, et un original ou une expédition suivant le cas, en est remis avec la copie du titre foncier au créancier hypothécaire ; celui-ci effectue le dépôt à la conservation, en faisant défense par écrit au conservateur de déférer à aucune réquisition d'inscription au préjudice de son droit, dans un délai qui ne peut être supérieur à quatre vingt dix jours.

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

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

Dans le cas contraire, à l'expiration du délai de quatre vingt dix jours, les créancier est tenu de retirer les pièces ou de requérir l'inscription

régulière de son droit, qui a cessé par le dépôt pour opposition.

Art. 124. – Les frais de toutes inscriptions sont acquittés par les requérants, sauf règlement ultérieur entre les parties.

Art. 125. – Les personnes dont les droits auraient été lésés par une inscription peuvent en demander la modification ou l'annulations, mais ces modifications ou annulation, sauf dans le cas où elles sont conséquences d'une réserve mentionnée au titre foncier, ne peuvent préjudicier au tiers de bonne foi.

Toutefois, l'héritier revendiquant, dans les six mois qui suivent l'ouverture de la succession, tout ou partie de l'hérédité, peut demander en même temps que l'annulation de l'inscription prise à son préjudice, celle des droits constitués dans l'intervalle au profit des tiers par l'héritier apparent.

Art. 126. – Toute demande tendant à obtenir la modification ou l'annulation d'une inscription peut faire l'objet d'une mention sommaire préventive, dite prénotation, sur le titre foncier avant d'être portée devant le tribunal ; cette prénotation doit être autorisée par ordonnance du tribunal civil de première instance, 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.

Paragraphe 2

De la réunion et de la division des titres fonciers

Art. 127. – Lorsque par suite d'une acquisition ou par l'effet de tout autre contrat ou événement, deux immeubles contigus sont réunis entre les mains d'un même propriétaire, celui-ci peut demander, soit au moment de l'inscription du fait juridique générateur du droit, soit ultérieurement, la fusion des deux titres fonciers en un seul.

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

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

Elle peut être étendue au cas de réunion d'un plus grand nombre d'immeubles.

Art. 128. – 1) Lorsqu'un immeuble est divisé par suite d'aliénations partielles ou de partage, les limites des lots formés doivent être fixées sur le terrain conformément aux dispositions de l'article 62 ; un plan de lotissement, établi comme il est dit en l'article 63, est déposé à la conservation avec les pièces nécessaires à l'inscription ultérieure de l'acte de vente ou de partage à publier.

2) Dans le plus bref délai possible après ce dépôt, le conservateur fait procéder, par l'un des géomètres assermentés du cadastre, au bornage des lots formés.

La date de cette opération est portée à la connaissance des personnes, parties à l'acte à inscrire, soixante douze heures au moins à l'avance par une notification en la forme administrative.

3) Le bornage est effectué et constaté dans les formes indiquées par les articles 73 et 74 ; toutefois, les parties à l'acte assistent seules, à l'exclusion des propriétaires riverains à l'égard desquels les limites ont été fixées lors de l'immatriculation.

Art. 129. – Dès que le bornage est achevé, le conservateur annexe le procès-verbal aux pièces déposées et procède à l'inscription de l'acte.

Comme conséquence, il est obligatoirement établi, au nom de chacun des propriétaires des lots distincts, un nouveau titre foncier sur lequel sont reportés 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, au cas de partage ou de vente par lots, est remis à l'attributaire ou à l'acquéreur du dernier lot attribué ou vendu.

Art. 130. – Lorsque les faits ou convention 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 des pièces prescrites à la conservation ; ce dépôt est mentionné au registre des oppositions et, au jour du morcellement, reporté, avec rappel de sa date, au registre des dépôts, au rang qui lui est assigné par le premier enregistrement.

CHAPITRE 3

CONSULTATION DES LIVRES FONCIERS

Art. 131. – Toute personne, en se conformant aux règles ci-après fixées, peut obtenir communication des renseignements consignés aux livres fonciers ou renfermés dans les dossiers correspondant aux titres fonciers, moyennant le paiement des droits de recherche et de copie.

Art. 132. – A cet effet, il sera présenté au conservateur de la propriété foncière une réquisition rédigée en double exemplaire et tendant à la délivrance, suivant le cas :

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

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

– de l'état des charges et droits réels grevant un immeuble déterminé

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

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

Lesdits certificats, état ou copies sont établis à la suite de l'une des réquisitions ; la seconde reste aux archives de la Conservation. Lorsqu'il est requis du conservateur un état des charges et droits réels grevant un immeuble en cours de morcellement ou de fusion, le conservateur est tenu de faire mention, dans son état, de la procédure de morcellement ou de fusion en cours.

Art. 133. – Au cas où l'immeuble visé dans une réquisition se trouve grevé d'une hypothèque à inscription différée, dans les conditions des articles 42 et 123 du présent texte, mention doit en être faite à la suite de l'état ou du certificat requis, avec indication de la durée de la validité de l'opposition, si toutefois la nature du renseignement exige cette révélation.

TITRE III

Sanctions

CHAPITRE I

De la responsabilité du conservateur

Art. 134. – Le conservateur ne peut rejeter la demande ni retarder l'exécution d'une formalité régulièrement requise, ni enfin refuser la délivrance de copies de titres fonciers et certificats d'inscription aux personnes qui y ont droit, sous peine de dommages et intérêts.

Art. 135. – 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 90 et 116, sa décision est susceptible de recours devant le président du Tribunal civil de Première instance. Si le refus d'immatriculation est opposé par le conservateur à la suite d'une décision judiciaire, le recours s'exerce devant le président de la cour ou du tribunal qui a rendu la décision.

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

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

Les tiers conservent d'ailleurs la faculté de requérir dans les conditions déterminées par l'article 125, la modification ou l'annulation des inscriptions ainsi obtenues.

Art. 136. – 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 sauf l'hypothèse prévue en l'article 119 ;

3) du défaut de mention : sur les titres fonciers, des inscriptions tant directement la propriété ; dans les états et certificats, de plusieurs inscriptions ; à moins qu'il ne se soit exactement conformé aux réquisitions des parties ou que le défaut ne provienne de négligences insuffisantes qui ne pourraient lui être imputées.

Art. 137. – Les erreurs, comme l'omission, et dans les mêmes cas que celle-ci, engagent la responsabilité du conservateur qu'elles commises, dans la mesure du préjudice qu'elles ont pu causer aux intéressés.

Art. 138. – L'immeuble à l'égard duquel ont été omis ou inexacts reportés, dans les copies de titre ou dans les certificats d'inscription un ou plusieurs des droits inscrits qui doivent y figurer légalement demeure affranchi ou libéré d'autant dans les mains du nouveau propriétaire, sauf la responsabilité du conservateur, s'il y a lieu.

Néanmoins, cette disposition ne préjudicie pas au choix des créanciers hypothécaires de se faire colloquer, tant que le prix n'a pas été payé par l'acquéreur ou que l'ordre ouvert entre les créanciers n'est pas définitif.

Art. 139. – 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.

Art. 140. – Si le conservateur refuse de procéder aux rectifications requises ou si les parties n'acceptent pas les rectifications opérées, le tribunal, saisi par simple requête, statue par jugement en chambre de conseil.

Art. 141. – Si l'omission ou l'erreur est reconnue par le tribunal ou par le conservateur, celui-ci fait immédiatement sommation aux créanciers des copies de titres et certificats d'inscription d'avoir à être présentés 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 119.

Art. 142. – Les conservateurs de la propriété foncière sont tenus de se conformer, dans l'exercice de leurs fonctions, à toutes les dispositions du présent texte, à peine d'une amende de 36.000 à 3.600.000 FD pour la première infraction, et de destitution pour la seconde, avec préjudice de dommages et intérêts envers les parties lesquels seront payés avant l'amende.

Art. 143. – Le paiement des sommes dues tant aux parties qu'au trésor public, par application de l'article précédent, est garanti par un cautionnement que le conservateur de la propriété foncière est tenu de fournir à l'époque de son entrée en fonction et dont l'affectation est maintenue pendant cinq années après la cessation de ses fonctions.

CHAPITRE 2

Penalités diverses

Art. 144. – Le stellionat est passible des peines portées par l'article 405 du Code pénal, sans préjudice des pénalités de droit commun en cas de faux, et de dommages et intérêts s'il y a lieu.

Art. 145. – Est réputé stellionnaire :

1) quiconque fait immatriculer en son nom un immeuble dont il n'est pas propriétaire ;

2) quiconque fait inscrire un droit réel sur un titre qu'il sait ne pas appartenir et quiconque accepte sciemment un certificat d'inscription ainsi établi ;

3) quiconque fait immatriculer un immeuble en omettant sciemment de faire inscrire les hypothèques, droits réels ou charges dont l'immeuble est grevé ;

4) quiconque, sciemment, cède un titre de propriété qu'il sait ne pas lui appartenir et quiconque accepte sciemment cette cession ;

5) quiconque, obligé de faire inscrire une hypothèque forcée sur les biens qui sont immatriculés, consent une hypothèque conventionnelle sur les biens qui auraient dû être frappés ;

6) quiconque, frappé ou non d'incapacité, contracte relativement à l'immeuble avec une tierce personne à l'aide d'une déclaration mensongère.