

DECRET DU 24 JUILLET 1906

(DECRET FONCIER)

DECRET DU 24 JUILLET 1906
PORTANT ORGANISATION DU REGIME
DE LA PROPRIETE FONCIERE

TITRE PREMIER

Etablissement du régime foncier.

CHAPITRE PREMIER
ORGANISATION

Paragraphe 1er. - Du but de l'institution.

// Article premier. - Il est institué, dans les Colonies et Territoires de l'Afrique occidentale française, un service dit de la Conservation de la propriété et des droits fonciers, chargé d'assurer aux titulaires la garantie des droits réels qu'ils possèdent sur les immeubles soumis au régime du présent décret.

// 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, en suite d'une procédure spéciale tendant à provoquer la révélation de tous droits réels déjà constitués, préalablement immatriculés sur les livres fonciers.

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

Art. 5. - L'immatriculation est facultative.

Exceptionnellement, elle est obligatoire :

ce

1° Dans le cas d'aliénation ou de cession de terres domaniales ;

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

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

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

Paragraphe 2. - Des bureaux de la conservation.

Art. 7. - Il est créé un bureau de la conservation de la propriété et des droits fonciers au siège de chacun des tribunaux de première instance établis dans le ressort de la Cour d'appel de l'Afrique occidentale française et en outre, au siège de la justice de paix à compétence étendue de Kayes.

De nouveaux bureaux pourront être créés, par arrêtés du Gouverneur général, rendus sur la proposition des Lieutenants-Gouverneurs, auprès des juridictions de même ordre qui seraient ultérieurement établies dans ledit ressort.

Art. 8. - Les bureaux de la conservation de la propriété foncière sont ouverts au public six heures chaque jour, à l'exception des dimanches et jours fériés légaux.

Les heures d'ouverture doivent être affichées à la porte extérieure des bureaux.

Paragraphe 3. - Des préposés.

Art. 9. - Les préposés portent le titre de Conservateurs de la propriété foncière.

Ces fonctions sont remplies, dans chacune des circonscriptions susvisées, par le conservateur des hypothèques ou, s'il n'existe pas de conservateur des hypothèques, par le receveur ou l'un des receveurs de l'enregistrement résident au chef-lieu de la circonscription, en vertu d'une désignation expresse du Gouverneur général.

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

1° De la suite à donner aux demandes d'immatriculation de biens immeubles sur les livres fonciers;

2° De la formalité de l'immatriculation comportant 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° Enfin, de la communication au public des renseignements contenus en leurs archives et relatifs aux propriétés et propriétaires fonciers.

Paragraphe 4. - Des livres fonciers et documents annexes.

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

Art. 12. - L'ensemble des mentions consignées sur une feuille ouverte des livres fonciers constitue le titre foncier de l'immeuble auquel elles s'appliquent.

Les mentions du titre foncier sont appuyées et complétées par l'adjonction de bordereaux analytiques, établis par le conservateur, des actes et pièces produits comme justification des droits réels publiés.

Art. 13. - 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 des bordereaux analytiques successivement établis ;

4° Les actes et pièces analysés.

Art. 14. - Le nombre des livres fonciers à ouvrir dans chaque bureau est fixé par arrêté du Lieutenant-Gouverneur, sur la proposition du conservateur.

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

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

a) Pour la suite de la procédure d'immatriculation :

1° Le registre d'ordre des formalités préalables à l'immatriculation ;

2° Le registre des oppositions ;

b) Pour la constatation des demandes d'inscription sur les livres fonciers :

3° Le registre des dépôts des actes à inscrire ;

c) Pour la communication des renseignements au public :

4° Le répertoire des titulaires de droits réels et la table, par bulletins mobiles, dudit répertoire.

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

Le registre des dépôts est tenu en double exemplaire et, dès achèvement, l'un d'eux est transmis au dépôt des Archives coloniales à Paris.

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

Art. 18. - Le Procureur général, chef du Service judiciaire de l'Afrique occidentale française, les procureurs de la République près les tribunaux de première instance et le juge de paix à compétence étendue de Kayes, peuvent, chacun dans leur ressort, demander personnellement la communication sans déplacement des registres des conservateurs de la propriété foncière.

CHAPITRE II

LEGISLATION

Art. 19. - Sont applicables aux immeubles immatriculés et aux droits réels qui s'y rapportent, d'une façon générale, les dispositions du Code civil et des lois françaises, et, spécialement, lorsque lesdits immeubles et droits réels sont en la possession d'indigènes, les règles de droit coutumier local relatives à l'état des personnes et à la dévolution des successions, en tout ce que ces dispositions et règles ont de non contraire au présent décret et sauf les modifications ci-après établies.

Paragraphe 1er. - Législation française.

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

a) Les droits réels immobiliers, savoir :

- 1° La propriété des biens immeubles ;
- 2° L'usufruit des mêmes biens ;
- 3° Les droits d'usage et d'habitation ;
- 4° L'emphytéose ;
- 5° Le droit de superficie ;
- 6° Les servitudes et services fonciers ;
- 7° L'antichrèse ;
- 8° Les privilèges et hypothèques.

b) Les actions qui tendent à revendiquer un immeuble.

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

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

Art. 23. - Le droit de superficie consiste dans le fait de posséder des constructions, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui.

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

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

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

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

Art. 27. - Les privilèges énumérés en l'article 2101 du Code civil, à l'exception toutefois du privilège des frais de justice faits 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. 28. - Le privilège maintenu par l'article précédent est dispensé de toute publication.

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

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

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

L'hypothèque conventionnelle est celle qui résulte des conventions.

Art. 31. - Sont seuls susceptibles d'hypothèque :

1° Les fonds de terre bâtis ou non bâtis qui sont dans le commerce et, avec eux, leurs accessoires réputés immeubles ;

2° L'usufruit des mêmes biens, pendant 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. 32. - Les droits et créances auxquels l'hypothèque forcée est accordée sont :

1° Ceux 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 remploi du prix de ses biens aliénés ;

2° Ceux des mineurs et interdits, sur les biens de leur tuteur et de la caution de ce dernier ;

3° Ceux du vendeur, de l'échangiste ou des copartageants, sur l'immeuble vendu, échangé ou partagé, quand il n'a pas été réservé d'hypothèque conventionnelle, pour le paiement du prix ou de la soulte d'échange ou de partage.

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

tribunal rendu en chambre du conseil, sur la requête de la femme, de ses parents, alliés, créanciers, ou du procureur de la République, le ministère public entendu.

Art. 34. - 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. 35. - L'hypothèque forcée des mineurs et interdits est déterminée, quant aux sommes garanties et aux immeubles hypothéqués, par une délibération du conseil de famille pris à la requête du tuteur, du subrogé tuteur, des parents, alliés ou créanciers des mineurs ou interdits, ou du procureur de la République.

Art. 36. - 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. 37. - 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. 38. - Les maris et tuteurs peuvent toujours être dispensés de l'hypothèque, en constituant un gage mobilier ou une caution, moyennant que cette substitution soit approuvée et les conditions de la constitution du gage fixées par un jugement du tribunal rendu en chambre du conseil, le ministère public entendu.

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

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. 40. - (Décret du 29.10.66)

L'hypothèque conventionnelle est consentie par acte authentique.

La transmission et la mainlevée de l'hypothèque ainsi que la cession de l'hypothèque légale de la femme mariée ou la renonciation par cette dernière à cette même hypothèque ont lieu dans la même forme.

Art. 41. - Les contrats passés en pays étranger peuvent contenir stipulation valable d'hypothèque sur des immeubles situés en Afrique occidentale française, à la condition, par les rédacteurs, d'insérer dans lesdits contrats, quelle qu'en soit la forme, les mentions prescrites par l'article 107 ci-après.

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

Art. 43. - La publication de l'hypothèque conventionnelle peut, dans les cas de prêts à court terme, être différée pendant un délai maximum de quatre-vingt-dix jours, sans que le créancier soit exposé à perdre le rang qui lui est et demeure acquis, à la condition, par lui, de se conformer aux dispositions de l'article 132 du présent décret.

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

Art. 45 - Les actions tendant à la revendication d'immeubles, basées sur l'une des causes ci-après : rapport en nature de biens donnés; réduction des donations pour atteinte à la réserve; droit de retour des biens donnés, en cas de prédécès du donataire seul ou du donataire et de ses descendants; révocation d'une donation pour inexécution des conditions ou survenance d'enfants; résolution d'un contrat synallagmatique pour inexécution des conditions; exécution du pacte de réméré, ne peuvent être exercées qu'autant que ces droits auront été réservés expressément aux contrats d'aliénation et ne produisent effet, à l'égard des tiers, qu'à dater du jour où ces réserves ont été rendues publiques dans les formes réglées par le présent décret.

Art. 46 - Le rapport des biens donnés peut cependant être exigé en nature, même en l'absence d'une réserve expresse dans l'acte de donation, tant que l'immeuble n'a pas été aliéné ou grevé de droits réels par le donataire; sinon il ne peut avoir lieu qu'en moins prenant.

Art. 47. - 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'article 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. 48. - L'action en révocation pour cause d'ingratitude, bien que non réservée en l'acte de donation, peut cependant être exercée par le donateur, mais sans préjudicier aux aliénations faites ni aux hypothèques et autres charges réelles constituées par le donataire, pourvu que les actes y relatifs aient été publiés avant l'exploit introductif d'instance.

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

Art. 49. - 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 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}/cu 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. 50. - Les actions en nullité pour défaut de forme, en résiliation pour éviction partielle, existence de servitudes non apparentes, lésion du quart ou des sept douzièmes ou constitution de droits réels par un failli dans les dix jours qui ont précédé la cessation de ses paiements, sont irrecevables sur les immeubles immatriculés.

Art. 51. - La procédure instituée pour purger les immeubles des hypothèques et autres droits réels qui les grèvent est supprimée.

Art. 52. - Le créancier nanti 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 exercé par le détenteur d'un certificat d'inscription délivré par le conservateur de la propriété foncière dans les conditions prévues aux articles 94, 95 et 125 du présent décret qu'à l'égard de l'immeuble affecté.

Art. 53. - 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 président du tribunal de première instance ou le juge de paix à compétence étendue.

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. 54. - 1. 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 remise pour publication régulière.

les
A défaut de paiement dans le mois, il est fait, dans/douze semaines qui suivent la remise de la copie du commandement au conservateur, une publication sommaire par voie d'insertion dans un journal local et une apposition de placards dans les lieux suivants :

1° Dans l'audience du tribunal du lieu où la vente doit être effectuée;

2° A la porte de la mairie ou de la résidence du représentant de l'Administration du lieu où les biens sont situés, et sur la propriété, s'il s'agit d'un immeuble bâti ;

3° A la principale place du lieu où le débiteur poursuivi est domicilié, ainsi qu'à la principale place du lieu où les biens sont situés.

L'apposition des placards est dénoncée dans la quinzaine au débiteur et aux autres créanciers inscrits, s'il en existe, au domicile par eux élu dans l'inscription, avec sommation de prendre communication du cahier des charges.

Trente jours après l'accomplissement de cette dernière formalité, il est procédé à la vente aux enchères en présence du débiteur, ou lui-même appelé, devant le tribunal ou la justice de paix à compétence étendue de la situation des biens ou de la plus grande partie des biens.

2. 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.

3. 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.

En outre, les extraits, affiches ou placards exigés par la loi pour la vente des immeubles devront mentionner que seules les personnes ayant obtenu l'autorisation préalable du Premier Ministre pourront se rendre adjudicataire. (D. 30. 1. 61 - J. O. TOGO, 1961 - p. 130).-

4. Les dires et observations doivent ^{être} consignés sur le cahier des charges huit jours au moins avant celui de la vente. Ils contiennent élection de domicile dans le lieu où siège le tribunal ou la justice de paix à compétence étendue de la situation des biens. Le tribunal est saisi par simple requête adressée au président ou au juge de paix à compétence étendue. Il statue sommairement en dernier ressort sans qu'il puisse en résulter aucun retard de l'adjudication.

5. Si la vente s'opère par lots ou qu'il y ait plusieurs acquéreurs non cointéressés, chacun d'eux n'est tenu, vis-à-vis du créancier, que jusqu'à concurrence de son prix

6. La surenchère a lieu conformément aux articles 703 et suivants du Code de procédure civile.

7. Lorsqu'il y a lieu à folle enchère, il est procédé suivant le mode indiqué par les numéros 1, 2 et 3 ci-dessus.

Art. 55. - Il est loisible aux parties, pour éviter de recourir à la procédure qui vient d'être décrite, de convenir dans l'acte constitutif de l'hypothèque ou dans un acte postérieur, mais à la condition que cet acte soit publié que, à défaut de paiement à l'échéance, le créancier pourra faire vendre l'immeuble hypothéqué par devant un notaire du lieu où les biens sont situés.

Dans ce cas, la vente a lieu aux enchères publiques, devant un notaire commis par simple ordonnance rendue sur requête du président du tribunal ou du juge de paix à compétence étendue, après accomplissement des formalités prescrites par l'article 54, n°1, alinéas 1 à 4.

Art. 56. - En cas de licitation-partage ou de vente de biens de mineurs, il est fait application, pour la vente, des dispositions de l'article 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.

Paragraphe 2. - Droit coutumier indigène.

Art. 58. - Dans les parties de l'Afrique occidentale française où la tenure du sol par les habitants ne présente pas tous les caractères de la

propriété privée, telle qu'elle existe en France, le fait, par un ou plusieurs détenteurs de terres, d'avoir établi, par la procédure de l'immatriculation, l'absence de droits opposables à ceux qu'ils invoquent à pour effet, quels que soient les incidents de ladite procédure, de consolider leurs droits d'usage et de leur conférer les droits de disposition reconnus aux propriétaires par la loi française.

II T R E II

Fonctionnement du régime foncier.

CHAPITRE PREMIER

IMMATRICULATION DES IMMEUBLES

Paragraphe 1er. - De la procédure d'immatriculation.

Art. 59. - Peuvent requérir l'immatriculation des immeubles sur les livres fonciers :

1° Le propriétaire, alors même que sa capacité est restreinte aux seuls actes d'administration;

2° Le copropriétaire chargé de l'administration de l'immeuble indivis ou muni du consentement des autres ayants droit;

3° Le titulaire d'un des droits réels énumérés en l'article 20, autres que la propriété, avec le consentement du propriétaire ;

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

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

Art. 60. - Peut également requérir l'immatriculation, le créancier poursuivant l'expropriation d'un immeuble, lorsque le tribunal a ordonné l'accomplissement de cette formalité préalablement à la mise en adjudication.

Dans ce cas, les frais sont acquittés, en fin de procédure, par l'adjudicataire, en diminution de son prix d'adjudication.

Fonciers les fonds de terre bâtis ou non bâtis.

Art. 62. - Il doit être établi une demande spéciale pour chaque corps de propriété, appartenant à un seul propriétaire ou à plusieurs copropriétaires indivis et composé d'une ou plusieurs parcelles, pourvu que lesdites parcelles soient contiguës.

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

Art. 63. - Préalablement à toute demande d'immatriculation, l'immeuble non clôturé doit être, par les soins du propriétaire, déterminé quant à ses limites au moyen de bornes en maçonnerie placées à chacun des sommets du polygone formé par le terrain; ces bornes, mesurant au moins 15 centimètres de hauteur au-dessus du sol et 15 centimètres de côté, doivent adhérer à un socle également en maçonnerie de 45 centimètres de côté sur 30 centimètres de hauteur au minimum.

Elles sont figurées sur le plan dont il sera parlé à l'article 65.

Art. 64. - Sont considérés comme clôture et dispensent de la plantation de bornes, lorsqu'ils servent de limites aux propriétés :

1° Les cours d'eau ;

2° Les murs en pierres, en briques cuites ou crues, en pisé ou en terre;

3° Les grilles et grillages métalliques à condition que les montants soient enracinés dans des piliers en maçonnerie, présentant au moins les dimensions exigées pour les bornes.

Art. 65. - Tout requérant l'immatriculation doit remettre au conservateur de la propriété foncière, qui lui en donne récépissé, une déclaration établie en langue française, signée de lui ou d'un mandataire spécial et contenant :

1° Ses nom prénoms, qualités et domicile et son état civil ;

2° Une élection de domicile dans une localité de la Colonie où se trouve l'immeuble à immatriculer ;

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

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

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

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

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

Si le requérant ne peut ou ne sait signer, le conservateur certifie le fait au bas de la déclaration qu'il signe en ses 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 en une langue étrangère.

Dans le cas où la demande est formulée par un ou plusieurs détenteurs indigènes, pour bénéficier des dispositions de l'article 58, les pièces mentionnées aux deux alinéas qui précèdent sont remplacées par un certificat du

maire de la commune ou de l'administrateur de la circonscription établissant, après enquête publique, les conditions dans lesquelles l'immeuble est détenu par le ou les requérants;

3° Un plan rigoureusement exact de l'immeuble, à l'échelle du 1/100, du 1/1,000 ou du 1/10,000, suivant son étendue.

Art. 66. - 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. 67. - Si un ou plusieurs des actes invoqués par le requérant se trouvent en la possession de tiers, le conservateur, sur l'avis qui lui en est donné, fait sommation aux détenteurs, sous les sanctions prononcées à l'article 153 ci-après, d'en opérer le dépôt contre récépissé à la conservation dans le délai de huitaine augmenté des délais de distance, s'il y a lieu.

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

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

Art. 68. - Enfin le requérant dépose, en même temps que sa réquisition, une provision égale au montant présumé des frais de la procédure, arbitré par le conservateur.

Art. 69. - Dans le plus bref délai possible, après le dépôt de la réquisition, un extrait en est inséré, à la diligence du conservateur, au journal officiel de la Colonie.

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

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

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

1° A la femme du propriétaire, s'il est marié ;

2° Au subrogé-tuteur des mineurs ou interdits, si le propriétaire exerce les fonctions de tuteur ;

3° Au procureur de la République ou à l'officier du ministère public ;

4° A chacun des titulaires de droits réels mentionnés en la réquisition.

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

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

Art. 70. - Enfin, un dernier placard, complété également par l'inscription de la mention relative à l'affichage, est transmis en même temps au maire de la commune ou l'administrateur du cercle où se trouve situé l'immeuble à immatriculer; ce dernier, par l'intermédiaire des agents placés sous ses ordres, fait procéder sans retard à la publication de la demande dans les lieux d'usage et à l'affichage du document lui-même à la porte de la résidence du représentant de l'autorité de qui relève immédiatement la région.

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

Art. 71. - Dans le cas où l'une des personnes auxquelles doit être faite la notification individuelle à personne ou au domicile réel d'une demande d'immatriculation, suivant les prescriptions de l'article 69, réside hors de la Colonie et ne s'y trouve pas représentée, cette notification est faite, en son nom, au curateur aux biens vacants de l'arrondissement.

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

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

Art. 72. - Pendant le délai de trois mois prévu pour l'affichage de la demande en l'auditoire du tribunal ou de la justice de paix à compétence étendue, toutes personnes intéressées peuvent intervenir en la procédure 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'inscriptions sont faites, soit par voie de déclarations orales, reçus par le conservateur de la propriété foncière et par lui consignées sur un registre spécial, soit par lettres missives recommandées, adressées audit conservateur et transcrites par ses soins sur le même registre.

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

Art. 73. - Sont admis à intervenir par voie d'opposition ou de demande d'inscription :

1° En leur nom propre, toutes les personnes déclarées aptes à requérir l'immatriculation (l'action directe du propriétaire tenant lieu de l'autorisation exigée de l'article 59, 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 et le procureur de la République ;

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

Art. 74. - Aucune opposition ou demande d'inscription n'est recevable après l'expiration du délai de trois mois, sauf cependant l'observation des délais supplémentaires accordés spécialement aux absents, dans les conditions déterminées par l'article 71.

Art. 75. - Dans le cours du délai de trois mois assigné pour la révélation des droits des tiers, le conservateur fait procéder, par l'un des géomètres assermentés attachés à la conservation, au bornage de l'immeuble à l'immatriculer.

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

1° D'une insertion au Journal officiel de la Colonie ;

2° D'un avis transmis aux fins d'affichage au maire de la commune ou l'administrateur du cercle où se trouve situé l'immeuble ;

3° D'une invitation adressée au même magistrat ou fonctionnaire d'avoir à assister ou à se faire représenter à l'opération par un agent délégué, lequel se trouve, ~~intéressé~~ de l'Administration ;
de ce fait, qualifié pour veiller à la sauvegarde des

4° D'une invitation adressée, par l'intermédiaire de l'Administration, au chef indigène dans le ressort duquel se trouve l'immeuble d'avoir assister au bornage ;

5° De convocations personnelles, transmises par la voie administrative :

a) Au requérant ;

b) Au propriétaire non requérant ;

c) A chacun des propriétaires limitrophes nommés en la réquisition,

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

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

Art. 76. - 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, du chef indigène et, autant que possible, des propriétaires riverains dûment convoqués.

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

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

En même temps, ou dès l'achèvement du bornage, le géomètre 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. 77. - Séance tenante, le géomètre 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 nom, 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 sommets du polygone formé par l'immeuble étant désigné par un numéro d'ordre;
- 6° L'énonciation sommaire de la nature et de la consistance de l'immeuble;
- 7° La description des parcelles spécialement délimitées, à raison d'une contestation, ou la déclaration qu'il ne s'est produit aucune contestation ;
- 8° La mention relative à la signature du procès-verbal par les assistants ou à leur incapacité de signer.

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

Art. 78. - Si l'exécution du bornage révèle, dans les indications de la réquisition, des inexactitudes telles qu'elles puissent avoir pour effet d'induire en erreur les tiers avertis par la seule publication d'un extrait qui 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. 79. - Le procès-verbal de bornage, aussitôt après clôture, est remis par le géomètre au conservateur qui relève au registre des oppositions, pour valoir comme telles, les mentions relatives aux contestations élevées sur le terrain.

Art. 80. - 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'inscriptions au registre spécial le conservateur de la propriété foncière procède, si tout est régulier, à l'immatriculation de l'immeuble sur les livres fonciers."

Art. 81. - Dans le cas contraire et si l'examen du registre spécial fait ressortir l'existence d'oppositions ou de demandes d'inscription, l'immatriculation n'est accordée qu'autant que le requérant rapporte mainlevée de toutes les dites oppositions et demandes ou déclare y acquiescer.

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

Art. 82. - La mainlevée consiste en une renonciation formelle émanant des auteurs des oppositions aux prétentions par eux émises.

L'acquiescement établi 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. 83. - Dès que le requérant a fait connaître au conservateur son refus d'acquiescer aux prétentions des intervenants et l'impossibilité d'obtenir la mainlevée amiable de leurs oppositions ou demandes d'inscription et, au plus tard, un mois après l'achèvement de la procédure, le dossier constitué est transmis au greffe du tribunal de première instance ou à la justice de paix à compétence étendue du lieu de la situation de l'immeuble.

Art. 84. - 1. Le greffier remet le dossier au juge compétent, qui met les intervenants en demeure de lui faire parvenir leur requête introductive d'instance dans un délai de quinze jours augmenté des délais de distance.

Si dans ce délai, la requête introductive d'instance n'est pas produite, le tribunal déclare la réclamation non avenue.

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

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

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

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

4. Les parties sont avisées, par lettre du greffier, une semaine au moins à l'avance, sauf observation des délais de distance, du jour 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 locaux, leurs observations orales, mais seulement sur les points développés dans les requête et mémoire en réponse le jugement est rendu dans le délai maximum d'un mois, après conclusions du ministère public, tant en l'absence que présence des parties.

Art. 85. - Les tribunaux de première instance ou juges de paix à compétence étendue statuent au fond dans les formes réglées par la législation locale et prononcent la confirmation des droits ou le rejet des prétentions des intervenants.

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

Art. 86. - Les tribunaux de première instance et les juges de paix à compétence étendue, statuant en matière d'immatriculation, connaissent en dernier ressort des demandes relatives aux immeubles d'une valeur locative de cent francs ; au-dessus de ce chiffre, l'appel est porté devant la Cour d'appel de l'Afrique occidentale française.

Art. 87. - Le délai pour interjeter appel est de deux mois à compter du jour du prononcé du jugement de première instance.

Art. 88. - En cas d'appel, le dossier de la procédure remis au conservateur par le greffier est, sur la demande des parties, transmis, par l'intermédiaire du parquet, au greffe de la Cour d'appel, accompagné d'une expédition du jugement critiqué à déposer par l'appelant.

Art. 89. - 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. 90. - Les décisions rendues en matière d'immatriculation ne sont susceptibles de recours en cassation que sur pourvoi du ministère public, pour violation des dispositions du présent décret ou de celles de la loi française par lui maintenues en vigueur ; il est formé par acte au greffe de la Cour ou du tribunal qui a rendu la sentence, dans le mois après le prononcé, et suivi dans les formes accoutumées, sur transmission d'une expédition de l'acte d'appel et du dossier complet de l'affaire.

Art. 91. - Après règlement des litiges soulevés par les interventions au moyen d'un jugement ou arrêt devenu 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. 92. - Les notifications à faire aux parties intéressées par les magistrats, fonctionnaires et officiers ministériels, en matière d'immatriculation, sont faites administrativement par l'intermédiaire des administrateurs, des maires et des chefs indigènes, qui en retirent un récépissé et

l'adressent à l'auteur de la notification. La minute de 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 lettres recommandées.

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

Art. 93. - 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 contresignées par les parties.

Paragraphe 2. - De la formalité de l'immatriculation.

Art. 94. - L'immatriculation d'un immeuble sur les livres fonciers, dans les conditions énoncées aux articles 80 et 91 comporte :

1° L'inscription au registre des dépôts d'une mention constatant l'achèvement de la procédure ;

2° L'établissement du titre foncier sur les livres fonciers ;

3° La rédaction de bordereaux analytiques pour chacun des droits réels soumis à la publicité et reconnus au cours de la procédure ;

4° La mention sommaire de ces divers droits à la suite du titre foncier;

5° L'annulation des anciens titres de propriété remplacés par le titre foncier ;

6° L'établissement d'une copie du titre foncier à remettre au propriétaire et de certificats d'inscription à délivrer aux titulaires de droits réels susceptibles de cession.

Art. 95. - Le conservateur constate, au registre des dépôts, le versement qu'il effectue au dossier prévu par l'article 13, à l'expiration du délai soit d'opposition à la demande, soit de recours contre la décision judiciaire terminant le litige, des pièces de la procédure d'immatriculation.

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

l'immeuble.

3. Il dresse sur le livre foncier de la circonscription administrative dans laquelle l'immeuble se trouve situé, le titre foncier qui comporte, 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 copropriétaires indivis d'un immeuble, une copie exacte et complète du titre foncier, une série de duplicata des bordereaux analytiques et une copie du plan;
- b) Pour chacun des titulaires de charges ou de droits réels, susceptibles de cession et mentionnées, un certificat d'inscription.

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

Art. 96. - Le titre foncier est définitif et inattaquable; il constitue, devant les juridictions françaises, le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation.

Art. 97. - Toutes actions 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 II du présent titre, requérir, même après achèvement de la procédure, l'inscription de leurs droits sur le titre foncier, sous la double réserve de ne point préjudicier à d'autres droits régulièrement inscrits et de ne prendre rang qu'à compter de leur inscription.

Art. 98. - 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. 99. - En cas de perte par le titulaire d'une copie de titre foncier ou d'un certificat d'inscription, le conservateur n'en peut délivrer un duplicata que sur le vu d'un jugement l'ordonnant, rendu après publication d'un avis inséré dans deux numéros consécutifs du Journal officiel de la Colonie.

Paragraphe 3. - Du changement de régime.

Art. 100. - Dans les Colonies où sont établis des bureaux de conservation des hypothèques, les titulaires de droits réels garantis par une formalité régulièrement accomplie sous l'empire du régime hypothécaire peuvent obtenir le bénéfice de la conservation de ces mêmes droits par l'application du présent régime, dans les conditions déterminées ci-après :

Art. 101. - Dans ce cas spécial, l'immatriculation peut être requise :

1° Par le propriétaire, le copropriétaire chargé de l'administration de l'immeuble indivis ou muni de l'autorisation des autres ayants droit, le successeur légal ou institué du propriétaire ou du copropriétaire, au nom duquel a été effectuée la dernière transcription ;

2° Par le titulaire d'un des droits réels énoncés en l'article 20, autres que la propriété, tenant son droit d'un acte transcrit, avec le consentement du propriétaire ;

3° Par le créancier hypothécaire, titulaire d'une inscription non périmée à la date du dépôt de la réquisition, sous la même condition ;

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

Art. 102. - La réquisition d'immatriculation, rédigée dans la forme tracée par l'article 65, doit faire connaître, en distinguant, s'il y a lieu, pour chacun des parcelles réunies en un corps de propriété, l'origine de la propriété, avec mention précise des noms, prénoms, qualité et domicile des précédents propriétaires et indication des actes translatifs depuis trente années ou depuis la constitution de la propriété, si elle remonte à moins de trente années.

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

Elle doit, en outre, être appuyée, indépendamment des pièces énumérées en l'article 65 :

1° D'un état délivré par le conservateur des hypothèques des transcriptions d'actes concernant l'immeuble ou d'un certificat négatif ;

2° D'un état, également délivré par le conservateur des hypothèques, des inscriptions non radiées ni périmées paraissant grever la propriété du chef tant du détenteur actuel que des précédents propriétaires désignés en la réquisition.

Il appartient au requérant ou au propriétaire intéressé de provoquer, dans la forme légale et avant de requérir la délivrance de l'état dont s'agit, la radiation de toutes inscriptions devenues sans objet ou prises pour la garantie d'hypothèques judiciaires.

ti

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

Art. 103. - Aucune modification n'est apportée à la procédure tracée par les articles 69 et suivants, pour la suite à donner aux réquisitions de l'espèce; néanmoins en vue de favoriser la réalisation rapide de l'unification des régimes fonciers, le coût intégral de la dernière formalité requise à la conservation des hypothèques est déduit du montant des frais dus à la conservation de la propriété foncière par le requérant l'immatriculation.

Le bénéfice de cette disposition ne pourra toutefois être réclaté que pour les procédures engagées dans les trois années qui suivront la promulgation du présent décret.

Art. 104. - A partir du jour du dépôt de la réquisition d'immatriculation à la conservation de la propriété foncière, aucune formalité nouvelle, aucun renouvellement d'une formalité ancienne ne peuvent être requis à la conservation des hypothèques.

Les constitutions ou transmissions de droits qui pourraient se produire sont publiées, s'il y a lieu, jusqu'à l'achèvement de la procédure d'immatriculation, dans les formes tracées par l'article 129 ci-après.

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

CHAPITRE II

PUBLICATION DES DROITS REELS

Paragraphe 1er. - De la formalité de l'inscription.

Art. 105. - La publication aux livres fonciers des droits réels constitués sur les immeubles postérieurement à leur immatriculation, prévue par l'article 2 et exigée par l'article 21 pour la validité desdits droits à l'égard des tiers, est assurée par la formalité de l'inscription.

Art. 106

(Décret du 29.10.66)

Tous actes, 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, toutes quittances ou cessions d'une somme équivalant à plus d'une année de loyers ou fermages non échus, doivent, en vue de l'inscription être constatés par acte authentique.

Toutefois, en cas d'apport de biens ou de droits immobiliers à une société, les délibérations des assemblées générales rendant cet apport définitif peuvent être établies en la forme habituelle, à condition que copies en soient déposées, sans reconnaissance d'écriture et de signature, aux minutes

d'un notaire pour pouvoir être, par les soins de ce dernier, publiées à la conservation foncière en même temps que l'acte authentique constatant l'apport.

Sauf convention internationale contraire, les actes reçus par les officiers publics ou ministériels étrangers doivent être légalisés par un fonctionnaire qualifié du ministère togolais des affaires étrangères et déposés au rang des minutes d'un notaire.

Il est fait défense aux receveurs, de l'Enregistrement d'enregistrer les actes visés au premier alinéa du présent article, s'ils ne sont pas dressés en la forme authentique .

A l'égard des actes à recevoir ou à dresser dans les ressorts des sections du tribunal de droit moderne de Sokodé et Dapango, les greffiers en chef de ces sections peuvent solliciter les notaires pour les actes visés au premier alinéa ci-dessus lorsque la valeur des droits immobiliers sur lesquels portent ces actes n'excèdent pas un million de francs ou lorsque les baux, quittances ou cessions n'excèdent pas un million de francs.

Art. 107. - 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 nom, prénoms, profession et domicile, ou aux actes constitutifs, pour les sociétés et 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 du 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 maire ou le représentant de l'autorité française, assisté, s'il y a lieu, d'un interprète, certifiant l'identité des parties, la liberté de leur consentement et l'authenticité de leurs signatures.

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

Art. 108. - La constatation écrite des mutations opérées par décès est faite dans les intitulés d'inventaires ou, à défaut, au moyen d'actes de notariété contenant :

1° L'énonciation conforme aux actes de l'état civil, pour les individus, des nom, prénoms, profession et domicile, ou aux actes constitutifs, pour les sociétés et autres institutions jouissant de la personnalité civile, des nom ou raison sociale, nature et siège, du défunt et des héritiers naturels ou institués ;

2° L'indication, en ce qui concerne le défunt, s'il y a lieu, de sa capacité absolue ou relative de disposer par testament ; en ce qui concerne les héritiers et légataires, de leur capacité de recevoir par testament et, dans tous les cas, de leurs droits exclusifs à l'hérédité ;

d'un notaire pour pouvoir être, par les soins de ce dernier, publiées à la conservation foncière en même temps que l'acte authentique constatant l'apport.

Sauf convention internationale contraire, les actes reçus par les officiers publics ou ministériels étrangers doivent être légalisés par un fonctionnaire qualifié du ministère togolais des affaires étrangères et déposés au rang des minutes d'un notaire.

Il est fait défense aux recouvreurs, de l'Enregistrement d'enregistrer les actes visés au premier alinéa du présent article, s'ils ne sont pas dressés en la forme authentique .

À l'égard des actes à recevoir ou à dresser dans les ressorts des sections du tribunal de droit moderne de Sokodé et Dapango, les greffiers en chef de ces sections peuvent suppléer les notaires pour les actes visés au premier alinéa ci-dessus lorsque la valeur des droits immobiliers sur lesquels portent ces actes n'excèdent pas un million de francs ou lorsque les baux, quittances ou cessions n'excèdent pas un million de francs.

Art. 107. - 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 nom, prénoms, profession et domicile, ou aux actes constitutifs, pour les sociétés et 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 du 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 maire ou le représentant de l'autorité française, assisté, s'il y a lieu, d'un interprète, certifiant l'identité des parties, la liberté de leur consentement et l'authenticité de leurs signatures.

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

Art. 108. - La constatation écrite des mutations opérées par décès est faite dans les intitulés d'inventaires ou, à défaut, au moyen d'actes de notariété contenant :

1° L'énonciation conforme aux actes de l'état civil, pour les individus, des nom, prénoms, profession et domicile, ou aux actes constitutifs, pour les sociétés et autres institutions jouissant de la personnalité civile, des nom ou raison sociale, nature et siège, du défunt et des héritiers naturels ou institués ;

2° L'indication, en ce qui concerne le défunt, s'il y a lieu, de sa capacité absolue ou relative de disposer par testament ; en ce qui concerne les héritiers et légataires, de leur capacité de recevoir par testament et, dans tous les cas, de leurs droits exclusifs à l'hérédité ;

3° La désignation par les numéros des titres fonciers des immeubles transmis.

Les actes de notoriété autres que ceux d'état civil sont établis par un notaire avec s'il y a lieu en annexe le jugement d'hérédité rendu par le tribunal de statut personnel du défunt.

ti

Art. 109. - Pour tous autres faits constitutifs, transmissifs, modificatifs de droits réels, ainsi que pour toutes sentences ayant mêmes effets, la constatation écrite est fournie par les actes des juges, et, s'il y a lieu, par les pièces des procédures judiciaires ou extrajudiciaires, lesquelles, doivent indiquer, en les désignant par numéros de titres fonciers, les immeubles grevés, transmis ou libérés.

Art. 110. - Toute personne peut, en produisant les pièces dont le dépôt est prescrit par l'article 115, 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'article 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.

Art. 111. - Exceptionnellement et sans nuire, d'ailleurs, à l'exercice par toute autre personne du droit conféré par l'article précédent, les hypothèques forcées des mineurs et des incapables sont inscrites aux livres fonciers dans le délai de dix jours à compter de la date des actes, à la requête des notaires et greffiers qui les ont reçus ou transcrits.

Art. 112. - Sont également inscrites aux livres fonciers, aux mêmes requêtes, et dans le même délai, les causes 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. 113. - Le conservateur doit, au moment de l'inscription d'un jugement, ou, en cas de conversion du de renvoi devant notaire, d'un procès-verbal d'adjudication, prendre d'office, au profit du débiteur exécuté des sollicitants ou de leurs ayant droit, l'inscription de l'hypothèque forcée du vendeur, si le paiement préalable du prix n'est pas justifié.

Art. 114. - L'ordre des inscriptions, en matière d'hypothèques règle le rang de priorité des créanciers.

Article. 115. - I (Décret du 29.10.66)

Les demandes d'inscription doivent être accompagnées du dépôt

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

1 - D'une expédition des actes et des décisions prévus à l'article 106 ci-dessus;

2 - de la copie du ou des titres fonciers du ou des immeubles intéressés.

2° 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 mutations opérées après décès :

a) Pour les successions ab intestat :

1° D'une expédition de l'acte de décès ou du jugement en tenant lieu ;

2° D'une expédition ou du brevet de l'intitulé d'inventaire ou de l'acte de notoriété prévus à l'article 108 ;

3° De la copie ou des copies de titre foncier du ou des immeubles intéressés ;

4° Spécialement, s'il s'agit de transmission de droits réels grevant un ou des immeubles, du ou des certificats relatifs à ces droits ;

b) Pour les successions testamentaires, indépendamment desdites pièces :

5° D'une expédition du testament ;

6° D'une expédition des actes de consentement par les héritiers réservataires ou les légataires universels à la délivrance des legs, ou du jugement prononçant l'envoi en possession desdits légataires ;

c) Pour les successions irrégulières et celles appréhendées à titre provisoire en vertu des dispositions de l'édit du 24 novembre 1781 sur les biens vacants, indépendamment des pièces énumérées litt. a).

7° D'une expédition du jugement d'envoi en possession provisoire ou définitive des successeurs ou héritiers.

III. - S'il s'agit de décisions judiciaires conférant l'hypothèque forcée ou prononçant la nullité ou la résolution d'un droit réel ou de titres de même ordre ou nature :

1° Des originaux, copies ou expéditions des actes judiciaires ou extrajudiciaires soumis à la publicité ;

2° De la copie ou des copies de titre foncier et des certificats d'inscription qui se trouveraient en la possession du titulaire du droit à inscrire.

Le conservateur fixe en outre le chiffre de la provision à déposer, dans le cas où il juge opportun d'en exiger une.

Art. 116. - Les pièces établies spécialement en vue de la demande d'inscription, expéditions d'actes notariés ou judiciaires, copies d'exploits à l'exclusion cependant des minutes et des brevets d'actes publics et des originaux d'exploits sont dispensés du timbre et de tout impôt de même nature. (Décret du 29.10.66)

La même exemption s'applique aux pièces qui seraient spécialement établies pour être produites à l'appui d'une demande d'immatriculation, y compris les états d'inscriptions et de transcriptions dont il est parlé à l'article 102.

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

Art. 117. - 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 124 et 130.

Art. 118. - Avant de déléguer 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 déposant ;
- 4° De la disponibilité de l'immeuble ;
- 5° De la régularité de l'acte au point de vue de sa forme extérieure.

Art. 119. - L'identité des parties est garantie pour les actes publics par l'intervention du magistrat ou de l'officier ministériel rédacteur.

Art. 120. - La capacité des parties est établie :

- 1° Par les déclarations à insérer dans les actes, en exécution des articles 107 et 108 ;
- 2° Par la production des justifications relatives aux autorisations légales nécessaires dans certains cas déterminés.

Art. 121. - L'inscription au titre foncier du droit du disposant ne doit être infirmée par aucune inscription ultérieure, alors même que cette dernière ne figurerait pas encore sur la copie du titre.

Art. 122. - L'immeuble est tenu pour disponible s'il n'existe aucune mention inscrite dans le cadre spécial du titre foncier affecté aux charges de cette nature, ou si toutes les mentions précédemment inscrites ont été radiées.

Art. 123. - La régularité des actes consiste dans l'observation rigoureuse, en ce qui concerne leur forme extérieure, des dispositions tant du Code civil que des textes en vigueur dans chaque Colonie et du présent décret, à l'exclusion de celles qui se rapportent à la valeur intrinsèque de la convention.

Art. 124. - 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 non varié, en y joignant une déclaration écrite, dont il conserve minute et par laquelle il fait connaître les causes de son refus.

Art. 125. - L'inscription aux livres fonciers des faits ou conventions ayant pour objet la constitution, la transmission, la modification ou l'extinction des droits réels comporte :

- 1° La constatation au registre ad hoc du dépôt effectué par le requérant inscription ;
- 2° La rédaction de bordereaux analytiques rappelant outre les dispositions inhérentes à la nature du contrat déposé, toutes autres dispositions accessoires soumises à la publicité ;
- 3° a) S'il s'agit d'un acte constitutif d'une charge ou d'un droit réel ou transmissif de propriété, la mention sommaire, à la suite du titre foncier, de la charge ou du droit constitués ou des mutations opérées ;

b) S'il s'agit d'un acte extinctif d'une charge ou d'un droit réels publiés, la radiation de la mention précédemment inscrite sur le titre foncier;

4° La reproduction des mêmes mention ou radiation sur la ou les copies du titre foncier et l'annexion à chacune 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. 126. - L'inscription aux livres fonciers des faits ou conventions ayant simplement pour objet de changer le titulaire ou de modifier les conditions d'existence d'un droit réel, sans aggraver ni atténuer la charge qui en résulte pour l'immeuble, est faite dans la même forme; mais la mention sommaire prévue aux numéros 3° et 4° de l'article précédent, au lieu de figurer au titre foncier et sur la ou les copies de ce titre, est reportée, en forme d'annotation marginale, sur les bordereaux analytiques se rapportant à l'inscription initiale du droit modifié et sur le certificat d'inscription correspondant.

Art. 127. - 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 125, sur le titre du bien-fonds demembré; mais, d'une part, un duplicata supplémentaire du bordereau analytique est annexé au certificat d'inscription détenu par le titulaire du droit réel grevé; d'autre part, la mention sommaire au feuillet foncier est accompagnée d'une référence à la mention antérieure qui constate le démembrement; enfin, la même mention sommaire est reproduite, en forme d'annotation marginale, tant sur le certificat d'inscription déjà visé que sur les duplicata du bordereau analytique de l'acte qui opère le démembrement.

Art. 128. - Lorsque les copies de titres fonciers et certificats d'inscription ne sont pas représentés par le requérant inscription, si la formalité est destinée à constater un fait ou une convention qui suppose le consentement des porteurs, le conservateur refuse d'y procéder.

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

La notification est faite dans les formes prévues à l'article 92.

Art. 129. - 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, 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. 130. - Les copies de titres fonciers et certificats d'inscription sont seuls restitués aux parties; les pièces produites restent déposées aux archives de la conservation, et le conservateur peut, à toute époque, en délivrer aux intéressés des copies certifiées conformes, faisant foi de leur contenu.

Art. 131. - Si l'inscription d'une hypothèque forcée est subordonnée à une décision de justice, il peut être pris, en cas d'urgence et en vertu d'une ordonnance du président du tribunal ou du juge de paix à compétence étendue, une inscription conservatoire, laquelle n'a d'effet que jusqu'au jugement définitif; si ce jugement définitif maintient tout ou partie de l'inscription ce qui a été maintenu prend rang à la date de l'inscription conservatoire.

Art. 132. - Si l'inscription d'une hypothèque garantissant un prêt à court terme est différée par application de l'article 43, l'acte constitutif de cette hypothèque n'en doit pas moins être rédigé dans la forme ci-dessus prévue et une expédition en est remise avec la copie du titre foncier au créancier hypothécaire, celui-ci effectue le dépôt à la conservation en faisant défense par écrit au préjudice de son droit dans un délai qui ne peut être supérieur à 90 jours (Décret du 29.10.66).

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

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

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

Art. 133. - Les frais de toutes inscriptions sont acquittés par les requérants, sauf règlement ultérieur entre les parties.

Art. 134. - Les personnes dont les droits auraient été lésés par une inscription peuvent en demander la modification, ou l'annulation; mais ces modification ou annulation, sauf dans le cas où elles sont la conséquence d'une réserve mentionnée au titre foncier, ne peuvent préjudicier aux tiers de bonne foi.

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

Art. 135. - Toute demande tendant à obtenir la modification ou l'annulation d'une inscription peut faire l'objet d'une mention sommaire préventive dite prénotation, sur le titre foncier, avant d'être portée devant le tribunal; cette prénotation doit être autorisée par ordonnance du président du tribunal ou du juge de paix à compétence étendue, rendue sur requête, 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. 136. - Lorsque deux immeubles contigus sont réunis par suite d'une acquisition ou par l'effet de tout autre contrat ou événement entre les mains d'un même propriétaire, celui-ci peut demander, soit au moment de l'inscription du fait juridique générateur du droit, soit ultérieurement, la fusion des deux titres fonciers en un seul.

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

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

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

Art. 137. - 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, à défaut de l'un des modes de clôture admis par l'article 64, au moyen de bornes édifiées dans les conditions réglées par l'article 63; un plan de lotissement, établi comme il est dit en l'article 65, 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 attachés à la conservation, au bornage des lots formés.

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

3. Le bornage est effectué et constaté dans les formes indiquées par les articles 76 et 77; toutefois les parties à l'acte y assistent seules, à l'exclusion des propriétaires riverains, à l'égard desquels les limites ont été fixées lors de l'immatriculation.

Art. 138. - 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 distraits, 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.

CHAPITRE III CONSULTATION DES LIVRES FONCIERS

De la communication des renseignements.

Art. 139. - 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 de droits de recherche et de copie.

Art. 140. - A cet effet, les intéressés présentent au conservateur de la propriété foncière une réquisition, rédigée en double exemplaire, et tendant à la délivrance, le suivant le cas :

t
e;

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

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

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

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

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

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

Art. 141. - Au cas où l'immeuble visé dans une réquisition se trouve grevé d'une hypothèque à inscription différée, dans les conditions des articles 43 et 132 du présent décret, mention doit en être faite à la suite de l'état ou du certificat requis, avec indication de la durée de validité de l'opposition, si toutefois la nature du renseignement demandé exige cette révélation.

TITRE III

Sanctions.

CHAPITRE PREMIER

RESPONSABILITE DU CONSERVATEUR

Art. 142. - Le conservateur ne peut rejeter la demande, ni retarder l'exécution d'une formalité régulièrement requise, ni enfin refuser la délivrance des copies de titres fonciers et certificats d'inscription aux personnes qui y ont droit, sous peine de dommages-intérêts.

Art. 143. - 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 93 et 124, sa décision est susceptible de recours devant le président du tribunal de première instance ou le juge de paix à compétence étendue de l'arrondissement judiciaire. Si le refus d'immatriculer est opposé par le conservateur, à la suite d'une décision judiciaire, le recours s'exerce devant le président de la Cour ou du tribunal qui a rendu la décision.

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 d'ailleurs la faculté de requérir, dans les conditions déterminées par l'article 134, la modification ou l'annulation des inscriptions ainsi obtenues.

Art. 144. - Le conservateur est responsable du préjudice résultant :

1° De l'omission sur ses registres des inscriptions régulièrement requises en ses bureaux ;

2° De l'omission sur les copies des inscriptions portées sur le titre, sauf l'hypothèse prévue en l'article 128 ;

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

Art. 145. - Les erreurs, comme l'omission, et dans les mêmes cas que celle-ci, engagent la responsabilité du conservateur qui les a commises, dans la mesure du préjudice qu'elles ont pu causer aux intéressés.

Art. 146. - 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, en demeure affranchi ou libéré d'autant dans les mains du nouveau possesseur, sauf la responsabilité du conservateur, s'il y a lieu.

Néanmoins cette disposition ne préjudicie pas au droit des créanciers hypothécaires de se faire colloquer, suivant l'ordre qui leur appartient, 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. 147. - 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. 148. - Si l'omission ou l'erreur est reconnue 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 128.

Art. 149. - Les conservateurs de la propriété foncière sont tenus de se conformer, dans l'exercice de leurs fonctions, à toutes les dispositions du présent décret, à peine d'une amende de deux cents à mille francs, pour la

ti

première contravention, et de destitution pour la seconde, sans préjudice de dommages-intérêts envers les parties, lesquels seront payés avant l'amende.

Art. 150. - Le paiement des sommes dues tant aux parties qu'au Trésor public, par application de l'article précédent, est garanti par un cautionnement que les conservateurs de la propriété foncière sont tenus de fournir à l'époque de leur entrée en fonctions et dont l'affectation est maintenue pendant dix années après la cessation desdites fonctions.

CHAPITRE II PENALITES DIVERSES

Art. 151. - Le stellionat est passible des peines portées par l'article 405 du code pénal, sans préjudice des pénalités de droit commun, en cas de faux, et de dommages-intérêts, s'il y a lieu.

Art. 152. - Est réputé stellionataire :

1° Quiconque fait immatriculer en son nom un immeuble dont il sait n'être pas propriétaire ;

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

3° Quiconque fait immatriculer un immeuble en omettant sciemment de faire inscrire les hypothèques droits réels ou charges dont cet immeuble est grevé ;

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

5° Quiconque, obligé de faire inscrire une hypothèque légale sur des biens soumis à l'immatriculation ou une hypothèque forcée sur des biens immatriculés, consent une hypothèque conventionnelle sur les biens qui auraient dû être frappés ;

6° Quiconque, frappé ou non d'incapacité, contracte avec une tierce personne à l'aide d'une déclaration mensongère.

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

Art. 153. - Le refus de déférer aux sommations du conservateur dans le cas de l'article 67 est passible des peines portées en l'article 475 du Code pénal, sans préjudice des dommages-intérêts envers la partie lésée, s'il y a lieu.

Art. 154. - Tout notaire ou greffier qui omet de requérir, dans le délai imparti à cet effet, l'exécution d'une formalité dont il a la charge, tout officier ministériel qui assiste les parties dans une transaction conclue en violation de l'article 5 ci-dessus, sont passibles d'une amende de cinquante francs, dont le recouvrement est poursuivi dans la forme réglée pour les amendes de timbre et d'enregistrement, sans préjudice des dommages-intérêts envers la partie lésée, s'il y a lieu.

Art. 155. - L'altération des titres fonciers, des copies de ces titres ou des certificats d'inscription, dans les conditions déterminées par l'article 147 du Code pénal, est passible des peines prévues par le même texte.

Art. 156. - L'enlèvement et le déplacement des bornes fixant les limites des propriétés sont passibles des peines édictées par l'article 456 du Code pénal.

/// I T R E IV

Dispositions générales.

Art. 157. - Les décrets des 20 Juillet et 5 août 1900 et 24 mars 1901, organisant le régime de la propriété foncière au Sénégal, à la Côte d'Ivoire, au Dahomey et en Guinée, sont et demeurent abrogés.

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

Art. 158. - Est également abrogé le décret du 15 décembre 1904, créant un bureau de l'enregistrement pour la colonie du Haut-Sénégal et Niger, mais en tant seulement qu'il y adjoint un bureau de la conservation des hypothèques.

Art. 159. - Tous les détails de la réglementation particulière à intervenir pour l'exécution du présent décret, seront fixés par arrêté du Gouverneur général.

Art. 160. - Le Ministre des Colonies est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera inséré au journal officiel de la République française et à celui du Gouvernement général de l'Afrique occidentale française et inséré au Bulletin des lois et au Bulletin officiel du Ministre des Colonies.

Fait à Rambouillet, le 24 Juillet 1906.

A. FALLIERES.

Par le Président de la République :

Le Ministre des Colonies,

LEYGUES.