

# Comores

## Régime de la propriété foncière

Décret du 4 février 1911

[NB - Décret du 4 février 1911 portant réorganisation du régime de la propriété foncière

Modifié par :

- le décret du 20 juillet 1930
- le décret du 9 juin 1931
- le décret du 15 août 1934
- le décret du 27 février 1946]

### Titre 1 - Du régime foncier dit de l'immatriculation et de la législation de ce régime

#### Chapitre 1 - Du régime foncier de l'immatriculation

##### 1) Du but de l'institution

**Art.1.-** Le régime foncier, créé par le présent décret, dit régime de l'immatriculation, a pour but d'assurer aux titulaires la garantie des droits réels qu'ils possèdent sur les immeubles préalablement immatriculés.

L'immatriculation a lieu en suite d'une procédure tendant à révéler tous droits réels déjà constitués.

La garantie des droits réels 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, dans les limites et conformément aux dispositions ci-après formulées.

**Art.2.-** Le régime foncier de l'immatriculation est autorisé, quel que soit l'état ou le statut des propriétaires ou détenteurs.

Il ne peut, cependant, être invoqué par les villages représentés par les "Ouatou Akouba" ou conseils des notables, qu'aux fins de faire reconnaître les droits d'usage qui leur sont reconnus par la coutume et par des arrêtés, sur des terres, marais, etc. appartenant au domaine. Les

conditions et formes dans lesquelles les villages peuvent requérir et exercer ces droits sont réglementées par des arrêtés. Ces arrêtés fixent également dans quelles conditions les droits ainsi reconnus peuvent être retirés ou convertis en droits de propriété individuelle, complète et absolue, afférents à chaque membre du village.

**Art.3.-** Ce régime est facultatif.

Exceptionnellement, il est obligatoire :

- 1° dans le cas d'aliénation ou de concession de terrains domaniaux ;
- 2° dispositions caduques ;
- 3° dans les centres urbains, lorsqu'il en aura été ainsi décidé par un arrêté.

Dans le premier cas, la formalité de l'immatriculation doit précéder soit la délivrance du titre de concession définitive, soit la signature de l'acte d'aliénation consacrant le droit du nouveau possesseur.

Les officiers ministériels ne peuvent dresser aucun acte en violation de la présente disposition, à peine, outre tous dommages et intérêts, s'il y a lieu, d'une amende de 25 F., pour chaque contravention relevée par les agents des domaines, comme en matière de timbre.

**Art.4.-** Le régime foncier de l'immatriculation s'applique aux fonds de terre de toute nature, bâtis ou non bâtis, ainsi qu'aux périmètres miniers, dans les conditions prévues, en ce qui concerne ces derniers par les textes qui les concernent.

Les tombeaux contenant des sépultures peuvent être immatriculés avec les propriétés sur lesquelles ils sont construits, sous les réserves suivantes :

Même après l'immatriculation, ils restent soumis aux règles spéciales de propriété les concernant. Notamment en ce qui concerne les tombeaux contenant des sépultures, ils conservent leurs caractères d'inaliénabilité et d'insaisissabilité établis par la législation coutumière. Leur affectation reste régie, quant à son immuabilité et aux usages, par les règles de cette législation et cela nonobstant toute inscription ; spécialement l'accès aux tombeaux pour les cérémonies culturelles demeure consacré, dans tous les cas, au profit des familles des personnes inhumées. Leur désaffectation ne peut se produire que dans les conditions et sous les réserves reconnues par la coutume.

Si des portions du domaine public sont englobées dans un immeuble immatriculé, elles restent régies par les règlements concernant le domaine public, indépendamment de toute inscription et de toute réserve.

**Art.5.-** Ce régime ne saisit l'immeuble que pour l'avenir, mais en respectant tout ce qui a été fait antérieurement, selon la loi de l'immeuble, à la condition, pour les intéressés, d'observer les formalités prescrites pour la conservation, par l'inscription des droits réels antérieurs.

**Art.6.-** L'admission des immeubles au régime de l'immatriculation est définitive. Aucun immeuble immatriculé ne peut être soustrait au régime une fois adopté.

**Art.7.-** Toutes les actions réelles dérivant de droits réels ou assimilés à des droits réels, intéressant des immeubles immatriculés, sont soumises aux juridictions ordinaires.

En cas de contestation sur les limites ou les servitudes d'immeubles contigus, lorsque l'un d'eux sera immatriculé et que l'autre ne le sera pas, la juridiction ordinaire sera seule compétente et il sera fait application du présent décret.

## 2) Organisation générale

**Art.8.-** Indépendamment des bureaux actuellement établis, pour l'application du présent décret, au siège des tribunaux de première instance, de nouveaux bureaux de la conservation de la propriété et des droits fonciers peuvent être créés, par arrêtés du Ministre des finances pris en conseil des Ministres. Ces arrêtés déterminent le siège et le ressort des nouveaux bureaux.

**Art.9.-** Les préposés de ces bureaux, qui prennent le titre de conservateurs de la propriété foncière, sont placés sous l'autorité et la direction effective du chef du service des domaines et de la propriété foncière.

**Art.10.-** Ces agents sont chargés :

- 1° de la suite à donner aux demandes d'immatriculation et de la formalité de l'immatriculation, sur les livres fonciers, des immeubles placés sous ce régime ;
- 2° de l'établissement et de la délivrance, dans les conditions déterminées par les règlements en vigueur, des titres de propriété minière ;
- 3° de l'inscription, sur les livres fonciers, des droits réels et charges constitués sur les immeubles immatriculés ;
- 4° de la conservation des actes et des plans relatifs aux immeubles immatriculés et de la communication au public des renseignements contenus en leurs archives et relatifs aux propriétés immatriculées.

**Art.11.-** Les livres fonciers sont constitués par des registres servant, à raison d'un feuillet par immeuble, à l'enregistrement sous le nom d'immatriculation, et à l'inscription ultérieure de mentions faisant connaître successivement la constitution, les modifications, les transmissions et l'extinction des divers droits réels établis sur les immeubles.

L'ensemble des mentions consignées sur le feuillet constituent le titre foncier de l'immeuble ou de la propriété minière, auquel elles s'appliquent.

Toutes les mentions du titre foncier, sans aucune exception, sont appuyées et complétées par l'adjonction de bordereaux analytiques des actes et pièces produits comme justifications des droits réels publiés. Ces bordereaux rédigés par les intéressés ou, à leurs frais, par le conservateur, sont déposés en double exemplaire, dont l'un reste au dossier de l'immeuble et l'autre est annexé au duplicata, après toutes mentions utiles. Si le même acte concerne plusieurs propriétés déjà existantes ou à créer par voie de morcellement, il est déposé, en outre, autant de bordereaux supplémentaires qu'il y a de propriétés en sus de la première.

La forme des livres et titres fonciers, ainsi que celles des bordereaux analytiques, est réglée par l'administration.

**Art.12.-** A chaque feuillet ou titre foncier correspond, dans les archives du bureau de la conservation, un dossier comprenant :

- 1° les actes et pièces de la procédure d'immatriculation ainsi que tous documents de toute nature réunis à l'occasion de l'établissement des nouveaux livres fonciers ;

- 2° le plan définitif de l'immeuble et tous procès-verbaux y relatifs ;
- 3° une série de bordereaux analytiques successivement établis, à l'appui des mentions consignées ultérieurement sur les mêmes livres ;
- 4° les actes et pièces analysés auxdits bordereaux ;

**Art.13.-** Outre les livres fonciers, les conservateurs de la propriété foncière tiennent encore :

- 1° un registre d'ordre des formalités préalables à l'immatriculation ;
- 2° un registre des oppositions ;
- 3° un registre des dépôts des actes et documents à inscrire ;
- 4° un registre d'ordre des morcellements et fusions ;
- 5° une table alphabétique des titulaires des droits réels et des baux inscrits ;
- 6° une table alphabétique des titres de propriété.

**Art.14.-** Le registre des dépôts est tenu en double exemplaire et l'un d'eux est, dans les trente jours qui suivent sa clôture, transmis à la direction des domaines, pour y être conservé en dépôt.

Le registre est arrêté jour par jour par le conservateur.

**Art.15.-** Les registres tenus par les conservateurs sont cotés et paraphés par le président du tribunal du ressort.

**Art.16.-** Le procureur général, les procureurs de la République, le président de la cour, les présidents des tribunaux de première instance peuvent, chacun dans leur ressort, demander personnellement la communication, sans déplacement, des registres des conservateurs de la propriété foncière, à l'occasion des litiges dont les tribunaux sont saisis.

## **Chapitre 2 - De la législation applicable au régime foncier de l'immatriculation**

**Art.17.-** Les dispositions du Code civil et des lois annexes sont, en principe, applicables, d'une manière générale, aux immeubles immatriculés et aux droits réels qui s'y rapportent. Toutefois, cette règle souffre diverses exceptions énoncées au présent décret ; en outre, lorsqu'il s'agit d'immeubles et de droits réels en la possession de Comoriens, les règles du droit musulman, relatives à l'état des personnes, au mariage, aux donations et à la dévolution des successions, doivent être observées.

**Art.18.-** Tout droit réel immobilier ou charge n'existe, à l'égard des tiers, qu'autant qu'il a été rendu public 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.19.-** 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.20.-** L'emphytéose est soumise, pour tout ce qui concerne sa constitution, son usage et les droits réciproques des parties, aux dispositions de la loi du 25 juin 1902.

**Art.21.-** Le droit de superficie consiste à avoir des bâtiments, ouvrages et plantations, sur un fonds appartenant à autrui. Le superficiaire peut aliéner son droit et l'hypothéquer ; il peut aussi grever de servitudes le bien qui fait l'objet de ce droit, mais dans la limite qui lui est imposée par l'exercice dudit droit.

**Art.22.-** Par dérogation au principe posé en l'article 18, les servitudes dérivant de la situation naturelle des lieux et des obligations imposées par la loi sont dispensées de publicité. Toutefois, l'assiette de la servitude de passage pour cause d'enclave peut, sur la demande du propriétaire du fonds grevé, être exactement déterminée.

**Art.23.-** La préemption est le droit reconnu à tout copropriétaire indivis d'un même immeuble, à tout cohéritier sur les immeubles de la succession, à tout copropriétaire divis d'une maison d'habitation, au superficiaire, pour l'acquisition du sol, et au propriétaire du sol, pour l'acquisition de la superficie, d'acquérir la portion vendue à un tiers en se substituant à cet acquéreur, moyennant le remboursement du montant du prix de vente, y compris les loyaux coûts du contrat, et, s'il y a lieu, des dépenses engagées pour améliorations.

**Art.24.-** Le droit de préemption sur un même immeuble s'exercera, par voie de préférence, dans l'ordre suivant :

- 1° le propriétaire du sol vis-à-vis du superficiaire et réciproquement ;
- 2° les cohéritiers ;
- 3° les copropriétaires divis ou indivis.

Pour ces deux dernières catégories, celui qui a la part la plus considérable sur l'immeuble sera préféré à celui qui a une part moindre.

En cas d'égalité, le sort décidera entre ceux qui veulent bénéficier de la préemption.

**Art.25.-** S'il y a contestation sur l'importance respective des parts, le président du tribunal, statuant par voie d'ordonnance sur requête de la partie la plus diligente, la fera déterminer par un expert.

Le tirage au sort, en cas d'égalité, se fera devant le greffier du tribunal qui en dressera procès-verbal.

**Art.26.-** Le cohéritier, le copropriétaire, le propriétaire du sol ou le superficiaire qui voudra exercer la préemption devra en faire la notification à l'acquéreur de l'immeuble, dans le délai de huitaine, augmenté du délai des distances, sans que ce délai puisse jamais être supérieur à deux mois, à partir du jour où il aura eu connaissance de la vente, avec offres réelles de rembourser à l'acquéreur son prix d'acquisition, ainsi que le prix des améliorations et tous les loyaux coûts accessoires.

Passé ce délai, la préemption ne pourra plus être exercée.

**Art.27.-** L'acquéreur, après inscription de son droit, pourra notifier son contrat d'acquisition à toutes personnes qualifiées pour exercer la préemption, moyennant quoi le délai fixé en l'article précédent à deux mois, ne sera plus que de huitaine franche à compter de la notification.

**Art.28.-** Le droit de préemption se prescrit, dans tous les cas, par six mois à partir du jour de la vente.

**Art.29.-** 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 retour de lots, sont remplacés par une hypothèque forcée.

**Art.30.-** Les privilèges généraux sur les immeubles énumérés aux articles 2101 et 2103 du Code civil sont supprimés, à l'exception toutefois du privilège des frais de justice faits par la réalisation de l'immeuble et la distribution du prix et du privilège des droits du Trésor. Par dérogation au principe posé en l'article 18 les deux privilèges maintenus sont dispensés de toute publication.

**Art.31.-** L'hypothèque est forcée ou conventionnelle. Les hypothèques légale et judiciaire ne sont pas applicables aux immeubles soumis au régime de l'immatriculation.

**Art.32.-** 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° l'emphytéose, pendant le temps de sa durée ;
- 4° la superficie.

**Art.33.-** L'hypothèque forcée est celle acquise en vertu d'une décision de justice, sans le consentement du débiteur, et seulement dans les cas ci-après déterminés :

- 1° aux mineurs et aux incapables majeurs sur les biens de leur tuteur et de la caution de ce dernier ;
- 2° à la femme, sur les immeubles de son mari, pour sa dot, ses droits matrimoniaux, l'indemnité des obligations du mari dont elle est tenue et le emploi du prix des biens aliénés ;
- 3° au vendeur, à l'échangiste ou aux 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.34 à 36.-** Dispositions caduques.

**Art.37.-** L'hypothèque forcée de la femme mariée est déterminée, quant aux sommes garanties et aux immeubles hypothéqués, 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 ou officier du ministère public.

**Art.38.-** Dans le cas où les garanties hypothécaires données à la femme sont reconnues insuffisantes, elles peuvent être étendues à la requête des personnes énumérées à 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.39.-** 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.40.-** 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, coéchangiste ou copartageant, une hypothèque sur les immeubles vendus, échangés ou cédés, pour garantie du paiement total 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, peut être également réservée au contrat, au profit du vendeur, de l'échangiste ou du copartageant ; à défaut de stipulation à l'acte, la conservation de cette action en résolution peut être aussi accordée par jugement du tribunal.

**Art.41.-** Dans les divers cas d'hypothèques forcées, le président du tribunal peut, en cas d'urgence, ordonner, sur requête, toutes inscriptions conservatoires ou prénotations, lesquelles n'auront d'effet que jusqu'au jugement définitif qui devra être inscrit. Si le jugement définitif maintient tout ou partie de l'inscription, ce qui aura été conservé prendra rang à la date de l'inscription prise conservatoirement.

**Art.42.-** L'hypothèque conventionnelle peut être consentie, au gré des parties, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées. La transmission et la mainlevée de l'hypothèque ont lieu dans les mêmes formes, sauf cependant dans le cas de cession de l'hypothèque forcée de la femme mariée ou de renonciation par elle à cette même hypothèque, lesdites cession et renonciation ne pouvant avoir lieu autrement que par acte authentique.

Les contrats passés en pays étranger peuvent contenir stipulation valable d'hypothèques sur les immeubles situés aux Comores, à la condition d'être conformes aux dispositions du présent décret.

**Art.43.-** 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.

**Art.44.-** La publication de l'hypothèque conventionnelle peut, dans les cas de prêt 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 154 du présent décret.

**Art.45.-** L'hypothèque consentie pour sûreté d'un crédit ouvert, à concurrence d'une somme déterminée qu'on s'oblige à fournir, est valable et peut, en conséquence, être inscrite : elle prend rang à la date de son inscription, sans égard aux époques successives de la délivrance des fonds.

**Art.46.-** Toutes actions tendant à la revendication d'immeubles, basées sur des causes non susceptibles d'énonciation aux contrats d'aliénation, notamment sur l'inobservation des conditions essentielles à la validité des contrats (Code civil, art.1108) ; l'atteinte portée aux droits des créanciers (Code civil, art.1167) ou à ceux du mineur (Code civil, art.1305) ; 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 (Code civil, art.1595 à 1597) ou s'appliquant à certains objets (Code civil, art.1598 à 1600) ; le retrait d'indivision ; la nullité des actes constitutifs de droits réels souscrits par le failli après la cessation de ses paiements ou dans les dix jours précédents (Code de commerce, art. 446), sont sans effet à l'égard des tiers de bonne foi, ayant contracté avant la publication de l'acte introductif d'instance.

**Art.47.-** Les actions en nullité pour défaut de forme ; en résiliation pour éviction partielle (Code civil, art.1636) ; existence de servitudes non apparentes (Code civil, art.1638) ; lésion des sept douzièmes (Code civil, art. 1674) sont irrecevables sur les immeubles immatriculés.

**Art.48.-** Les actions tendant à la revendication d'immeubles basées sur l'une des causes ci-après : révocation d'une donation pour inexécution des conditions ; révocation des donation faites entre époux pendant le mariage ; exécution du pacte de réméré (Code civil, art.1659) 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.49.-** La procédure instituée pour purger les immeubles des hypothèques et autres droits réels qui les grèvent est supprimée (Code civil, art.2181).

**Art.50.-** En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, les détenteurs de droits réels inscrits ne peuvent cependant exercer ces droits que sur l'indemnité d'expropriation.

L'inscription du jugement prononçant définitivement l'expropriation purgera d'office l'immeuble de tous droits réels inscrits.

**Art.51.-** Le créancier nanti d'un certificat d'inscription délivré par le conservateur de la propriété foncière, dans les conditions prévues à l'article 125 du présent décret, ou d'un titre exécutoire peut, à défaut de paiement à l'échéance, poursuivre la vente par expropriation forcée des immeubles immatriculés de son débiteur. Cette poursuite ne pourra s'exercer, pour les créanciers nantis d'un certificat d'inscription, que sur les immeubles affectés.

**Art.52.-** En cas d'affectation de plusieurs immeubles à une même créance, l'exécution ne peut être poursuivie simultanément sur chacun d'eux qu'après autorisation délivrée, en forme d'ordonnance sur requête, par le président du tribunal. Ladite ordonnance devra désigner le ou les immeubles qui doivent faire l'objet de la poursuite. Cette ordonnance doit être obtenue avant le dépôt du cahier des charges. Il en sera de même lorsqu'un commandement à fin de saisie, signifié en vertu d'un titre exécutoire non inscrit ne portant pas affectation, aura été inscrit sur plusieurs immeubles.

**Art.53.-** Pour parvenir à la vente forcée d'un immeuble immatriculé, le créancier fera signifier au débiteur un commandement à personne ou à domicile. En tête de cet acte, il sera donné copie entière du titre ou du certificat d'inscription en vertu duquel il est fait. Il contiendra élection de domicile dans le lieu où siège le tribunal dans le ressort duquel est situé



l'immeuble et qui doit connaître de la saisie et de la vente sur saisie, si toutefois le créancier n'a pas dans ce lieu son domicile réel. Il énoncera que, faute de paiement dans les vingt jours à dater du jour de sa signification et y compris ce jour, la vente de l'immeuble sera poursuivie.

L'huissier ne se fera pas assister de témoins mais le commandement devra porter en tête, en français et en comorien, l'objet de la signification.

L'huissier devra, dans les trois jours, y compris le jour de la signification, faire viser l'original du commandement par le préfet du lieu où cet acte sera signifié.

L'huissier mentionnera obligatoirement sur le commandement le nom, le numéro du titre et la situation des immeubles dont la vente sera poursuivie en cas de non-paiement.

Toutes les prescriptions ci-dessus formulées seront observées, à peine de nullité absolue du commandement

**Art.54.-** L'original du commandement sera visé, à peine de nullité absolue, à la requête du poursuivant et aux fins de prévenir les tiers de son existence et de les mettre en garde contre toute transaction concernant l'immeuble et pouvant léser les droits du poursuivant, dans un délai maximum de vingt jours à dater du jour de sa signification et y compris ce jour, par le conservateur de la situation de l'immeuble et inscrit sommairement sur le titre de propriété sans aucune mention de somme. Une copie en sera déposée à cet effet à la conservation. S'il y a eu un précédent commandement inscrit, le conservateur inscrira néanmoins sommairement ce nouveau commandement, mais en le visant, il y mentionnera la date de cette première inscription, ainsi que les noms du poursuivant et du poursuivi. Les poursuites seront jointes, s'il y a lieu, à la requête de la partie la plus diligente ou d'office par le tribunal.

**Art.55.-** En cas de paiement dans le délai fixé à l'article 53, l'inscription du commandement sera radiée par le conservateur sur une mainlevée donnée par le créancier poursuivant en la forme authentique ou sous seing privé. Dans le cas de mainlevée sous seing privé, la signature du créancier sera légalisée par l'autorité du lieu de son domicile. Le débiteur et toute autre personne intéressée pourront également, mais en justifiant, par un titre dûment libératoire, auprès du président du tribunal du lieu de l'immeuble, du paiement effectué. Le magistrat sera saisi par une requête motivée dans laquelle, obligatoirement, élection de domicile sera faite dans le lieu où siège le tribunal et à laquelle seront jointes toutes pièces justificatives ; sur cette requête, il rendra une ordonnance ordonnant la radiation ou rejetant la demande de radiation. Cette ordonnance devra être rendue dans les trois jours qui suivront le jour de la remise de la requête au greffe ; la date de cette remise sera constatée par le greffier par une annotation mise au bas de la requête. Aussitôt rendue, l'ordonnance sera notifiée par le greffier au requérant, à domicile élu, par extrait. L'ordonnance rendue est, dans tous les cas, définitive et immédiatement exécutoire.

**Art.56.-** En cas de non-paiement dans le délai fixé à l'article 53, le commandement inscrit vaudra saisie. L'immeuble et ses revenus seront immobilisés dans les conditions prévues aux articles 682 et 685 du Code de procédure civile. Le débiteur ne pourra aliéner l'immeuble ni le grever d'aucun droit réel ou charge jusqu'à la fin de l'instance. Le conservateur refusera d'opérer toute nouvelle inscription requise dans ce but. L'inscription du procès-verbal d'adjudication définitive entraînera la radiation du commandement. Tous actes, inscrits postérieurement à la date où le commandement aura été inscrit sur le titre foncier, conformément à l'article 54 ci-dessus, seront nuls de plein droit vis-à-vis des tiers.

**Art.57.-** Dans un délai maximum de trente jours à compter de l'expiration du délai fixé à l'article 53, il sera procédé, à peine de nullité absolue des poursuites, au dépôt, au greffe du tribunal dans le ressort desquels se trouve l'immeuble saisi, du cahier des charges en vue de la vente, dont la date sera fixée dans l'acte de dépôt en observant les délais ci-dessous énoncés. Si le trentième jour est un dimanche ou jour férié, le dépôt du cahier des charges aura lieu au premier jour non férié qui suivra le trentième.

**Art.58.-** A peine de nullité absolue des poursuites, le dépôt au greffe du cahier des charges sera suivi, trente jours au moins avant le jour fixé pour la vente, le jour de l'apposition n'étant pas compris, de l'apposition de placards écrits en français et en comorien dans les lieux suivants :

- 1° un placard dans l'auditoire du tribunal où la vente doit être effectuée ;
- 2° un placard à la porte de ce tribunal, sur le côté extérieur ;
- 3° un placard à la porte de la mairie ou de la résidence du représentant de l'administration du lieu où les biens sont situés ;
- 4° dispositions caduques ;
- 5° un placard sur l'immeuble, s'il s'agit d'un immeuble bâti ;
- 6° un placard au domicile du saisi ;
- 7° un placard au lieu du marché le plus voisin ;
- 8° quatre placards dans les rues ou places du lieu de l'immeuble et, si l'immeuble est en pleine campagne, dans les rues ou places du lieu le plus voisin.

**Art.59.-** Les placards contiendront l'énonciation très sommaire du titre en vertu duquel la vente est poursuivie, les noms et domicile du poursuivant et du saisi, la date du commandement et de son visa, la désignation de l'immeuble comprenant le nom et le numéro du titre, sa situation (secteur, ville, village, rue, quartier), sa superficie approximative, sa consistance, la date et le lieu du dépôt du cahier des charges, la mise à prix, le jour, l'heure et le lieu de la vente. Le coût des placards sera tarifé par un arrêté du Ministre des finances.

**Art.60.-** Le procès-verbal d'apposition des placards sera dénoncé, à peine de nullité absolue des poursuites, au débiteur et aux créanciers inscrits, s'il en existe, au domicile par eux élu dans l'inscription. Dans le même acte, il leur sera fait sommation de prendre connaissance du cahier des charges et d'assister à la vente. Cette dénonciation devra être signifiée, à peine de nullité absolue des poursuites, trente jours au moins, le jour de la signification n'étant pas compris, avant le jour fixé pour la vente.

Cette dénonciation devra être faite, à peine également de nullité absolue des poursuites, en français et en comorien. Toutefois, la mention du "parlant à" pourra n'être écrite qu'en français.

**Art.61.-** La vente ne pourra, à peine de nullité absolue des poursuites être fixée au-delà d'un délai maximum de quatre-vingt-dix jours à compter et non compris le jour du dépôt au greffe du cahier des charges. Si le quatre-vingt-dixième jour tombe un dimanche ou un jour férié, la vente pourra être fixée au quatre-vingt-onzième jour.

**Art.62.-** La vente aux enchères a lieu en présence du débiteur ou lui dûment appelé. Elle a lieu devant le tribunal de la situation des biens ou de la situation de la plus grande partie des biens.

**Art.63.-** Le commandement, le cahier des charges, un exemplaire des placards apposés, les procès-verbaux d'apposition des placards, la sommation de prendre connaissance du cahier des charges et d'assister à la vente, sont annexés au procès-verbal d'adjudication.

Une expédition du procès-verbal d'adjudication et de ses annexes sera déposée au bureau de la conservation à fin d'inscription.

Cette inscription purgera tous les privilèges et hypothèques, et les créanciers n'auront plus d'action que sur le prix.

Le conservateur devra, au moment de l'inscription de l'adjudication, prendre d'office, au profit de tous ayants droit généralement quelconques, une hypothèque pour sûreté du paiement du prix d'adjudication, s'il n'est pas justifié ou du paiement de ce prix ou de la consignation régulière ou encore d'une compensation ou d'une confusion.

Si le duplicata du titre de propriété n'est pas déposé par le porteur, un nouveau duplicata pourra être délivré à l'adjudicataire au vu d'un jugement, rendu sur requête, l'ordonnant. L'ancien duplicata sera, dans ce cas, frappé de déchéance légale. Un avis sommaire informant le public de cette déchéance sera publié au Journal officiel par les soins du conservateur et inscrit sur le titre.

**Art.64.-** Les dires et observations de toute nature, et, à toutes fins, les oppositions, les demandes en nullité de poursuites, basées tant sur des moyens de forme que sur des moyens de fond, doivent être consignés sur le cahier des charges cinq jours au moins avant le jour fixé pour la vente, le jour de la consignation étant compris dans ce délai. Ils contiendront élection de domicile dans le lieu où siège le tribunal devant lequel la vente doit avoir lieu.

Le tribunal est saisi par une requête motivée spécifiant clairement, à peine de rejet, les moyens invoqués. Cette requête doit être déposée au greffe trois jours au moins avant le jour fixé pour la vente, le jour du dépôt au greffe étant compris dans ce délai. Elle est immédiatement transmise par le greffier au président de la juridiction. Le greffier doit aussi immédiatement en notifier une copie, par l'intermédiaire du parquet, au poursuivant, à domicile élu.

Le tribunal, après avoir entendu, à l'audience même à laquelle doit avoir lieu la vente, le requérant, si du moins il est présent par lui-même ou par mandataire, dans ses observations purement orales et qui ne peuvent viser que les moyens spécifiés dans la requête, et, dans les mêmes conditions, le poursuivant, et après avoir recueilli les conclusions du ministère public, statue à cette audience même.

Si les poursuites sont annulées, mainlevée du commandement doit être donnée dans la décision.

Si l'irrégularité d'une formalité est constatée, sans que cette irrégularité entraîne l'annulation des poursuites, la décision doit indiquer, si du moins elle ordonne de nouveaux actes de procédure, la date à laquelle la vente aura lieu, date qui ne pourra en principe et en règle générale excéder quinze jours. La décision spécifiera les conditions dans lesquelles le poursuivant devra remplir à nouveau les formalités déclarées irrégulières.

Aucun nouveau dire ni observation ne pourra ensuite être présenté.

**Art.65.-** Les décisions rendues en cette matière par le tribunal sont, dans tous les cas, rendues en dernier ressort.

**Art.66.-** Toutefois, à tout moment des poursuites et même aussitôt après la signification du commandement, mais en dehors du délai extrême de cinq jours fixé à l'article 64, la nullité du commandement pourra être invoquée. Elle sera demandée au tribunal de première instance du lieu de l'immeuble, par requête motivée, dans laquelle le requérant fera obligatoirement élection de domicile dans le lieu de la juridiction. Cette requête spécifiera clairement, à peine de rejet, les moyens invoqués. Elle sera déposée au greffe et immédiatement transmise par le greffier au président de la juridiction. Le président de la juridiction fixera, au bas de la requête, l'audience à laquelle l'affaire sera appelée ; cette audience devra avoir lieu dans un délai maximum de huit jours à compter du jour du dépôt au greffe de la requête. Cette fixation d'audience sera notifiée, avec une copie de la requête, au moins trois jours avant la date fixée, par le greffier, par l'intermédiaire du parquet, au poursuivant, à domicile élu. Cette fixation d'audience sera également notifiée, dans le même délai et de la même façon, au requérant, à domicile élu. Le tribunal, au jour fixé pour les débats et sans qu'aucun renvoi ne puisse être accordé, entendra le requérant, si du moins il est présent ou représenté, dans ses observations purement orales et qui ne pourront viser que les moyens indiqués dans la requête, et, dans les mêmes conditions, le poursuivant, et recueillera les conclusions du ministère public.

Le tribunal statuera dans un délai de vingt jours à compter du jour de l'audience à laquelle l'affaire a été appelée.

Pendant le cours de l'instance et à compter du jour de la réception de la notification faite au poursuivant de la requête, les formalités tendant à la saisie et à la vente seront suspendues, sauf la formalité du visa prévu à l'article 54, qui devra toujours avoir lieu.

Si le commandement est annulé, mainlevée en sera donnée. Si la continuation des poursuites est ordonnée, la décision précisera la procédure qui devra être faite à ces fins, en tenant compte des prescriptions et des délais énoncés aux articles 55 et suivants.

La décision rendue par le tribunal, en la matière, le sera, dans tous les cas, en dernier ressort.

**Art.67.-** Dans le cas où il ne serait pas donné suite au commandement, ou dans le cas où l'adjudication prévue par le cahier des charges ou fixée par décision judiciaire n'aurait pas lieu, le saisi pourra, toujours par requête motivée, demander, en référé, la mainlevée du commandement. Cette requête sera adressée au président de la juridiction devant laquelle devait avoir lieu la vente. Copie de cette requête sera notifiée au poursuivant, à domicile élu, par l'intermédiaire du parquet, par le greffier, trois jours au moins avant la date du référé, date qui sera fixée par le président au bas de la requête. L'ordonnance rendue sera, dans tous les cas, définitive et immédiatement exécutoire.

**Art.68.-** La surenchère a lieu conformément aux articles 708 et suivants du Code de procédure civile.

**Art.69.-** Lorsqu'il y a lieu à folle enchère, il est procédé suivant le mode indiqué aux articles 55 et suivants.

**Art.70.-** 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 inscrit, 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, après accomplissement des formalités prévues aux articles 53 et suivants.

**Art.71.-** 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 suivants ci-dessus.

**Art.72.-** La prescription ne peut, en aucun cas, constituer un mode d'acquisition de droits réels ou charges sur des immeubles immatriculés ou de libération des droits réels ou charges grevant les mêmes immeubles.

## **Titre 2 - Fonctionnement du régime foncier**

### **Chapitre 1 - immatriculation des immeubles**

#### **Section 1 - De la procédure d'immatriculation**

##### *1) Procédure ordinaire*

**Art.73.-** 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 muni du consentement des autres ayants droit ;
- 3° le titulaire d'un des droits réels, énumérés en l'article 19, 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.

**Art.74.-** La même demande d'immatriculation ne devra viser qu'un immeuble composé d'une seule parcelle ou de parcelles formant corps.

**Art.75.-** Tout requérant de l'immatriculation doit déposer au conservateur de la propriété foncière qui lui en donne récépissé :

A. Une déclaration en langue française ou en langue comorienne, signée de lui ou d'un mandataire spécial et contenant :

- 1° ses nom, prénoms, qualité et domicile, son état civil et, s'il est marié, le nom de l'époux et l'indication du régime matrimonial ;
- 2° une élection de domicile, le cas échéant au siège du tribunal, s'il n'a pas son domicile réel dans la circonscription judiciaire où l'immeuble est situé et, en outre, si cette localité n'est pas en même temps le siège du bureau de la conservation foncière, dans la localité où est établi le bureau ;

- 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° le nom sous lequel cet immeuble devra être immatriculé ;
- 5° l'estimation de sa valeur vénale ;
- 6° le détail des droits réels et charges et des baux de plus de trois ans afférents à l'immeuble, avec mention des nom, prénoms et domicile des ayants droit ;
- 7° réquisition 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.

B. Un plan de l'immeuble à immatriculer. Ce plan doit être établi dans les conditions réglementaires applicables aux demandes de concession ou acquisition de terrains domaniaux.

C. Tous contrats et actes publics ou privés constitutifs des différents droits énumérés dans ladite pièce. Ceux de ces actes qui seraient rédigés en une langue étrangère devront être traduits par un interprète assermenté.

**Art.76.-** Le conservateur doit s'assurer que la réquisition a été régulièrement établie, en la forme, et peut, en outre, exiger toutes justifications qu'il juge nécessaires, sur l'identité et les qualités du requérant.

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 178 ci-après et sous réserve de tous dommages-intérêts à leur encontre, d'en opérer le dépôt, contre récépissé, à la conservation, dans le délai de huitaine.

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.77.-** Dans le plus bref délai possible après le dépôt de la réquisition, un extrait en est inséré, à la diligence du conservateur, en français, au Journal officiel. Un placard reproduisant cette insertion et contenant, en outre, sa traduction en langue "swahili" est adressé par le conservateur, au greffe du tribunal de première instance du lieu de la situation de l'immeuble 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 rédigé par le greffier et transmis aussitôt au conservateur. L'affichage en l'auditoire est maintenu pendant une période de deux mois. D'autres placards identiques sont, à la diligence du conservateur, adressés contre récépissé :

- 1° au procureur de la République ou à l'officier du ministère public ;
- 2° en double exemplaire au préfet dans le ressort duquel se trouve l'immeuble, et notifiés à chacun des titulaires de droits réels et charges mentionnés dans la réquisition.

Ces notifications sont faites à personne ou à domicile.

Ces accusés de réception et les minutes des notifications sont annexés par le conservateur au dossier de la procédure.

**Art.78.-** Le préfet fait procéder sans retard, par l'intermédiaire des agents placés sous ses ordres, à la publication de la demande dans les marchés de la région. Un placard est, en outre, affiché :

- 1° à la porte de la Préfecture de qui relève immédiatement la région où est situé l'immeuble dont l'immatriculation est requise ;
- 2° sur l'immeuble à immatriculer.

L'exécution de toutes ces mesures est affirmée par un certificat transmis, sans délai, au conservateur par le préfet.

**Art.79.-** Dans le plus bref délai possible après l'insertion au Journal officiel de l'extrait de la réquisition il est procédé par un agent commissionné à cet effet et assermenté, au bornage de l'immeuble à 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° de deux avis transmis aux fins de publication dans les marchés de la région où se trouve situé l'immeuble, et d'affichage :
  - a) à la porte de la préfecture ;
  - b) sur l'immeuble à borner ;
- 2° d'une invitation adressée au représentant de l'autorité d'avoir à assister ou à se faire représenter, s'il le juge à propos, au bornage ;
- 3° d'une invitation adressée, par l'intermédiaire de l'administration, au chef de village ou au fonctionnaire en tenant lieu, d'avoir à assister au bornage ;
- 4° d'invitations personnelles transmises directement ou par la voie administrative :
  - a) au requérant l'immatriculation ;
  - b) au propriétaire, si l'immatriculation n'est pas requise par lui ;
  - c) à chacun des propriétaires limitrophes nommés en la réquisition 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.80.-** Le bornage est effectué, à la date fixée, par l'agent 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, s'il a jugé utile d'assister au bornage ou de s'y faire représenter, et autant que possible des chefs de village et des propriétaires riverains, dûment convoqués comme il a été dit.

Cette opération comporte expressément la reconnaissance et la fixation des limites par bornes ou par limites naturelles.

Si des contestations s'élèvent entre le requérant et l'un des propriétaires riverains ou d'autres personnes, l'agent chargé du bornage enregistre les déclarations des réclamants et les répliques faites par les intéressés ; la parcelle litigieuse est délimitée et bornée et indiquée sur le plan, à toutes fins utiles.

**Art.81.-** L'agent chargé du bornage dresse un procès-verbal faisant connaître :

- 1° le jour et l'heure de l'opération ;
- 2° ses nom, prénoms et qualités, avec rappel de sa prestation de serment ;
- 3° les noms, prénoms, qualités et domiciles des assistants ;

- 4° 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, la contenance de l'immeuble et, le cas échéant, celle de chaque parcelle ;
- 5° l'énonciation sommaire de la nature et de la consistance de l'immeuble ;
- 6° la description des parcelles spécialement délimitées à raison d'une contestation ou la déclaration qu'il ne s'est produit aucune contestation.

Ce procès-verbal, après clôture, est signé par l'agent opérateur.

**Art.82.-** Dès l'achèvement du bornage, il est dressé un plan de l'immeuble à l'échelle réglementaire et il est procédé aux opérations nécessaires en vue du rattachement du plan aux points de triangulation les plus voisins ou à des points fixes convenablement choisis, susceptibles eux-mêmes d'être rattachés à cette triangulation.

**Art.83.-** Lorsqu'un bornage a été fixé, les opérations doivent avoir lieu à la date qui a été choisie. Toutefois, si, pour une raison de force majeure ou pour toute autre cause impérative, il ne peut y être procédé le jour indiqué, il incombe au conservateur ou à l'agent chargé du bornage de le faire connaître, au moins la veille de ce jour, par des avis individuels adressés à temps à toutes les personnes indiquées à l'article 79. Ces avis préviennent les intéressés de la date à laquelle l'opération de bornage a été reportée. Toutes les fois que le renvoi du bornage ne peut être notifié au moins la veille du jour fixé pour ce bornage, la date des nouvelles opérations doit être éloignée de vingt jours au moins du jour qui avait d'abord été choisi et portée à la connaissance du public au moins vingt jours à l'avance.

**Art.84.-** Lorsque le bornage d'un immeuble n'a pu être effectué, par la faute du requérant, dans un délai maximum d'un an, la réquisition est annulée par le conservateur, après une sommation sans frais par lui adressée audit requérant, à domicile ou à 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 qu'il avait requise.

**Art.85.-** Le procès-verbal de bornage et le plan de l'immeuble sont remis, aussitôt que possible, par l'agent chargé des opérations topographiques au conservateur, qui relève au registre des oppositions, pour valoir comme telles, les mentions relatives aux contestations élevées sur le terrain. Une copie conforme de ces documents est adressée, en même temps, au chef de service des domaines et de la propriété foncière.

L'avis de clôture du bornage est ensuite publié au Journal officiel par les soins de ce chef de service.

**Art.86.-** Si des différences notables existent entre la description de la propriété faite au procès-verbal de bornage et celle résultant de la réquisition d'immatriculation déposée par les parties, le conservateur fait publier, d'office, un avis rectificatif indiquant la superficie et les limites réelles de l'immeuble délimité. Cet avis doit être publié avant l'avis de clôture de bornage, ou, à défaut, un second avis de clôture est inséré au Journal officiel.



**Art.87.-** A partir du jour de l'insertion au Journal officiel de l'extrait de la réquisition d'immatriculation prescrite par l'article 77 jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois à dater de l'insertion au

Journal officiel de l'avis de clôture de bornage, 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 ou d'une charge 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 audit conservateur et transcrites par ses soins sur le même registre, soit par déclarations faites au moment du procès-verbal de bornage et rapportées également sur ce registre.

Les déclarations et les lettres souscrites doivent contenir l'indication des nom, prénoms, domicile des intervenants, avec élection de domicile au siège du tribunal, s'il y a lieu, les causes de l'intervention et l'énoncé des actes, titres ou pièces sur lesquels elle est appuyée.

**Art.88.-** Postérieurement à la réquisition d'immatriculation, toutes contestations intéressant directement l'immeuble, toutes contestations de droits réels ou charges ne peuvent être introduites ou invoquées que par voie d'opposition ou de demande d'inscription comme il est dit ci-dessus.

**Art.89.-** Aucune opposition ou demande d'inscription n'est recevable après l'expiration du délai de deux mois, qui suit l'insertion au Journal officiel de l'avis de clôture du bornage.

Par exception, toutefois, et dans l'intérêt des personnes non présentes aux Comores, ce délai peut être prorogé par ordonnance du président du tribunal, rendue avant l'expiration du deuxième mois, soit d'office, soit sur la requête des parents, alliés ou amis des absents, du curateur aux biens vacants ou du procureur de la République ou officier du ministère public.

Avis est donné de cette prorogation au conservateur de la propriété foncière chargé de recevoir les oppositions.

**Art.90.-** Le conservateur notifie, toujours sans retard au requérant, à domicile ou à domicile élu, toutes les mentions inscrites au registre des oppositions. Le requérant peut, jusqu'à l'expiration du délai prévu pour la réception des oppositions et huit jours après, soit rapporter au conservateur mainlevée formelle des oppositions et demandes d'inscription, soit lui déclarer y acquiescer, soit lui faire connaître son refus d'acquiescement et l'impossibilité pour lui d'obtenir mainlevée.

**Art.91.-** A l'expiration de ce dernier délai, après avoir vérifié 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 ou que mainlevée en a été donnée ou encore que le requérant y a acquiescé, le conservateur de la propriété foncière procède à l'immatriculation de l'immeuble sur le livre foncier.

**Art.92.-** Si, cependant, dans le cas prévu par l'article précédent, le conservateur ne croit pas devoir, sous sa propre responsabilité, procéder à l'immatriculation de l'immeuble sur le livre foncier ou s'il estime qu'il y a lieu de rejeter la demande, il transmet, sans retard, au greffe du tribunal, tout le dossier relatif à la demande en immatriculation en y ajoutant une note exposant les motifs de son abstention. Le greffier soumet le dossier aussitôt reçu au président du tribunal. Ce magistrat examine si la demande est régulière, si toutes les formalités ont été remplies et si la demande est fondée. Il rend une ordonnance par laquelle il ordonne l'immatriculation de l'immeuble, en constatant, s'il y a lieu, soit la mainlevée donnée, soit l'acquiescement apporté aux oppositions et demandes d'inscriptions faites. Il précise, en outre, la nature et l'étendue des divers droits réels et des charges dont l'immeuble est grevé et en ordonne l'inscription sur le titre foncier. Le pouvoir du juge pour apprécier le bien ou mal fondé de la demande faite est discrétionnaire. Il peut la rejeter en totalité ou en partie ; toutefois, toute ordonnance de rejet doit être motivée et énoncer les faits sur lesquels ce rejet est basé. Il peut aussi ordonner l'exécution des formalités complémentaires ou demander de plus amples justifications ; dans ce dernier cas, l'ordonnance, toujours motivée, spécifie nettement les conditions dans lesquelles seront remplies ces formalités et les renseignements ou documents précis à fournir. Le dossier est retourné, à toutes fins utiles et sans délai, au conservateur ; toutefois, s'il s'agit d'une ordonnance de rejet, le dossier ne lui est retourné qu'après l'expiration des délais d'appel ci-dessous prévus ; dans ce dernier cas, une expédition de l'ordonnance rendue, visée par le juge, est jointe au dossier, ainsi qu'un certificat de non appel. Dans tous les cas, il est statué, en principe, dans les deux mois du jour de la transmission du dossier au juge par le greffier.

**Art.93.-** Une expédition de l'ordonnance prononçant l'immatriculation est transmise d'urgence au conservateur avec le dossier. Elle doit être visée par le président de la juridiction. Sur le vu de l'ordonnance admettant la demande d'immatriculation, le conservateur procède à l'établissement du titre foncier en se conformant strictement aux dispositions de cette ordonnance. Le titre n'est pourtant établi qu'après rectification du bornage et du plan, s'il y a lieu.

**Art.94.-** Les ordonnances de rejet ou celles prescrivant l'exécution de formalités complémentaires ou la production de plus amples renseignements sont notifiées par le greffier au requérant à domicile ou à domicile élu. Le requérant peut, dans les quinze jours qui suivent le jour de la réception de la notification, faire appel de l'ordonnance de rejet par une déclaration au greffe du tribunal. Cette déclaration est notifiée sans délai par le greffier au conservateur et est transmise par lui, sans délai également, par l'intermédiaire du parquet, avec tout le dossier de la procédure, au greffier de la cour d'appel, qui est tenu de remettre immédiatement le tout au président de la cour chargé de statuer sur le recours. Le président de la cour est autorisé à déléguer un conseiller au commencement de chaque année judiciaire pour toutes les affaires de cette nature. L'appel est jugé exclusivement sur le vu du dossier, sans débat, et non en audience publique. Toutefois, le requérant est admis à fournir des explications écrites. L'appel est, en principe, obligatoirement vidé dans les trente jours qui suivent le jour de la remise, faite par le greffier de la cour au président, du dossier. Notification de l'ordonnance statuant sur l'appel est faite, par l'intermédiaire du parquet, dans les huit jours de son prononcé, par le greffier de la cour, au requérant, à domicile ou à domicile élu, au greffier du tribunal qui a rendu l'ordonnance attaquée, lequel greffier inscrira en marge de cette ordonnance un extrait de la décision d'appel, et enfin au conservateur du lieu de l'immeuble, auquel une expédition de l'ordonnance sera adressée avec le dossier de l'affaire. Celui-ci établira, s'il y a lieu, le titre

de propriété d'après les mentions de l'ordonnance d'appel ou poursuivra l'exécution des mesures ou formalités prescrites par cette décision judiciaire.

**Art.95.-** S'il existe des oppositions ou des demandes d'inscription dont mainlevée n'a pas été donnée ou auxquelles le requérant refuse d'acquiescer, toutes les demandes sont portées devant le tribunal.

Le greffier informe sans retard le président de la juridiction de la réception du dossier et le lui remet. Ce magistrat met, dans un délai maximum de huit jours, les intervenants en demeure de lui faire parvenir leur requête introductive d'instance dans un délai de vingt jours. Si, dans ce délai, la requête introductive d'instance n'est pas produite, le tribunal doit déclarer la réclamation non avenue.

La requête introductive d'instance doit contenir obligatoirement, indépendamment d'une élection de domicile au lieu où siège le tribunal, s'il y a lieu, tous les moyens invoqués par l'intervenant et être accompagnée des titres et pièces sur lesquels ils sont fondés. Le juge invite le requérant l'immatriculation à prendre connaissance de la requête, au greffe et sans déplacement, et à répondre par un mémoire, s'il le juge à propos, dans un délai de quinze jours. Ce délai expiré, l'affaire est inscrite au rôle, d'office, par le greffier.

Les parties sont avisées, par lettre du greffier, à domicile ou à domicile élu, deux semaines au moins à l'avance, du jour où l'affaire doit être appelée en audience publique. Elles peuvent présenter au tribunal soit par elles-mêmes, soit par mandataire, leurs observations orales ou écrites, mais seulement sur les points développés dans les requête et mémoire en réponse. En aucun cas, elles ne peuvent solliciter le renvoi de l'affaire, qui est mise en délibéré, après conclusions du ministère public, malgré l'absence des parties. Le tribunal doit, en principe, obligatoirement, rendre sa décision dans les trente jours qui suivent la première audience à laquelle l'affaire a été appelée.

**Art.96.-** Les tribunaux de première instance statuent au fond dans les formes réglées par la loi ; ils prononcent l'admission en tout ou en partie de l'immatriculation et ordonnent l'inscription des droits réels et des charges dont ils ont reconnu l'existence ; ils font rectifier le bornage et le plan, s'il y a lieu.

**Art.97.-** Les tribunaux de première instance ne statuent en cette matière, que sous réserve d'appel.

Par exception, ils statuent en premier et dernier ressort sur les actions relatives à l'immatriculation des immeubles ruraux d'une superficie égale ou inférieure à vingt hectares.

Abstraction faite des immeubles situés à l'intérieur des périmètres légalement constitués en zones urbaines et suburbaines et auxquels l'exception ci-dessus n'est pas applicable, la Cour d'appel a un pouvoir discrétionnaire pour apprécier suivant leur situation et leur destination le caractère rural ou non des immeubles n'excédant pas vingt hectares sur lesquels portent les actions qui lui sont déférées.

Les mêmes tribunaux peuvent, à la demande de la partie lésée, prononcer contre l'auteur d'une opposition ou demande d'inscription reconnue vexatoire ou de mauvaise foi, une condamnation à des dommages-intérêts.

**Art.98.-** Aussitôt le jugement rendu et au plus tard dans le délai de trente jours, il est notifié, par extrait, au requérant, à toutes les parties, à domicile ou à domicile élu, et au conservateur de la propriété foncière, par les soins du greffier du tribunal. Cette notification porte qu'un délai de quatre mois, à compter du prononcé du jugement, est imparti à toute partie pour faire appel par déclaration au greffe.

Toute partie peut, dans le délai de cent vingt jours à compter du prononcé du jugement, interjeter appel par une déclaration au greffe du tribunal. Aussitôt après, le greffier notifie, à domicile ou à domicile élu, la déclaration d'appel à toutes les parties en cause et au conservateur. Il transmet tout le dossier de la procédure, par l'intermédiaire du parquet, au greffe de la cour. Ce dossier doit obligatoirement comprendre une expédition du jugement critiqué, établie par le greffier et visée par le président de la juridiction.

**Art.99.-** Si le jugement n'est pas frappé d'appel, le dossier de l'affaire est retourné au conservateur par le greffier à l'expiration des délais d'appel, avec une expédition du jugement, visée par le président de la juridiction, et un certificat de non-appel. Le conservateur se conforme à ce jugement pour établir, s'il y a lieu, le titre foncier, après rectification, en cas de besoin, du bornage et du plan.

**Art.100.-** Dès la réception du dossier, le greffier de la cour enrôle l'affaire d'office et prévient les parties en cause, à domicile ou à domicile élu, du jour où elle sera appelée, deux semaines avant la date de l'audience.

L'appel est jugé contradictoirement sur le vu du dossier, en l'absence comme en la présence de l'appelant et des autres parties, et les débats sont strictement limités aux points développés devant le premier juge.

L'appelant est toutefois autorisé, comme tout autre partie en cause, à produire tous mémoires et même à fournir, soit par lui-même, soit par mandataire, toutes observations orales qu'il croira utiles.

L'appel doit, en principe, être vidé dans les trente jours qui suivent la première audience à laquelle il a été appelé. La décision d'appel doit être notifiée, dans les huit jours de son prononcé, par l'intermédiaire du parquet, par le greffier de la cour :

- 1° à toutes les parties en cause, à domicile ou au domicile élu ;
- 2° au greffier du tribunal qui a rendu la décision attaquée et qui inscrira, en marge de cette décision, un extrait de la décision d'appel ;
- 3° au conservateur du lieu de l'immeuble auquel une expédition de l'arrêt visée par le président de la cour sera transmise avec le dossier.

**Art.101.-** Au vu de cet arrêt, le conservateur procède, s'il y a lieu, à l'établissement du titre foncier, après rectification, en cas de besoin, du bornage et du plan.

**Art.102.-** Les jugements ou arrêts avant dire droit, spécialement ceux ordonnant un transport sur les lieux ou une enquête, doivent être exécutés, en principe, dans un délai d'un mois. Il est, toutefois, statué sur les enquêtes ou transports dans un nouveau délai d'un mois.

**Art.103.-** 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 parquets et des fonctionnaires, qui en retirent un récépissé et l'adressent

par la même voie à l'auteur de la notification. La minute de la notification et l'accusé de réception sont joints au dossier de la procédure.

Les notifications envisagées dans les articles précédents peuvent également, dans les conditions qui seront fixées par arrêté du Ministre des finances, être faites par l'intermédiaire du service des postes au moyen de lettres recommandées avec accusé de réception, aux frais des requérants, à prélever par le conservateur sur la provision déposée par les parties en vertu de l'article 76 ci-avant. Les accusés de réception, délivrés par la poste, sont joints au dossier de la procédure.

Les frais des notifications, significations, assignations, etc., faites par le ministère des huissiers, restent toujours à la charge de la partie qui les a engagés.

Les avocats défenseurs ne sont considérés que comme simples mandataires et n'ont droit à aucuns dépens liquidés.

**Art.104.-** 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.

**Art.105.-** Les décisions rendues en matière d'immatriculation sont susceptibles de recours en cassation, mais exclusivement sur pourvoi du ministère public, pour violation de la loi. Le recours n'est pas suspensif.

**Art.106.-** Tout requérant, opposant ou intervenant, doit, obligatoirement, faire élection de domicile dans la ville où siège la juridiction qui devra connaître de la demande d'immatriculation, s'il n'a pas son domicile réel dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'immeuble à immatriculer. A défaut, toutes les significations et notifications lui sont valablement faites au parquet du procureur de la République.

Les délais prévus au présent chapitre sont francs et ne sont jamais augmentés des délais de distance.

## **2) Des réquisitions conjointes**

**Art.107.-** Lorsque plusieurs propriétaires conviennent, dans un but d'économie, de provoquer l'immatriculation simultanée de leurs immeubles contigus ou simplement séparés par des portions du domaine public, les réquisitions sont établies dans la forme ordinaire et font connaître, pour chacun des requérants ou groupes de requérants indivis, ainsi que pour chacun des immeubles intéressés, tous les renseignements dont la production est exigée à l'article 75 du présent décret.

Elles sont ensuite déposées toutes ensemble au bureau de la conservation, accompagnées d'une demande distincte, unique, signée de tous les requérants en état de le faire, et tendant à ce que les procédures soient suivies conjointement.

**Art.108.-** Le conservateur saisi de cette demande donne aux réquisitions conjointes la suite ordinaire, en ayant soin, toutefois, de les maintenir rigoureusement au même point d'avancement ; les avis de demande, d'une part, et avis de bornage, de l'autre, doivent être

publiés respectivement dans un même numéro du Journal officiel ; les opérations de bornage doivent être fixées à une même date et confiées à un même agent, qui y procédera en autant de séances consécutives qu'il sera nécessaire, mais au cours d'un même transport ; enfin les avis de clôture de bornage doivent être également publiés en un même numéro du Journal officiel.

**Art.109.-** Le conservateur doit également adresser au greffe du tribunal de première instance, en un même envoi, les dossiers des réquisitions conjointes, en les classant cependant en deux groupes distincts :

- 1° immeubles sur lesquels aucune opposition ou revendication n'a été formulée et dont l'immatriculation est prononcée par ordonnance ;
- 2° immeubles ayant donné lieu à des oppositions ou revendications et pour lesquels l'immatriculation ne peut être prononcée que par un jugement.

Toutes les difficultés concernant le second groupe d'immeubles doivent être solutionnées, autant que possible, en même temps, mais obligatoirement en un seul transport sur le terrain.

### ***3) De l'immatriculation dans les périmètres déclarés "soumis à l'immatriculation obligatoire"***

**Art.110.-** L'arrêté pris par le Ministre des finances conformément à l'article 3, 3°, du présent décret est publié au Journal officiel trois mois avant l'ouverture des opérations d'immatriculation. Passé ce délai, il est procédé, dans le périmètre soumis à l'immatriculation obligatoire, et pour chacune des propriétés particulières qui y sera comprise, aux opérations d'immatriculation, suivant la procédure spéciale qui sera réglée par arrêtés du Ministre des finances, pris en conformité des dispositions essentielles du présent décret.

## **Section 2 - Des livres fonciers**

### ***1) De l'établissement du titre foncier***

**Art.111.-** Chaque immatriculation donne lieu à l'établissement, par le conservateur de la propriété foncière, d'un titre foncier, en langue française, comportant la description de l'immeuble, avec indication de ses consistances, contenance, situation et abornements, la désignation du propriétaire et l'inscription des droits réels immobiliers existant sur l'immeuble et des charges qui le grèvent. Chaque titre porte un numéro d'ordre et un nom particulier. Le plan de l'immeuble y reste annexé.

**Art.112.-** Toute nouvelle immatriculation peut être cependant, sur réquisition de la partie intéressée, portée à sa date, sur un titre déjà existant, pour ne former qu'un seul et même titre. Plusieurs nouvelles immatriculations peuvent encore ne donner lieu, dans la mesure du possible, qu'à l'établissement d'un seul titre, sous réserve des dispositions des articles 116 et 117 ci-dessous.

**Art.113.-** Le conservateur 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 une copie authentique du titre commun, avec une mention d'annulation relative à l'immeuble immatriculé.

**Art.114.-** Des titres spéciaux peuvent être établis, sur réquisition des intéressés, après immatriculation de l'immeuble, au nom de l'usufruitier, de l'emphytéote ou du superficiaire, en vue de l'inscription régulière des droits réels et charges pouvant grever l'usufruit, l'emphytéose ou la superficie. Toutes références utiles sont mentionnées, dans ce cas, sur le titre foncier de l'immeuble établi au nom du propriétaire.

**Art.115.-** Lorsqu'un titre foncier est établi au nom d'un mineur ou de tout autre incapable, l'âge du mineur et la nature de l'incapacité sont indiqués sur le titre.

**Art.116.-** Chaque immeuble donnant lieu à l'établissement d'un titre foncier ne peut être composé que d'une seule parcelle ou de parcelles formant corps.

**Art.117.-** Tout titre foncier ne peut aussi s'appliquer qu'à un immeuble, détenu à titre de propriétaire par une seule personne ou par plusieurs personnes, mais, dans ce dernier cas, celles-ci doivent avoir des droits indivis indistinctement sur toutes les parties.

Toute portion d'immeuble sur laquelle une ou plusieurs personnes auraient des droits de propriété, à l'exclusion des autres inscrites au titre, donne toujours lieu à l'établissement d'un titre distinct.

**Art.118.-** Le titre foncier est définitif et inattaquable ; il constitue devant les juridictions le point de départ unique des droits réels et charges foncières existant sur l'immeuble, au moment de l'immatriculation, à l'exclusion de tous les autres droits non inscrits. Toute action tendant à la revendication d'un droit réel non révélé en cours de procédure est irrecevable.

**Art.119.-** Toute personne dont les droits ont été lésés par suite d'une immatriculation n'a jamais de recours sur l'immeuble, mais seulement, en cas de dol, une action personnelle en

dommages-intérêts contre l'auteur du dol. Cette action est, dans tous les cas, soumise au tribunal devant lequel a été portée la demande d'immatriculation. Elle est jugée dans les formes ordinaires prévues par le Code de procédure civile et sujette à appel, suivant les dispositions de ce Code.

## ***2) Des modifications du titre foncier par suite de faits survenus après l'immatriculation***

**Art.120.-** Le conservateur peut, sur dépôt de tous documents et réquisitions rédigées dans ce sens, opérer toutes corrections, modifications, mutations, créations, annulations de titres, par suite de cessions, démembrements, fusions d'immeubles immatriculés ou tous autres faits survenus après l'immatriculation, autant que la consistance matérielle et la situation juridique de l'immeuble le permettent, et sous réserve des dispositions des articles 116 et 117 ci-dessus.

Les plans sont modifiés, en conséquence, pour se trouver toujours scrupuleusement en concordance avec les titres fonciers correspondants.

**Art.121.-** En cas de mutation totale, le nouveau propriétaire peut obtenir l'établissement d'un nouveau titre sur lequel ne sont mentionnés, au vu d'une réquisition détaillée spécifiant les mentions à supprimer, que les seuls droits réels immobiliers ou charges subsistant réellement sur l'immeuble. L'ancien titre est nécessairement annulé par le conservateur. La réquisition déposée à cet effet est soumise à l'appréciation du conservateur, qui peut soit y faire droit en

totalité ou en partie, soit la rejeter. En cas de rejet total ou partiel, le requérant peut obtenir une décision de justice, comme il est dit à l'article 164 ci-dessous.

**Art.122.-** Lorsqu'un immeuble est divisé, soit par suite de démembrement, soit par suite de partage, il est procédé au bornage de chacun des lots par un agent commissionné à cet effet et assermenté, qui rapporte cette opération sur le plan. Un titre et un plan distincts sont établis pour chacune des portions de l'immeuble démembre.

Toutefois, en cas de mutations partielles, il n'est pas nécessaire d'établir un nouveau titre pour la partie de l'immeuble qui, ne faisant pas l'objet d'une transmission, reste en possession du propriétaire. Le titre déjà délivré et le plan joint peuvent être conservés après avoir été revêtus des mentions utiles.

**Art.123.-** Sur réquisition des intéressés, déposée à la conservation, la portion distraite d'un immeuble peut également, au lieu de faire l'objet d'un nouveau titre, être réunie au titre et au plan d'un autre immeuble immatriculé.

Divers immeubles contigus ou limitrophes, faisant l'objet de titres distincts et appartenant à un même propriétaire, peuvent être réunis et faire l'objet d'un titre et d'un plan uniques.

Il en est de même pour des parcelles distraites, en même temps, de différents immeubles et qui peuvent, comme il est dit ci-dessus, être réunis au plan et au titre d'un autre immeuble immatriculé appartenant au même propriétaire.

Dans tous les cas, un nouveau titre est constitué ou bien un des titres et plans est conservé pour y rattacher simplement les immeubles ou portions d'immeubles qui composent la nouvelle propriété, le tout sous réserve des dispositions des articles 116 et 117.

**Art.124.-** Les droits réels et charges existant sur les immeubles et portions d'immeubles morcelés ou fusionnés sont, le cas échéant, mentionnés sur les nouveaux titres constitués.

Lorsque le conservateur établit un nouveau titre de propriété, il annule le précédent en apposant une griffe d'annulation et le timbre de la conservation sur toutes les pages. Il annule de la même façon le duplicata et le plan y annexé et les conserve dans ses archives.

### **3) *Des duplicata de titres fonciers***

**Art.125.-** Le propriétaire, à l'exclusion de toute autre personne, a droit à un duplicata authentique, exact et complet du titre de propriété et du plan y annexé. Ce duplicata unique du titre foncier est nominatif et le conservateur en certifie l'authenticité en y apposant sa signature et le timbre de la conservation.

Tout usufruitier, emphytéote ou superficiaire a également droit à un duplicata authentique, exact et complet du titre spécial dont il a pu requérir l'établissement. Les autres titulaires de droits réels et charges foncières n'ont droit qu'à la délivrance de certificats d'inscription nominatifs, portant copie littérale des mentions relatives aux droits réels ou charges inscrites.

**Art.126.-** Lorsque deux ou plusieurs personnes sont propriétaires indivis d'un immeuble, le duplicata du titre foncier et du plan y annexé est délivré au copropriétaire désigné nominativement dans la réquisition.



Les autres copropriétaires n'ont droit qu'à des copies des livres fonciers délivrées sur réquisition, comme il est dit à l'article 167 ci-dessous.

Les noms des porteurs successifs de duplicata d'un titre foncier sont mentionnés sommairement sur le titre et son duplicata, lors des mutations de l'immeuble ou de droits réels ayant donné lieu à l'établissement d'un titre spécial.

**Art.127.-** En cas de perte du duplicata d'un titre foncier, le conservateur ne peut en délivrer un nouveau que sur le vu d'un jugement l'ordonnant. Ce jugement sera rendu sur requête, déposée exclusivement par le porteur de ce duplicata ou ses ayants droit. Toutes justifications utiles de la perte sont fournies et rappelées au jugement.

Ce jugement déclare nul et sans valeur, entre les mains de tous détenteurs, le duplicata perdu. Un avis est publié, dans ce sens, au Journal officiel, à la diligence du conservateur. En cas de fausse déclaration de perte, l'auteur de cette fausse déclaration sera responsable du préjudice causé.

## Chapitre 2 - Publication ou inscription des droits réels et charges

### Section 1 - Du dépôt des actes et de la formalité de l'inscription

**Art.128.-** La publication aux livres fonciers des droits réels constitués sur les immeubles postérieurement à leur immatriculation, prévue par l'article 1, et exigée par l'article 18 pour la validité desdits droits à l'égard des tiers, est assurée, comme il suit, par la formalité de l'inscription.

**Art.129.-** Tous faits, actions ou conventions ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou de modifier toute condition de son inscription, tous baux d'immeubles excédant trois années, toute quittance de cession d'une somme équivalente à plus de trois années de loyer ou fermage non échus, seront constatés par écrit dans les formes suivantes.

**Art.130.-** Les écrits devront contenir, pour être inscrits, outre les éléments essentiels des contrats, les noms et prénoms des parties contractantes, l'indication de leur capacité juridique, leur état civil, avec le nom de l'époux, la date du mariage, le régime adopté, la date du contrat, les nom et résidence de l'officier public qui l'a reçu, enfin les noms et la situation des immeubles, objets desdits écrits, ainsi que les numéros des titres.

Les signatures des parties apposées au bas des écrits autres que les actes authentiques ou judiciaires seront, avant le dépôt, légalisées par le représentant de l'autorité qualifiée à cet effet, lequel certifiera indépendamment de l'authenticité de leur signature, leur identité et la liberté de leur consentement.

Si les parties contractantes sont toutes comoriennes, elles pourront, pour la constatation écrite de leurs accords, recourir soit aux modes institués par la loi (acte authentique ou acte sous signatures privées), soit au procédé consacré par la coutume et les usages locaux (acte enregistré chez le Cadi).

**Art.131.-** Ces écrits, ainsi que toutes les décisions judiciaires ayant les mêmes effets et contenant, d'ailleurs, obligatoirement les mêmes renseignements, sont déposés, soit en original, soit en expédition, soit en copie authentique au bureau de la conservation.

Ils doivent être accompagnés des bordereaux analytiques prescrits par l'article 11.

Ils sont conservés dans les archives et des copies authentiques faisant foi de leur contenu, même en justice, et de la date certaine de leur dépôt, dans le sens de l'article 1328 du Code civil, peuvent être délivrées, à toutes réquisitions, par les conservateurs, soit aux parties contractantes, soit aux tiers.

Lorsque les écrits déposés en vertu du présent article comportent la division d'un immeuble, soit par suite de démembrement, soit par suite de partage, les parties déposent en outre, obligatoirement, en même temps que les documents prévus, un extrait du plan d'immatriculation de la propriété originelle sur lequel sont portées les limites de la ou des parcelles devant faire l'objet de propriétés nouvelles par voie de morcellement, avec indication de la longueur des côtes. Cet extrait de plan, s'il n'est pas régulièrement annexé à un acte authentique ou judiciaire, doit être revêtu d'une mention d'approbation sans réserve, signée par toutes les parties intervenant à l'acte, dans les conditions de l'article 130, alinéas 2 et 3.

**Art.132.-** Avant de procéder à l'inscription, le conservateur vérifie les pièces déposées et s'assure :

- 1° de l'identité des parties ;
- 2° de leur capacité ;
- 3° de l'inscription au titre foncier du droit du disposant ;
- 4° de la disponibilité de l'immeuble ;
- 5° de la régularité de l'acte au point de vue de sa forme extérieure.

**Art.133.-** L'identité des parties est garantie :

- a) pour les actes publics et ceux enregistrés chez les Cadis, par l'intervention du magistrat, du fonctionnaire ou de l'officier ministériel rédacteur ;
- b) pour les actes sous signatures privées, par la formule de légalisation à inscrire à la suite desdits actes, en exécution de l'article 130.

**Art.134.-** La capacité des parties est établie :

- 1° par les déclarations à insérer dans les actes, en exécution de l'article 130 ;
- 2° par la production des justifications relatives aux autorisations légales nécessaires dans certains cas déterminés.

**Art.135.-** 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 le duplicata délivré du propriétaire.

**Art.136.-** L'immeuble est tenu pour disponible s'il n'existe au titre foncier aucune inscription de nature à le mettre, d'une manière absolue ou relative, temporairement ou définitivement hors du commerce.

**Art.137.-** 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 et du présent décret, à l'exclusion de celles qui se rapportent à la valeur intrinsèque de la convention.

**Art.138.-** A défaut d'exécution des prescriptions contenues en l'article 130, le conservateur refusera l'inscription.

Si plusieurs originaux, expéditions ou copies authentiques de l'écrit lui sont remis, le conservateur n'en conservera qu'un et remettra les autres aux intéressés après y avoir mentionné que l'inscription a été effectuée.

**Art.139.-** Des formules imprimées concernant les actes les plus usuels pourront être mises à la disposition des parties par le service de la propriété foncière.

**Art.140.-** Les actes passés concernant des immeubles immatriculés pourront être déposés, dans les localités où il n'existe pas de bureau de conservation, entre les mains des fonctionnaires commis par les règlements en vigueur aux fins de recevoir les contrats. Ces actes seront transmis aussitôt, administrativement, au conservateur de la propriété foncière, pour toutes suites utiles, s'il y a lieu, par l'intermédiaire des préfets. Les duplicata de titres devront être joints à l'envoi.

Les préfets pourront également accepter les documents intéressant les immeubles immatriculés qui leur seront déposés pour être transmis, administrativement, au conservateur de la propriété foncière.

Ces transmissions n'engageront, dans aucun cas, la responsabilité de l'administration.

**Art.141.-** Dans tous les cas où des écrits déposés à la conservation aux fins d'inscription nécessiteront une opération topographique préalable, ils pourront néanmoins être inscrits sur les livres fonciers avant l'exécution de cette opération, soit sur la réquisition écrite des parties, soit d'office par le conservateur, si celui-ci est saisi d'une nouvelle demande régulière d'inscription intéressant l'immeuble.

Dans ces deux cas, toutes les mentions utiles portées sur les titres fonciers seront faites avec réserve des opérations topographiques à effectuer. Celles-ci seront ultérieurement mentionnées, à la date courante, en marge ou à la suite des premières inscriptions.

Les duplicata de titres déposés ou établis seront conservés obligatoirement par le conservateur jusqu'à l'accomplissement de toutes les formalités réglementaires.

**Art.142.-** Le conservateur donnera au déposant, s'il le demande, pour chaque document déposé, une reconnaissance qui reproduira la mention du registre des dépôts et rappellera le numéro d'ordre sous lequel cette mention a été portée.

Cette reconnaissance est restituée lors de la remise des duplicata de titres ou certificats d'inscription.

**Art.143.-** Toute personne au nom de laquelle une inscription est prise doit faire élection de domicile dans la circonscription judiciaire où est situé l'immeuble en cause, si elle n'a pas son domicile réel dans ce ressort. A défaut, toutes les significations ou notifications lui seront valablement faites au parquet du procureur de la République.

**Art.144.-** Toute personne intéressée pourra, en produisant les écrits réguliers constitutifs des droits à inscrire et autres pièces dont le dépôt est prescrit par le présent décret, requérir du conservateur l'inscription, la radiation ou la rectification de l'inscription d'un droit réel im-

mobilier ou d'une charge. Cependant, sur la demande du conservateur, les parties seront tenues de préciser, par une réquisition spéciale, datée et signée, la nature, l'objet, le fondement, l'étendue et la valeur du droit à inscrire.

**Art.145.-** Pour être inscrit, un droit doit être tenu directement du titulaire de l'inscription précédemment prise. En conséquence, dans les cas où un droit réel immobilier aura fait l'objet de plusieurs mutations ou conventions successives, la dernière mutation ou convention ne pourra être inscrite avant les précédentes.

Le conservateur devra donc refuser toutes inscriptions même forcées, avant la production des écrits établissant la série ininterrompue de toutes mutations ou conventions antérieures.

**Art.146.-** L'inscription des droits des mineurs et des interdits sera faite à la requête des tuteurs et, à défaut, à la requête des membres du conseil de famille, du procureur de la République, des présidents des tribunaux de première instance, des parents, des amis des incapables et des incapables eux-mêmes.

**Art.147.-** L'inscription des droits de la femme mariée se fait à la requête du mari ou, à défaut, à la requête de la femme, de ses parents ou alliés, du procureur de la République ou des présidents de tribunaux de première instance.

**Art.148.-** Les inscriptions à faire sur les biens d'une personne décédée pourront être faites sous la simple désignation du défunt, après inscription de l'acte de décès.

**Art.149.-** En cas de décès du détenteur d'un droit réel immobilier non inscrit, l'inscription pourra, avant la liquidation ou partage, être prise au nom de la succession, sur la seule production de l'acte de décès, et cette inscription sera modifiée après partage, en conformité de l'acte de partage qui sera produit.

**Art.150.-** Pour obtenir l'inscription nominative de droits réels immobiliers, résultant de l'ouverture d'une succession, les requérants produiront, outre l'acte de décès :

- s'il s'agit d'une succession ab intestat, un certificat constatant leur état civil et leurs droits exclusifs à l'hérédité ; ce certificat devra être établi par acte authentique notarié ou judiciaire, ou par acte enregistré chez les Cadis en ce qui concerne les transmissions réglées par le droit musulman ; les certificats établis hors des Comores seront, dans tous les cas, passés en la forme authentique ;
- s'il s'agit d'une succession testamentaire, les mêmes pièces et, de plus, une expédition de l'acte testamentaire accompagnée, s'il y a lieu, de l'acte constatant le consentement des héritiers ou des légataires universels ou de la décision du tribunal autorisant l'envoi en possession.

**Art.151.-** Les inscriptions ou mentions de droits réels immobiliers et des baux indiquent obligatoirement :

- pour la propriété immobilière, le propriétaire ;
- pour l'usufruit des immeubles, l'usage et l'habitation, l'emphytéose et la superficie, le propriétaire et l'usufruitier, l'usager, l'emphytéote et le superficiaire ;
- pour les servitudes foncières, le fonds servant, sur le titre de propriété du fonds dominant, et réciproquement ;
- pour l'antichrèse et l'hypothèque, le propriétaire, le créancier et le montant de la créance ;
- pour les baux, le locataire et le prix annuel du bail.

**Art.152.-** Le droit concédé au locataire ou à l'emphytéote d'acheter le fonds ou de renouveler le bail, la durée du bail et les anticipations de paiement du loyer devront être mentionnés dans l'inscription pour être opposables aux tiers.

**Art.153.-** Le titre de propriété et les inscriptions conservent le droit qu'ils relatent tant qu'ils n'ont pas été annulés, rayés ou modifiés et font preuve à l'égard des tiers que la personne qui y est dénommée est réellement investie des droits qui y sont spécifiés. Les annulations ou modifications ultérieures ne peuvent être opposées aux tiers inscrits de bonne foi.

**Art.154.-** Si l'inscription d'une hypothèque garantissant un prêt à court terme est différé par application de l'article 44, 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 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.155.-** Les frais de toutes inscriptions sont acquittés par le requérant, sauf règlement ultérieur entre les parties. Le chiffre de la provision à déposer est fixé par le conservateur au cas où il juge opportun d'en exiger une.

## **Section 2 - De la conformité du titre de propriété et du duplicata**

**Art.156.-** Toutes les fois qu'une inscription sera portée sur un titre foncier, elle devra l'être, en même temps, sur le duplicata du titre que le conservateur aura délivré.

Toute partie intéressée à requérir une inscription régulière sur un titre et son duplicata pourra, après une sommation faite sans résultat au porteur de ce duplicata, obtenir un jugement ordonnant le dépôt de ce duplicata à la conservation, à peine d'une indemnité fixe par jour de retard, le tout sous condition de présenter les écrits constitutifs réguliers de ses droits.

**Art.157.-** A défaut de production du duplicata du titre, le conservateur refusera toute inscription.

Au cas seulement de saisie immobilière ou d'inscriptions forcées prévues au présent décret ou de prénotations conformément à l'article 158, le conservateur pourra procéder à l'inscription d'office sur le titre seulement ; mais, en même temps, il notifiera ladite inscription, en la for-

me prévue à l'article 103 du présent décret, au porteur du duplicata non présenté, avec sommation d'avoir à le déposer au bureau de la conservation. Jusqu'à ce que la concordance entre le titre et son duplicata ait été rétablie, il refusera toute nouvelle inscription nécessitant le consentement du porteur et profitera, du reste, de toutes circonstances qui lui seront offertes pour rétablir d'office cette concordance.

Dès le jour de la sommation, le duplicata non déposé sera frappé de déchéance légale entre les mains du porteur jusqu'à ce que la concordance entre le titre et le duplicata ait été rétablie.

Cette déchéance momentanée d'un duplicata sera portée à la connaissance du public par un avis sommaire que le conservateur fera paraître au Journal officiel et qui sera affiché, sous forme de placard, au bureau de la conservation.

### **Section 3 - Des inscriptions conservatoires ou prénotations**

**Art.158.-** Toute demande portée devant les tribunaux, tendant à faire prononcer l'annulation ou la modification des droits réels immobiliers ou charges inscrits, pourra être mentionnée sommairement sur le titre. Cette inscription devra être autorisée par ordonnance du président du tribunal, rendue sur requête, à charge de lui en référer. Elle sera portée en regard du droit qui fait l'objet du litige.

La validité des inscriptions ultérieures restera subordonnée à la décision judiciaire.

Si la demande n'a pas été inscrite, le jugement n'aura d'effet, à l'égard des tiers, qu'à dater du jour de son inscription et, dans tous les cas, ne pourra être opposé aux tiers inscrits de bonne foi.

### **Section 4 - Des obligations du conservateur**

**Art.159.-** Toutes inscriptions utiles, opérées conformément aux dispositions du présent décret, sur les livres fonciers, sont portées, radiées, réduites ou rectifiées par le conservateur de la propriété foncière, au moyen de mentions sommaires faites sur les titres fonciers et les duplicata délivrés. Ces mentions devront être nettement spéciales à l'immeuble sur le titre duquel elles seront portées.

**Art.160.-** Toutes inscriptions, radiations, réductions ou modifications d'inscriptions mentionnent, à peine de nullité, la date à laquelle elles ont été effectuées.

**Art.161.-** Hors les cas prévus par le présent décret, le conservateur ne peut ni refuser ni retarder une inscription, une radiation, réduction ou modification d'inscription régulièrement demandée ; la délivrance du duplicata d'un titre foncier ou d'un certificat d'inscription aux personnes qui y ont droit, et, à toute personne, les certificats de non inscription ou les copies certifiées conformes des livres fonciers, sous peine de dommages et intérêts à raison du préjudice subi.

**Art.162.-** La non-observation des prescriptions du présent décret pourra au contraire entraîner le refus ou le retard d'une inscription.

Le conservateur pourra exiger des intéressés, dans les limites déterminées par les articles 132 à 136, la rectification des écrits ou la production des justifications complémentaires et refuser, s'il y a lieu, de procéder à l'inscription requise.

**Art.163.-** Cependant, sur réquisition écrite du requérant, qui devra être alors soit une des parties, soit un mandataire régulier, le conservateur devra procéder à une inscription provisoire très sommaire ou prénotation qui restera valable pendant un délai de quatre-vingt-dix jours seulement. Cette prénotation ne pourra être prise dans le cas où une disposition du présent décret interdit formellement l'inscription requise. Le duplicata du titre sera conservé par le conservateur s'il a été présenté.

Pendant ce délai de quatre-vingt-dix jours, aucune autre inscription ne pourra être requise du consentement des parties, sauf mainlevée de la prénotation, et les rectifications ou justifications demandées devront être apportées et acceptées.

A défaut, la prénotation sera annulée d'office par le conservateur.

**Art.164.-** Une demande en référé pourra, en tout état de cause, être formulée devant le président du tribunal avec élection de domicile au chef-lieu du ressort.

La demande de référé sera formulée par simple requête et une ordonnance définitive motivée sera rendue, sans frais, sur mémoires adressés au magistrat avec les documents à l'appui. Elle devra intervenir et être déposée à la conservation, pour toutes suites utiles, avant l'expiration du délai de quatre-vingt-dix jours ci-dessus, à peine de nullité des prénotations qui auraient pu être prises.

L'inscription définitive faite, dans les délais, par le conservateur, après rectifications ou justifications conformes ou après décision judiciaire, prendra rang du jour de la prénotation, si celle-ci a conservé toute sa valeur.

**Art.165.-** Lorsque des omissions ou des erreurs auront été commises dans le titre de propriété ou dans les inscriptions, les parties pourront en demander la rectifications.

Le conservateur pourra, en outre, rectifier d'office, sous sa responsabilité, les irrégularités provenant de son chef ou du chef d'un de ses prédécesseurs ou celles qui proviendraient d'irrégularités constatées, contenues dans des documents ayant servi à l'établissement du titre ou à toutes inscriptions subséquentes.

A défaut de production du duplicata d'un titre par le détenteur, les rectifications pourront, dans ce cas, être mentionnées sur le titre, et le conservateur les notifiera au porteur du duplicata dans les conditions de l'article 103.

Dans tous les cas, les premières inscriptions devront être laissées intactes et les corrections seront inscrites à la date courante.

**Art.166.-** Tous les actes de procédure intéressant les contestations qui pourront survenir entre le conservateur et les parties seront signifiés ainsi qu'il est dit à l'article 103 du présent décret. L'assistance des officiers ministériels et avocats défenseurs ne sera jamais obligatoire et tous frais faits de ce chef resteront à la charge de ceux qui les auront engagés.

## Section 5 - Consultation des livres fonciers

**Art.167.-** Le conservateur est tenu de délivrer à tous requérants soit un certificat établissant la conformité du duplicata d'un titre foncier avec le même titre, soit une copie conforme d'un titre foncier ou des seules mentions qui seront spécialement désignées dans la réquisition des parties, soit un certificat qu'il n'existe aucune inscription sur un titre foncier.

Pour faciliter à tous requérants l'établissement de leur réquisition, communication pourra leur être donnée, le cas échéant, des livres fonciers qu'ils désigneront, mais toujours en présence du conservateur ou d'un de ses agents.

**Art.168.-** Au cas où l'immeuble visé dans une réquisition se trouve grevé d'une hypothèque à inscription différée dans les conditions des articles 44 et 154 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.

**Art.169.-** A titre de simple renseignement, n'engageant nullement sa responsabilité, le conservateur indiquera également les noms, les numéros de titres et la situation sommaire des immeubles appartenant à un même propriétaire, nominativement désigné avec ses nom, prénoms et état civil, ou sur lesquels une même personne aurait des droits réels immobiliers.

**Art.170.-** Toute réquisition sera écrite, datée et signée. Si le requérant, qui se présente à la conservation, ne sait ou ne peut écrire ou signer, la réquisition sera remplie par le conservateur et signée de lui.

Dans tous les cas, elle devra être reproduite en tête des états ou certificats.

## Titre 3 - Sanctions

### Chapitre 1 - De la responsabilité du conservateur

**Art.171.-** Le conservateur est responsable du préjudice résultant :

- 1° de l'omission sur les registres des inscriptions régulièrement requises en ses bureaux ;
- 2° de l'omission sur le duplicata des inscriptions portées sur le titre, sauf les hypothèses prévues aux articles 157 et 165 ;
- 3° du défaut de mention, savoir :
  - a) sur les titres de propriété, des inscriptions affectant directement la propriété ;
  - b) dans les copies de mentions ou dans les certificats d'une ou plusieurs inscriptions existantes, 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.172.-** L'immeuble à l'égard duquel le conservateur aurait omis, dans le duplicata du titre de propriété, un ou plusieurs des droits inscrits qui devraient y figurer légalement, en demeure affranchi dans les mains du nouveau possesseur, sauf la responsabilité du conservateur, s'il y a lieu.



Néanmoins, cette disposition ne préjudicie pas aux droits 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 tant que l'ordre ouvert entre les créanciers n'est pas devenu définitif.

**Art.173.-** Les erreurs ou omissions engagent la responsabilité du conservateur qui les a commises dans la mesure du préjudice qu'elles ont pu causer aux intéressés.

**Art.174.-** Le conservateur est tenu de se conformer, dans l'exercice de ses fonctions, à toutes les dispositions du présent décret, à peine d'une amende de 100 à 2.000 F. pour la première contravention.

En cas de récidive, l'amende sera doublée, sans préjudice de dommages-intérêts envers les parties, lesquels seront payés avant l'amende.

**Art.175.-** Le paiement des sommes dues tant aux parties qu'au Trésor public est garanti par un cautionnement que les conservateurs de la propriété foncière sont tenus de fournir et dont l'affectation est maintenue dix années après la cessation de leurs fonctions.

## Chapitre 2 - Pénalités diverses

**Art.176.-** Le stellionat est passible des peines de l'escroquerie, sans préjudice des pénalités de droit commun, en cas de faux, et de dommages-intérêts, s'il y a lieu.

**Art.177.-** Est réputé stellionataire :

- 1° quiconque fait immatriculer en son nom un immeuble dont il sait ne pas être propriétaire ;
- 2° quiconque fait inscrire un droit réel sur un titre qu'il sait ne pas lui appartenir ;
- 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, 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.178.-** Le refus de déférer aux sommations du conservateur dans les cas prévus au présent décret, peut être passible des peines portées au Code pénal, sans préjudice des dommages-intérêts envers la partie lésée, s'il y a lieu.

**Art.179.-** Tout greffier qui omet de procéder, dans le délai imparti, à l'exécution d'une formalité dont il a la charge, est passible d'une amende de 10 F. dont le recouvrement est poursuivi dans la forme réglée pour les amendes de timbre, sans préjudice des dommages-intérêts envers la partie lésée, s'il y a lieu.

**Art.180.-** L'altération des titres fonciers, des duplicata de ces titres, des plans y annexés ou des certificats d'inscription, dans les mêmes conditions déterminées par les dispositions du Code pénal relatives au faux en écriture authentique et publique, est passible des peines prévues par le même texte.

**Art.181.-** La destruction, la dégradation, le déplacement de signaux géodésiques sont passibles des peines édictées par le Code pénal, sans préjudice du remboursement des frais et des

dépenses faites pour le rétablissement des bornes et signaux. Il en est de même pour les jalons, bornes et repères placés temporairement par les agents de la propriété foncière ou autres agents, pour l'exécution des travaux topographiques.

**Art.182.-** Les contraventions peuvent être constatées par des procès-verbaux dressés par les agents assermentés du Service de la propriété foncière, les officiers de police judiciaire et tous agents de la force publique ou assermentés.

**Art.183.-** Il est interdit aux particuliers d'établir sur les propriétés privées des signaux ou bornes affectant la forme de ceux employés réglementairement par l'administration. La démolition de ces signaux sera poursuivie devant les tribunaux compétents ; elle sera faite aux frais de leur auteur et cela sans préjudice des indemnités qui pourront être réclamées par l'Etat pour réparation des dommages résultant des confusions ou pertes de temps dans les opérations topographiques que lesdites bornes auront pu amener.

## **Titre 4 - Immatriculation des immeubles vendus à la barre des tribunaux**

### **Chapitre 1**

**Art.184.-** Il est procédé conformément aux prescriptions ci-après pour parvenir à l'immatriculation de tout immeuble qui fait l'objet d'une vente poursuivie devant les tribunaux comoriens.

### **Chapitre 2 - De l'immatriculation préalable**

**Art.185.-** L'immatriculation préalable à l'adjudication est obligatoirement requise, savoir :

- en matière de saisie, par le créancier poursuivant ;
- en matière de licitation, par l'un des colicitants. Pour les biens des mineurs, par les tuteurs ou subrogés tuteurs.

Les frais de l'immatriculation sont avancés par le requérant et leur montant est compris parmi les dépenses à supporter par l'adjudicataire en sus du prix principal.

**Art.186.-** Le tribunal devra d'office, s'il y a lieu, subordonner la vente à l'immatriculation préalable, à peine de nullité.

**Art.187.-** En matière de saisie, la réquisition d'immatriculation sera établie au nom du saisi par le poursuivant ou son défenseur, qui y joindra une copie conforme du commandement à fin de saisie immobilière.

Ce commandement sera établi dans les formes prévues au présent décret. Il sera visé par le conservateur sans être inscrit sur ses registres ; ce visa et le dépôt de la réquisition devront être obligatoirement effectués, en même temps dans les quatre-vingt-dix jours de la date du commandement, à peine de nullité.

Le dépôt de la réquisition et du commandement au bureau de la conservation aura pour effet d'immobiliser les fruits.

**Art.188.-** Tous titres ou documents quelconques de nature à faire connaître les droits réels et charges existant sur l'immeuble et qui pourraient se trouver entre les mains du poursuivant doivent être déposés à l'appui de la réquisition.

Le propriétaire sera sommé par le conservateur d'avoir à déposer ses titres de propriété et pourra y être contraint par le tribunal, lorsque celui-ci sera saisi du dossier.

**Art.189.-** La procédure d'immatriculation se poursuivra conformément aux dispositions du présent décret.

Après l'expiration du délai imparti pour la production des oppositions, le poursuivant déposera au greffe son cahier des charges et la procédure de saisie immobilière suivra son cours jusqu'à l'adjudication exclusivement, suivant les formes prescrites au présent décret.

**Art.190.-** L'adjudication ne pourra avoir lieu qu'après décision définitive sur l'immatriculation.

Au cas où la décision modifierait la consistance ou la situation juridique de l'immeuble, telles qu'elles sont définies par le cahier des charges, le poursuivant serait tenu de faire publier un dire rectificatif pour arriver à l'adjudication.

**Art.191.-** Le duplicata du titre de propriété, établi en vertu de la décision du tribunal ordonnant l'immatriculation, restera entre les mains du conservateur de la propriété foncière jusqu'au moment où la mutation de propriété au nom de l'adjudicataire pourra être effectuée régulièrement.

Toutefois, lorsque l'immatriculation aura été prononcée sur la réquisition d'un saisissant, le duplicata du titre établi au nom du saisi pourra être livré à celui-ci s'il est fourni mainlevée conventionnelle ou judiciaire de la saisie immobilière pratiquée contre lui.

**Art.192.-** En matière de licitation et pour les ventes des biens des mineurs, il sera procédé, pour le dépôt de la réquisition d'immatriculation, conformément aux dispositions du présent décret.

## **Titre 5 - Dispositions transitoires**

**Art.193.-** Toutes les immatriculations, toutes les formalités accomplies sous l'empire du décret du 16 juillet 1897, antérieurement à la promulgation du présent décret, conserveront toute leur force et valeur pour tout ce qui aura été fait.

A partir du jour de sa promulgation, le présent décret régira toutes les opérations à venir concernant les biens immatriculés, en cours d'immatriculation ou à immatriculer.

**Art.194.-** Cependant, les copies de titres fonciers délivrés aux divers copropriétaires d'un même immeuble, en vertu des dispositions du décret du 16 juillet 1897, seront annulées

d'office, par les conservateurs, dans un délai d'une année à dater de la promulgation du présent décret.

Ces derniers adresseront à cet effet toutes sommations utiles aux porteurs de ces copies, conformément aux dispositions de l'article 103.

Une seule copie, qui deviendra le duplicata du titre foncier prévu par l'article 125, sera laissée entre les mains d'un des copropriétaires, nominativement désigné.

### **Dispositions générales**

**Art.195.-** Tous les détails de la réglementation particulière à intervenir pour l'exécution du présent décret seront fixés par arrêté du Ministre des finances pris, en Conseil des Ministres, pour le Président de la République et par délégation.

**Art.196.-** Sont abrogés le décret susvisé du 16 juillet 1897 et toutes dispositions contraires au présent décret.