

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ISLAMIQUE DE MAURITANIE



BIMENSUEL

Paraissant les 15 et 30

de chaque mois

30 Septembre 2017

59^{ème} année

N° 1397

SOMMAIRE

I - LOIS & ORDONNANCES

12 Juin 2017	Loi N°2017-014 portant code des droits réels.....864
18 Juillet 2017	Loi n° 2017-019 instituant une procédure spéciale pour le règlement des petits litiges.....900

I - LOIS & ORDONNANCES

Loi N° 2017-014 portant code des droits réels

L'Assemblée Nationale et le Sénat ont adopté ;
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

LIVRE PREMIER : DES DROITS REELS EN GENERAL

TITRE PREMIER : DES BIENS EN GENERAL

Article premier: définition des biens

Les biens sont toutes choses qui ne sont pas hors du commerce par leur nature ou par disposition de la loi et qui peuvent faire l'objet d'un droit ayant une valeur pécuniaire.

Les biens sont meubles ou immeubles.

Article 2 : définition de l'immeuble

Est immeuble, toute chose fixe qu'on ne peut déplacer sans dommages.

Les biens sont immeubles ou par leur nature ou par leur destination ou par l'objet auquel ils s'appliquent.

Sont immeubles par nature les fonds de terre, les bâtiments et les plantes tant qu'elles ne sont pas détachées du sol.

Sont immeubles par nature les installations et canalisations qui font partie intégrante du fonds ou du bâtiment auxquels elles sont attachées.

Les récoltes pendantes par les racines et les fruits non encore cueillis sont également immeubles.

Dès que les épis sont coupés et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils deviennent meubles.

Les arbres et les branches ne deviennent meubles que lorsqu'ils sont coupés.

Sont immeubles par destination, les animaux, le matériel et autres objets que le propriétaire du fonds a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds.

Sont immeubles par destination, les objets mobiliers que le propriétaire attache à son fonds de telle sorte qu'on ne saurait les en détacher sans les détériorer, ou sans détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, les droits réels immobiliers et les actions fondées sur ces droits.

Article 3 : choses corporelles

Les choses corporelles ou incorporelles sont des biens faisant l'objet d'une appropriation, ainsi que les droits réels et personnels tels que définis par le présent code.

Article 4: Le droit réel

Le droit réel est le pouvoir direct conféré à son titulaire sur un bien. Il suit ce dernier en quelques mains qu'il passe.

Le droit réel est principal ou accessoire.

Lorsqu'il est accessoire à une créance dont il garantit le paiement, il confère, outre un droit de suite, un droit de préférence sur le bien.

Article 5 : Le droit réel principal

Sauf disposition particulière de la loi, les droits réels principaux sont:

- 1° la propriété ;
- 2° l'usufruit ;
- 3° les droits d'usage et d'habitation ;
- 4° l'emphytéose ;
- 5° le droit de superficie ;
- 6° les servitudes et les services fonciers ;
- 7° Al Houbou Alwaqf,
- 8° Almouqharasa,
- 9° El oumra
- 10° Chefaa

Article 6 : droit réel accessoire

Sauf disposition particulière de la loi, les droits réels accessoires sont:

- 1° le nantissement sous la forme du gage ou de l'antichrèse ;
- 2° les privilèges et hypothèques;

Article 7 : fruit et produit

Sauf lorsque la loi en dispose autrement :

- les fruits sont ce que génère un bien, périodiquement ou non, spontanément ou par suite de sa mise en valeur, sans que sa substance en soit altérée ;

- les produits sont ce que l'on retire d'un bien en altérant immédiatement ou progressivement sa substance.

TITRE II : DE LA PROPRIÉTÉ, DE LA POSSESSION ET DE LA DÉTENTION

CHAPITRE I : DE LA PROPRIÉTÉ

Article 8 : définition du droit de propriété

La propriété est le droit exclusif et perpétuel d'user, de jouir et de disposer des choses et des droits.

Elle confère à son titulaire un pouvoir absolu sous réserve des lois qui la régissent.

Article 9 : exercice du droit de propriété

Nul ne peut exercer son droit de propriété dans l'intention de nuire à autrui.

Article 10 : limites du droit de propriété

La propriété s'étend aux fruits et produits de la chose et à tout ce qui s'unit à elle par accession naturelle ou artificielle.

Article 11 : La revendication du droit de propriété

L'action en revendication du droit de propriété ne se prescrit pas.

Toutefois, les terres « mortes » sont la propriété de l'Etat. Sont réputées mortes les terres qui n'ont jamais été mises en valeur ou dont la mise en valeur n'a plus laissé de traces évidentes.

L'extinction du droit de propriété par « l'indivision » est opposable aussi bien au propriétaire initial qu'à ses ayants droits, mais ne s'applique pas cependant aux immeubles immatriculés.

Article 12 : expropriation

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique moyennant une juste et préalable indemnité.

Article 13 : empiètement non intentionnel

Le propriétaire victime d'un empiètement nonintentionnel sur son fonds, ne peut, si celui-ci est inférieur à 0,30 mètres, en exiger la suppression que dans le délai de deux ans de la connaissance de celui-ci sans pouvoir agir plus de dix ans après l'achèvement des travaux.

Dans le délai de prescription de l'action, commençant à courir à l'expiration de l'action en démolition, le juge peut, à la demande de l'un des propriétaires, transférer la partie du fonds objet de l'empiètement à son bénéficiaire, moyennant une indemnité tenant compte de la valeur du fonds occupé, de la plus-value réalisée grâce à l'empiètement et du préjudice qu'il a causé.

Article 14 : preuve

La propriété se prouve par tout moyen.

Article 15 : conflits de preuves

Si aucune des parties ne peut justifier d'une acquisition par prescription, le juge règle les conflits de preuve en déterminant le droit le meilleur et le plus probable.

Toutefois, pour les immeubles, le conflit entre plusieurs personnes, invoquant des titres émanant d'un auteur commun, est tranché selon les règles de la publicité foncière.

Article 16 : biens sans propriétaire

Tous les biens immobiliers vacants et sans propriétaire et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent au domaine de l'État.

Les biens mobiliers sans propriétaire appartiennent au premier qui se les approprie, sauf dispositions particulières.

CHAPITRE II : DE LA POSSESSION ET DE LA DÉTENTION

Section 1 : De la possession

1 : Des règles générales relatives à la possession

Article 17 : possession

La possession est l'exercice paisible, public et non équivoque d'un droit par celui qui, alors même qu'il n'en serait pas propriétaire, se comporte, en fait et en intention, comme s'il l'était.

La possession, fondée sur un fait illicite, est irrecevable.

Article 18: simple tolérance

Les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent asseoir la possession.

Article 19:possession jointe

On peut joindre à sa possession celle de son auteur, avec tous ses caractères.

Article20:origine de la possession

Toute possession se poursuit avec les caractères qu'elle avait à l'origine, sauf preuve contraire.

Article 21:possession de mauvaise foi

Le possesseur de mauvaise foi est tenu de restituer avec la chose, tous les fruits naturels et civils qu'il a perçus ou qu'il aurait pu percevoir, s'il avait administré d'une manière normale depuis le moment où la chose lui est parvenue.

Il n'a droit qu'au remboursement des dépenses nécessaires à la conservation de la chose et à la perception des fruits.

Les frais de restitution de la chose sont à sa charge.

Article 22:risques de la chose

Le possesseur de mauvaise foi supporte les risques de la chose, si elle est perdue ou détruite, même par cas fortuit ou de force majeure.

Il est tenu d'en payer la valeur estimée au jour où la chose lui est parvenue.

S'il s'agit de choses fongibles, il devra restituer une quantité équivalente.

Lorsque la chose a été seulement détériorée, il devra la différence entre la valeur de la chose à l'état sain et sa valeur à l'état où elle se trouve.

Il devra la valeur entière, lorsque la détérioration est de telle nature que la chose ne peut plus servir à sa destination.

2 : Des règles communes à la possession des meubles et des immeubles

Article 23 : bonne foi

Est de bonne foi le possesseur qui peut légitimement se croire titulaire du droit qu'il exerce.

La bonne foi est présumée. Elle s'apprécie au jour de l'entrée en possession.

Article 24: possesseur de bonne foi

Celui qui possède de bonne foi une chose mobilière ou un ensemble de meubles est présumé avoir acquis cette chose régulièrement, sauf à celui qui allègue le contraire de le prouver.

N'est pas présumé de bonne foi, celui qui savait ou devait savoir, au moment où il a reçu la chose, que celui dont il l'a reçue n'avait pas le droit d'en disposer.

Article25:revendication

Le propriétaire de meubles ou de titres au porteur perdus ou volés, peut les revendiquer entre les mains du possesseur.

Si le possesseur est de bonne foi au moment de la possession, l'action en restitution se prescrit par trois ans à dater du jour de la perte ou du vol.

Lorsque le possesseur de la chose perdue ou volée l'a achetée, de bonne foi, au cours d'une vente aux enchères publiques ou chez un marchand de choses semblables, il peut exiger de celui qui la revendique le remboursement du prix par lui payé.

Article 26:transformation

Si le possesseur, même de mauvaise foi, d'un meuble l'avait, par son travail, transformé de manière à lui donner une plus-value considérable par rapport à la matière première, il pourrait le retenir à charge de rembourser la valeur de la matière première et une indemnité à fixer par le

tribunal, lequel devra tenir compte de tout intérêt légitime du possesseur primitif, fût-il moral.

Cependant, le possesseur primitif aura la faculté de prendre la chose transformée en remboursant au possesseur la plus-value qu'il lui a donnée.

Dans les deux cas, il aura privilège sur tout autre créancier.

Article 27 : modalités de la possession

On peut posséder par soi-même ou par autrui.

On est présumé, jusqu'à preuve contraire, posséder pour soi.

Article 28 : preuve de la possession

La possession se prouve par tout moyen. Elle peut être constatée par un acte de notoriété contenant des témoignages et, le cas échéant, des indices attestant de son existence, de ses qualités et de sa durée.

L'acte de notoriété ne fait foi de la possession que jusqu'à preuve contraire.

Article 29 : possesseur-propriétaire

Le possesseur est présumé, jusqu'à preuve contraire, propriétaire.

Il est défendeur à l'action en revendication exercée par celui qui se prétend propriétaire.

La preuve contraire à la présomption de propriété peut être rapportée par tout moyen.

Article 30 : plus-value

Le possesseur de bonne foi s'approprie les fruits et les produits procédant de l'exploitation normale du bien.

Il peut se faire rembourser les dépenses nécessaires et utiles à cette exploitation dans la limite de la plus-value procurée.

Le possesseur de mauvaise foi est tenu de restituer les fruits et produits avec la chose au propriétaire qui la revendique; si les fruits et produits ne se retrouvent pas en nature, il en doit la valeur, estimée à la date du paiement.

La bonne ou mauvaise foi s'apprécie à la date de la perception des fruits et produits.

Article 31 : possession continue

Le possesseur d'un immeuble en acquiert la propriété par une possession continue de quinze ans.

Article 32 : héritier et légataire

La possession continue pour l'héritier et le légataire.

L'ayant-cause à titre particulier peut joindre à sa possession celle de son auteur.

Article 33 : interruption

La prescription acquisitive est interrompue lorsque le possesseur est privé, pendant plus d'un an, de la jouissance du bien soit par le propriétaire, soit même par un tiers.

Article 34 : propriété acquise

La propriété acquise par l'effet de la possession l'est du jour où celle-ci avait commencé.

Article 35: interruption de la prescription

La prescription est interrompue :

1) par une demande faite devant le tribunal compétent;

L'interruption est non avenue, si la demande est rejetée en la forme ou au fond, si le demandeur se désiste ou s'il est rendu un jugement de péremption d'instance;

2) ou par le renoncement du possesseur.

Article 36 : exclusion de la prescription acquisitive

Ne peuvent être acquis par prescription :

- 1- Les biens de l'État ;
- 2- Les biens des collectivités publiques ;
- 3- Les biens objet d'un *houb* ;
- 4- Les immeubles immatriculés.
- 5- Les droits réels inscrits sur un titre foncier.

Article 37: calcul de la suspension de délai et de la prescription extinctive

Les dispositions du code des obligations et des contrats relatives au calcul et à la suspension des délais de la prescription extinctive, au moyen tiré de la prescription et à la renonciation à celle-ci, s'appliquent à la prescription acquisitive.

3 : Des règles propres à la possession des immeubles

Article 38 : possession continue

Le possesseur de bonne foi d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier en vertu d'un titre translatif en acquiert la propriété par une possession continue de quinze ans.

4 : Des règles propres à la possession des meubles

Article 39 : possession vaut titre

Le possesseur d'un meuble corporel est présumé le posséder en vertu du titre qu'il allègue.

La preuve contraire à cette présomption de titre peut être rapportée par tout moyen.

Article 40 : propriétaire par possession de bonne foi

Le possesseur de bonne foi d'un meuble corporel qui l'a acquis d'un non-propriétaire endevient propriétaire dès son entrée en possession.

Cependant, le propriétaire d'un meuble corporel perdu ou volé peut en obtenir restitution dans un délai de trois ans à compter de la date de la perte ou du vol.

Il doit en rembourser le prix lorsque le nouveau propriétaire l'a acquis dans des circonstances commerciales normales.

Article 41 : paiement fait de bonne foi

Le paiement fait de bonne foi au possesseur d'une créance est valable, encore que le possesseur soit par la suite évincé.

Article 42 : possession des meubles incorporels

La possession des meubles incorporels obéit aux lois spéciales qui les régissent.

Section 2 : De la détention

Article 43 : détention

La détention est l'exercice licite d'un pouvoir précaire exercé sur un bien en vertu d'un titre prévoyant sa mise à disposition.

Le détenteur ne possède pas pour lui-même mais pour le compte du propriétaire, sauf si son comportement, contredisant le droit du propriétaire, manifeste son intention d'être possesseur.

Section 3 : De la protection de la possession et de la détention

Article 44 : protection de la possession

La possession est protégée contre le trouble qui l'affecte ou qui la menace.

La même protection est accordée au détenteur contre le trouble qu'il subit de tout autre que ce lui de qui il tient ses droits.

CHAPITRE III : DE L'OBJET DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Article 45 : propriété du sol

La propriété du sol emporte, dans les limites posées par les lois et conventions, la propriété du dessus et du dessous.

Article 46: division d'un fonds

Un fonds peut faire l'objet d'une division visant à conférer à un tiers la propriété d'une partie de ce fonds situé au-dessus ou au-dessous d'une limite conventionnellement fixée.

La propriété du dessus est appelée propriété superficière, celle du dessous propriété tréfoncière.

Un fonds peut également, moyennant établissement d'un état descriptif de division, faire l'objet d'une division spatiale portant création de volumes.

CHAPITRE IV : DE L'ACCESSION

Article 47: présomption de propriété

Tout ce qui s'unit et s'incorpore à une chose corporelle appartient au propriétaire de cette chose.

Toutes les constructions et plantations réalisées sur un fonds sont présumées faites par le propriétaire du fonds à ses frais et lui appartenir.

Article 48 : indemnisation

Le propriétaire d'un terrain sur lequel des constructions ou plantations ont été réalisées par un possesseur, doit indemniser ce dernier de la plus faible des deux sommes que représente, à la date du paiement, la plus-value procurée au fonds ou le coût des matériaux et de la main d'œuvre.

Le possesseur de bonne foi bénéficie d'un droit de rétention jusqu'au complet paiement de l'indemnisation qui lui est, le cas échéant, due.

Toutefois, si le possesseur est de mauvaise foi, le propriétaire peut choisir d'exiger la remise des lieux en l'état et demander l'allocation de dommages et intérêts.

Il est fait référence, à ce sujet, aux dispositions du rite malékite relatives à l'usurpation et au mérité.

Article 49 : sort des constructions

Le sort des constructions et plantations, faites par un détenteur, est réglé par le titre mettant le terrain à sa disposition.

A défaut de convention contraire, les constructions et plantations faites, au vu et sans opposition du propriétaire, ne deviennent la propriété de ce dernier qu'à la fin du contrat ou de ses éventuels renouvellements ou prorogations.

L'indemnité, due au détenteur par le propriétaire, est alors déterminée conformément aux dispositions de l'alinéa premier de l'article précédent de ce code.

Article 50 : cours d'eau

Le propriétaire profite des sites que forme un cours d'eau en se retirant insensiblement de l'une des rives et en se portant sur l'autre ; le riverain du côté opposé ne peut venir réclamer le terrain qu'il a perdu.

Néanmoins, lorsqu'une partie importante et reconnaissable d'un fonds a été subitement déplacée, par l'effet d'un cours d'eau, vers un autre fonds, son propriétaire peut, dans l'année de l'événement, en réclamer la propriété.

Article 51 : propriété de l'étang

Sauf titre contraire, la propriété du bassin, du lac, du lagon, de la lagune, du marais, de la mare, du marécage ou du réservoir s'étend aux terres que ceux-ci recouvrent à la hauteur de la décharge du trop-plein, indépendamment de la variation du niveau des eaux.

En l'absence de décharge, la preuve se fait par tout moyen.

Article 52 : trésor

Est un trésor, tout meuble caché ou enfoui, découvert dans un bien par l'effet du hasard et sur lequel personne ne peut justifier de sa propriété.

Sauf disposition particulière, le trésor appartient au propriétaire du bien dans lequel il a été trouvé. S'il a été découvert sur une terre sans propriétaire, l'inventeur aura les quatre cinquièmes et l'État le un cinquième.

CHAPITRE V : DES PROPRIÉTÉS COLLECTIVES

Section 1 : De l'indivision

Article 53: état d'indivision

Lorsque deux ou plusieurs personnes sont propriétaires d'un même bien ou titulaires d'un même droit réel et que le droit de chacune d'elles porte sur l'ensemble et non sur une portion déterminée de la chose commune, elles se trouvent en état d'indivision.

Article 54: égalité de parts

Les quotes-parts des coindivisaires sont présumées égales sauf preuve contraire.

Article 55: chose commune

Chaque coindivisaire peut se servir de la chose commune à proportion de son droit, pourvu qu'il n'en fasse pas un usage contraire à sa nature ou à sa destination et qu'il ne s'en serve pas contre l'intérêt des autres coindivisaires, ou de manière à les empêcher de s'en servir suivant leur droit.

Article 56: aliénation de la quote-part

Chaque coindivisaire peut aliéner sa quote-part, la céder, la constituer en nantissement et en disposer à titre onéreux ou gratuit, à moins qu'il n'ait qu'un droit personnel.

Article 57: chose impartageable

Lorsque la chose est impartageable par nature, chacun des coindivisaires n'a droit qu'aux produits de la chose, en proportion de sa quote-part; elle sera donnée en location pour le compte commun nonobstant toute opposition.

Article 58: information

Chacun des coindivisaires doit rendre compte aux autres des produits de la chose commune par lui perçus pour ce qui excède sa quote-part.

Article 59: innovation

Aucun des coindivisaires ne peut faire d'innovations à la chose commune sans le consentement, exprès ou tacite, des autres.

En cas de contravention, en suivant les règles ci-après :

1) Lorsque le partage en nature est possible, il y sera procédé. Si la partie sur laquelle l'innovation a été faite tombe dans le lot d'un autre coindivisaire, celui-ci peut, soit contraindre son coindivisaire, à remettre, à ses frais, les choses en l'état et, le cas échéant, à réparer le préjudice qu'il peut avoir éprouvé, soit rembourser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre sans égard à la plus-value que la chose a pu acquérir;

2) Lorsque la chose est impartageable, les autres coindivisaires ont le même choix; s'ils préfèrent le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, chacun d'eux sera tenu en proportion de sa quote-part.

En cas de désaccord sur le parti à prendre, l'avis de la majorité des coindivisaires oblige la minorité, la majorité étant déterminée par la somme des quotes-parts dépassant la moitié de la valeur de la chose commune.

Article 60: conservation de la chose commune

Chacun des coindivisaires est tenu à peine de dommages et intérêts, de veiller à la conservation de la chose commune avec la même diligence qu'il apporte à la conservation de ses biens propres.

Article 61: contrainte

Chaque coindivisaire a le droit de contraindre les autres à contribuer avec lui, en proportion de leur quote-part, aux dépenses nécessaires pour conserver la chose commune et

l'entretenir en état de servir à l'usage auquel elle est destinée.

Article 62: charges

Chaque coindivisaire est tenu, en proportion de sa quote-part, de supporter les charges afférentes à la chose commune ainsi que les frais d'administration et d'exploitation.

Article 63: consentement

Le coindivisaire ne peut être contraint à contribuer aux dépenses utiles et voluptuaires que s'il les a expressément ou tacitement autorisées.

Article 64: jouissance privative

Les coindivisaires peuvent convenir qu'ils jouiront privativement à tour de rôle de la chose commune.

Dans ce cas, chacun d'eux peut disposer, à titre gratuit ou onéreux, du droit privatif dont il jouit, pour le temps de sa jouissance, et ne doit aucun compte à ses coindivisaires de ce qu'il a perçu.

Toutefois, il ne peut rien faire qui empêche ou diminue le droit des autres coindivisaires, lorsque leur tour de jouissance sera venu.

Article 65: décision majoritaire

Les décisions de la majorité des coindivisaires obligent la minorité pour ce qui a trait à l'administration et à la jouissance de la chose commune, à condition que cette majorité représente les trois quarts des intérêts qui forment l'objet de l'indivision.

Si la majorité n'atteint pas les trois quarts, chaque coindivisaire peut saisir le tribunal.

Article 66: décision inopérante

Les décisions de la majorité n'obligent pas la minorité :

- 1) lorsqu'il s'agit d'actes de disposition;
- 2) lorsqu'il s'agit d'innover à la chose commune;
- 3) dans les cas où il s'agit de contracter des obligations nouvelles.

Article 67: fin de l'indivision

L'indivision prend fin par :

- 1) la perte totale de la chose commune;
- 2) lorsque les coindivisaires n'ont plus de droits sur la chose commune;
- 3) la réunion de toutes les quotes-parts entre les mains d'un seul coindivisaire ;
- 4) le partage;
- 5) la licitation.

Article 68: partage

Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision, chacun des coindivisaires peut toujours provoquer le partage, nonobstant toute clause contraire.

Toutefois, les coindivisaires peuvent convenir par écrit de ne pas demander le partage pendant un délai déterminé.

Le tribunal pourra, cependant, ordonner la résiliation de la convention et le partage, s'il y a juste motif.

Le délai fixé par la convention ne peut pas dépasser cinq années. Si les coindivisaires conviennent d'un délai supérieur, il est ramené à cette durée.

Le délai ne peut être prorogé, lorsqu'il est expiré, que par un nouvel écrit.

Section 2: Du mur et du fossé mitoyens

Article 69: présomption de mitoyenneté

Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, s'il n'y a coutume ou marque du contraire.

Article 70: dépendance du domaine public

Le dessus d'une rue est présumé dépendance du domaine public, s'il n'y a titre ou marque du contraire.

Il y a marque de propriété privée lorsqu'il existe des constructions au-dessus de la rue ou au moins des arceaux joignant les murs élevés de chaque côté de la rue.

Si la construction ou l'arceau placé au-dessus de la rue est détruit par vétusté, accident ou autrement, le propriétaire ne pourra les reconstruire à moins d'une autorisation spéciale délivrée par arrêté du ministre de l'urbanisme.

La propriété privée du dessus d'une rue a pour conséquence la mitoyenneté du mur sur lequel s'appuie l'arceau ou la construction, à moins de titre établissant le contraire.

Article 71: reconstruction

La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge des copropriétaires et proportionnellement au droit de chacun d'eux.

Article 72: abandon

Tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut ne pas contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment lui appartenant.

Article 73: autorisation écrite

Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen et y faire placer des poutres jusqu'à la moitié de son épaisseur.

Il ne peut dépasser cette épaisseur qu'avec l'autorisation écrite de son voisin.

Article 74: exhaussement

Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement, les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune, et, en outre, l'indemnité de la surcharge en raison de l'exhaussement.

Article 75: reconstruction

Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son immeuble.

Article 76: acquisition de la mitoyenneté

Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement d'un mur mitoyen, peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'a coûté l'exhaussement, et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur, s'il y en a.

Article 77: construction légère

L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage autre qu'une construction légère sans le consentement de l'autre.

Il doit, en cas de refus de ce dernier, saisir le tribunal.

Article 78: continuation des servitudes

Lorsqu'on reconstruit un mur mitoyen ou une maison, les servitudes actives et passives se continuent à l'égard du nouveau mur ou de la nouvelle maison sans, toutefois, qu'elles puissent être aggravées et sous réserve des règles de la prescription en matière de propriété non immatriculée.

Article 79: réputation

Toute clôture ou fossé qui sépare des fonds de terre appartenant à divers propriétaires réputé mitoyen s'il n'y a coutume ou marque contraire.

Article 80: entretien

La clôture et le fossé mitoyens doivent être entretenus à frais communs, mais le voisin peut se soustraire à cette obligation en renonçant à la mitoyenneté.

Cette faculté cesse si le fossé sert habituellement à l'écoulement des eaux.

Article 81: limite de la propriété

Le copropriétaire d'une haie mitoyenne peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à charge de construire un mur sur cette limite.

La même règle est applicable au copropriétaire d'un fossé mitoyen qui ne sert qu'à la clôture.

Section 3: De la copropriété des immeubles divisés par étages ou par appartements

Article 82 : copropriétaires

Lorsque l'immeuble, construit ou le groupe d'immeubles construits, est propriété de plusieurs personnes et comporte plusieurs étages ou appartements ou locaux commerciaux ou professionnels ou autres appartenant privativement à une seule personne ou plusieurs personnes, celles-ci sont présumées copropriétaires du terrain sur lequel est édifié l'immeuble, ainsi que de ses parties communes qui ne sont pas destinées à l'usage exclusif, ou à l'intérêt de l'une d'elles.

Sont considérées communes les parties des constructions, ainsi que les terrains, superficies, espaces, couloirs, passages, équipements, canalisations, locaux de gardiennage, ascenseurs, escaliers, terrasses, patios et autres parties et composantes destinées à l'utilisation ou à la jouissance de tous les propriétaires ou de certains

d'entre eux, tant que le contraire n'a pas été spécifié dans le titre de propriété.

Les séparations mitoyennes entre deux appartements ou locaux sont propriété commune entre leurs propriétaires.

Ces dispositions ainsi que les dispositions suivantes s'appliquent aux ensembles immobiliers qui constituent une unité architecturale intégrée comportant des parties et des commodités communes au sens du deuxième alinéa du présent article.

Article 83 : régime de la copropriété des immeubles divisés

La copropriété des immeubles divisés par étages ou par appartements, est régie par les mêmes règles que l'indivision et le mur mitoyen, sous réserve des dispositions qui suivent.

Article 84 : usage des copropriétaires

Chacun des propriétaires peut user librement des parties communes de l'immeuble suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

A défaut de convention contraire, il a, dans les parties communes, des droits proportionnels à sa part divisée dans l'immeuble.

Article 85 : participation aux charges

Tout propriétaire doit participer aux charges de conservation, d'entretien, de réparation et d'administration des parties communes. Sa contribution aux charges est, sauf convention contraire, proportionnelle à sa part divisée dans l'immeuble.

Article 86 : syndicat de propriétaires

L'ensemble des propriétaires sont constitués de plein droit et en vertu de la présente loi en syndicat de propriétaires doté de la personnalité civile, et d'un président qui en est le mandataire légal, chargé de le représenter en justice en tant que demanderesse ou défenderesse, ainsi qu'auprès des diverses administrations et entreprises publiques.

Le président du syndicat est choisi conformément aux dispositions du présent code.

Le président du syndicat peut être assisté d'un comité composé de trois à neuf propriétaires choisis parmi eux à la majorité des propriétaires présents ou de leurs représentants, et chacun d'entre eux dispose d'un nombre de voix correspondant à la fraction qui lui revient dans les parties communes et indivises.

Le syndicat des propriétaires est chargé de la conservation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier, de la gestion et de l'entretien des parties communes, conformément aux dispositions du présent Code, et du règlement de copropriété prévu par le présent code.

Le syndicat des propriétaires peut conclure avec les organismes de professionnels, tous contrats nécessaires à la préservation, au gardiennage et à l'entretien de l'immeuble.

Il peut, au besoin, engager et suivre, pour le compte des propriétaires, toutes procédures d'immatriculation ou dérégularisation foncière.

Article 87 : règlement de copropriété

Le syndicat des propriétaires adopte un règlement dit « *règlement de copropriété* » comportant la détermination, la fixation et la description de chaque partie commune, en vue d'assurer la bonne utilisation et la bonne gestion de l'immeuble, et ce, conformément à un règlement-type approuvé par décret pris sur proposition du Ministre chargé des Finances.

Il peut être ajouté à ce règlement de copropriété des règles spécifiques répondant aux caractéristiques de l'immeuble en copropriété, approuvées par l'ensemble des propriétaires à la majorité des présents ou de leurs représentants, conformément aux procédures fixées par le règlement de copropriété.

Ce règlement oblige l'ensemble des propriétaires ainsi que ceux qui acquièrent d'eux un droit sur l'immeuble.

Un exemplaire du texte du règlement de copropriété est déposé au siège de la moughataa dans la circonscription de laquelle est situé l'immeuble.

Un autre exemplaire est déposé à la Conservation de la propriété foncière lorsqu'il s'agit d'un immeuble immatriculé, pour être mentionné sur les titres fonciers concernés.

Il peut être recouru à l'arbitrage pour les litiges résultant de l'application de ce règlement.

Article 88 : modification du règlement de copropriété

L'insertion ou la modification des règles spécifiques dans le règlement de copropriété ne peut avoir lieu qu'à la majorité des propriétaires présents ou de leurs représentants, et chacun d'entre eux dispose d'un nombre de voix correspondant à la fraction qui lui revient dans les parties communes et indivises.

Toutefois, lorsque la fraction dont dispose un propriétaire dépasse la moitié de l'ensemble des parts dans les parties communes indivises, le nombre de voix dont dispose ce propriétaire est réduit à l'ensemble des voix du reste des propriétaires.

Dans ce cas, ainsi que dans les autres cas de partage égal des voix, celle du président du syndicat est prépondérante.

Article 89 : assemblée générale ordinaire

Le président du syndicat doit convoquer, au moins une fois par an, une assemblée générale ordinaire des copropriétaires pour régler le budget annuel de la copropriété et les affaires courantes.

Il peut, à titre extraordinaire, à son initiative ou à celle du tiers au moins des propriétaires, convoquer une assemblée générale extraordinaire pour connaître des questions

relatives à la gestion des parties communes et chaque fois qu'il est utile.

La convocation se fait par voie écrite, selon des modalités fixées par voie réglementaire et selon le règlement de copropriété.

L'assemblée générale des propriétaires n'est régulière qu'en présence de la moitié des propriétaires, en personne ou par représentation.

Les décisions sont prises à la majorité prévue à l'article précédent et à défaut du quorum susvisé, de nouvelles convocations sont adressées dans les quinze jours suivant la date fixée pour la première assemblée.

Les décisions au cours de la deuxième assemblée générale sont prises à la majorité des présents quel que soit leur nombre ou les quotes-parts de ceux qu'ils représentent.

L'assemblée générale décide des pouvoirs qu'elle juge utile de donner au président du syndicat pour gérer l'immeuble, conformément au règlement de copropriété.

A défaut de respect des dispositions précédentes, la circonscription administrative territorialement compétente, peut prescrire au président du syndicat la convocation de l'assemblée générale des propriétaires chaque fois que de besoin.

Article 90: procédure de la convocation

La convocation se fait par voie d'huissier, ou par des lettres écrites remises directement aux intéressés contre signature de reçus.

Article 91 : usufruitier

Au cas où une fraction d'immeuble fait l'objet d'un usufruit, son titulaire est membre de droit du syndicat au même titre et dans les mêmes conditions que le nu-propriétaire.

En cas de désaccord entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, il n'est tenu compte que du vote de celui d'entre eux qui aura à verser effectivement une part contributive.

Article 92 : mandataire

Si une fraction d'immeuble devient la propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci doivent désigner l'une d'entre elles comme mandataire pour les représenter au sein du syndicat.

Article 93 : assurances collectives

À la majorité des voix, le syndicat peut imposer toutes assurances collectives relatives aux risques qui menacent l'immeuble ou les copropriétaires dans leur ensemble.

Article 94 : autorisation de travaux

Le syndicat peut autoriser, aux frais de ceux des copropriétaires qui en font la demande, tous travaux et toutes installations dont il ne pourrait résulter qu'un accroissement de valeur pour l'ensemble ou quelque partie de l'immeuble, et ce, dans les conditions qu'il déterminera dans l'intérêt des copropriétaires.

Article 95 : désignation du président du syndicat

Le président du syndicat des propriétaires est choisi ou remplacé, s'il y a lieu, à la majorité des propriétaires prévue par le présent Code et conformément à la procédure fixée au règlement de copropriété.

Article 96: mission du président du syndicat des propriétaires

La mission du président du syndicat des propriétaires est définie par le présent code et son dispositif d'application, ainsi que par le règlement de copropriété.

Le syndicat des propriétaires peut attribuer une partie ou la totalité des missions du président du syndicat à un syndic immobilier professionnel, qui les exerce conformément aux dispositions du présent Code et du règlement de copropriété.

Article 97: définition du syndicat des propriétaires

On entend par syndic immobilier professionnel, tel que désigné ci-dessus, toute personne physique ou morale qui exerce à titre professionnel moyennant rémunération l'administration des parties communes d'un immeuble ou groupe d'immeubles ou d'un ensemble immobilier.

Article 98: cahier des charges

Le syndic immobilier professionnel est soumis, dans l'exercice de son activité à un cahier des charges qui sera approuvé par arrêté du ministre chargé des Finances.

Article 99: désignation d'un président provisoire du syndicat

Si le président de syndicat de propriétaires n'a pas été choisi ou n'a pas été remplacé à la suite d'une révocation ou d'un empêchement, ou dans le cas où ses missions n'ont pas été confiées à un syndic immobilier professionnel, le hakem de la moughataa dans la circonscription de laquelle est situé l'immeuble doit, après mise en demeure adressée aux propriétaires par voie d'huissier et demeurée deux mois sans effet, prendre une décision de désignation d'un président du syndicat des propriétaires, parmi eux ou parmi les syndics immobiliers professionnels, pour une période qui ne saurait être inférieure à six mois, jusqu'au choix par les propriétaires d'un président du syndicat ou l'attribution de ses missions à un syndic immobilier professionnel par le syndicat des propriétaires à la majorité prévue par le présent Code.

Article 100: détermination des travaux de réparation

La décision de désignation du président provisoire du syndicat des propriétaires ou l'attribution de ses missions à un syndic immobilier professionnel comporte la détermination des travaux de réparation, de restauration, de maintenance et d'entretien qui revêtent un caractère d'urgence résultant des règlements sanitaires, de la sécurité et de la prévention en vigueur, ainsi que le montant de la contribution que chaque

copropriétaire ou celui qui agit en lieu et place, tel que le locataire ou autre, doit payer pour couvrir les dépenses et frais.

Article 101: paiement des sommes

En cas de retard ou tergiversation de la part d'un propriétaire ou des exploitants précités dans le paiement des quotes-parts et participations aux dépenses mises à leur charge conformément aux dispositions du présent code et du règlement de copropriété, le président du syndicat peut le contraindre au paiement des sommes dont il est redevable au moyen de la procédure de l'injonction de payer, l'exploitant du local peut réclamer du propriétaire les sommes qu'il a payées à ce sujet.

Article 102: injonction de payer

L'injonction de payer est exécutoire, vingt-quatre heures après sa notification, conformément à la procédure prévue par le Code de procédure civile et commerciale et administrative. Le recours n'est pas suspensif d'exécution.

Article 103 : travaux d'entretien et de réparation

Le hakem de la moughataa concernée prescrit les travaux d'entretien et de réparation nécessaires en vertu des lois et règlements en vigueur, aux frais des propriétaires intéressés ou de ceux qui sont en leur lieu et place.

Les dépenses qui auraient pu être engagées à cet effet par la collectivité locale en vertu de la législation et de la réglementation en vigueur sont recouvrées suivant la procédure du recouvrement des créances de l'administration publique.

Article 104 : sanction du syndic

Nonobstant toute poursuite pénale, le non-respect par le syndic immobilier professionnel des dispositions du présent code ou du cahier des charges relatif à l'exercice de l'activité est passible des peines suivantes :

- l'avertissement,
- la suspension provisoire de l'exercice de la profession tant que syndic immobilier professionnel pour une durée de six mois à un an,
- la suspension définitive de l'exercice de l'activité par le syndic immobilier professionnel.

Ces sanctions sont prises par l'Ordre dont il relève ou par le Ministère chargé des Finances suite à une demande du Hakem.

La sanction infligée est notifiée à l'intéressé par voie d'huissier dans un délai maximum de quinze jours.

Article 105: notification de la sanction

La décision à l'encontre du syndic immobilier professionnel est notifiée également dans le même délai visé au paragraphe précédent au hakem concerné et au syndicat des propriétaires.

Le hakem de la moughataa concernée désigne un syndic immobilier professionnel provisoire en vue de remplacer son collègue suspendu provisoirement ou en vue de la

liquidation de ses dossiers en cas de suspension définitive de l'exercice de l'activité.

Article 106 : sanction de l'exercice illégal de syndic

Est passible de la peine d'emprisonnement de 16 jours à 2 mois et d'une amende de quinze mille ouguiyas à sept cent mille ouguiyas ou de l'une des deux peines, toute personne qui exerce la profession du syndic immobilier professionnel contrairement aux dispositions du présent code.

Est applicable, la même peine à toute personne qui ne se conforme pas à la décision de suspension provisoire ou définitive de l'exercice de l'activité de la profession du syndic immobilier professionnel.

Article 107 : reconstruction

En cas de destruction par incendie ou autrement, les propriétaires seront tenus, au point de vue de la reconstruction et sauf convention contraire, de se conformer à la décision qui sera prise par le syndicat des copropriétaires à la double majorité fixée par le présent code.

Dans le cas où le syndicat déciderait la reconstruction, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit seraient, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège à la reconstruction.

Article 108 : titres fonciers dérivés

Lorsque le bâtiment comporte des étages et des appartements et que deux au moins appartiennent à deux personnes ou plus, il est extrait du titre foncier initial, ou du titre foncier unifié autant de titres fonciers dérivés que de parties privatives, conformément aux plans topographiques établis par le service de la topographie et de la cartographie ou par un ingénieur topographe agréé conformément à la législation en vigueur.

La quote-part revenant à chaque partie privative dans les parties communes et indivises est déterminée conformément aux règles techniques en vigueur.

Le titre foncier initial de l'immeuble loti demeure, après établissement des titres fonciers dérivés, relatif uniquement aux parties communes indivises.

Article 109 : aliénation d'un droit réel

L'aliénation, le partage ou la constitution d'un droit réel quelconque portant sur l'objet du titre individuel, s'étendra de plein droit, aux droits correspondants sur les parties communes.

En aucun cas, le partage des parties communes ou leur licitation ne pourra être demandé.

Toute clause contraire est nulle et de nul effet.

Article 110 : droit de retrait

On ne peut se prévaloir du droit de retrait en matière d'immeubles divisés par étages ou par appartements.

Article 111 : autorisation du syndicat

Une partie privative individualisée ne peut être divisée qu'avec l'autorisation du syndicat des propriétaires à la majorité fixée par le présent code et compte tenu de la législation et de la réglementation urbanistique en vigueur.

La vocation de ces parties ne peut être changée que par autorisation préalable de l'autorité administrative compétente, conformément au Code de l'urbanisme.

La transformation de ces parties en local à usage professionnel, administratif ou commercial ou pour l'exercice d'une autre activité non conforme à sa vocation initiale ou leur destination à titre professionnel à la location entant qu'appartements meublés pour une courte période n'excédant pas un mois, est considérée, comme changement de vocation de l'immeuble au sens du présent article.

Toute contravention aux dispositions du paragraphe précédent entraîne l'infliction des peines prévues par le Code de l'urbanisme.

Section 4 : Du retrait ou droit de préemption**1 : Des conditions du retrait****Article 112 : retrait**

Le retrait est l'acte par lequel un indivisaire se substitue, dans les cas et selon les conditions prévues par le présent code, à celui qui a acquis d'un autre indivisaire tout ou partie de sa quote-part.

Article 113 : indivisaire

Est considéré comme indivisaire, au sens du présent code:

- 1) tout copropriétaire indivis d'un immeuble ou tout cohéritier relativement à un immeuble successoral;
- 2) le superficiaire relativement au sol vendu;
- 3) le propriétaire du sol relativement à la superficie vendue;
- 4) le copropriétaire divis d'une maison d'habitation non soumise au statut de la copropriété des immeubles divisés par étages ou par appartements.

Article 114 : extension du retrait

Le retrait s'étend de droit, non seulement à la part vendue, mais à ce qui en fait partie à titre d'accessoire.

Il peut aussi avoir pour objet l'accessoire d'une part indivise lorsque l'accessoire est vendu indépendamment du principal dont il fait partie.

Article 115 : préemption du copropriétaire

Le copropriétaire peut exercer le droit de préemption à l'encontre de son copropriétaire.

Article 116 : exclusion du droit de préemption

Le droit de préemption ne peut pas être exercé lorsque la vente est faite aux enchères publiques conformément à la loi.

Article 117 : pluralité de retrayants

En cas de pluralité de retrayants relativement à un même immeuble, ceux-ci exercent leur droit dans l'ordre suivant :

- 1) le propriétaire du sol à l'égard du superficiaire et réciproquement;
- 2) les cohéritiers;
- 3) les copropriétaires indivis et les copropriétaires divis d'une maison d'habitation dans le cas visé par le présent code.

Pour ces deux dernières catégories, celui qui a la quote-part la plus importante, sera préféré à celui qui a une part moindre.

En cas d'égalité des quotes-parts, il y aurait lieu à tirage au sort.

Article 118 : transmission du retrayant

Le droit de retrait se transmet aux héritiers du retrayant.

2 : De l'exercice du droit de retrait**Article 119 : requête**

Celui qui veut exercer la préemption doit présenter sa requête avec les pièces établissant qu'il a offert de rembourser à l'acquéreur son prix d'acquisition et les loyaux coûts du contrat ou, en cas de refus de l'acquéreur, qu'il a consigné ladite somme à la caisse des dépôts et consignations. Cette consignation n'est pas subordonnée à une autorisation du tribunal.

Toute clause ayant pour but de rendre le prix d'acquisition indéterminé est réputée non écrite.

3 : Des effets du retrait**Article 120 : substitution**

Le retrayant est substitué dans tous les droits et obligations du retrayé à l'égard du vendeur.

Article 121 : impenses

L'acquéreur fait siens les fruits de l'immeuble retrayé jusqu'au jour de l'exercice de l'action.

Le retrayant doit rembourser au retrayé les impenses nécessaires et les impenses voluptuaires.

Article 122 : actes de disposition

Les actes de disposition, passés par l'acquéreur avant l'expiration du délai d'exercice du droit de préemption, sont inopposables au retrayant.

4 : De la déchéance du droit de retrait**Article 123 : notification**

L'acquéreur doit notifier l'acquisition au retrayant par voie d'huissier de justice avec indication du prix et des dépenses.

L'exercice du droit de retrait se prescrit par deux mois révolu à compter de la date du procès-verbal de notification.

Si la notification n'a pas été rendue possible, le droit de retrait se prescrit par six mois à compter du jour de l'inscription de l'acte au registre foncier pour les immeubles immatriculés soumis à l'effet constitutif de l'inscription et du jour de l'enregistrement de l'acte à la recette des

finances pour les immeubles immatriculés non soumis à l'effet constitutif de l'inscription ou les immeubles non immatriculés.

Section 4 : Du partage

1 Dispositions communes

Article 124: partage conventionnel

Les coindivisaires, propriétaires de leurs droits, peuvent procéder au partage de la chose comme ils l'entendent.

Le partage conventionnel ne peut être prouvé que par écrit.

Article 125 : Le partage judiciaire

Le partage judiciaire est de la compétence du tribunal de la *moughataa*.

Le représentant de l'interdit ou de l'absent, partie dans un partage judiciaire qu'il soit demandeur ou défendeur, est dispensé de produire une autorisation spéciale.

Article 126 : opposition d'intérêts

S'il y a opposition d'intérêts entre l'interdit ou l'absent et son représentant, il sera nommé, par ordonnance sur requête, un tuteur "ad hoc".

Article 127: part de chaque coindivisaire

Le tribunal détermine la part de chaque coindivisaire et procède à la confection des lots en évitant de déprécier la chose commune et en tenant compte des intérêts des coindivisaires et de la possibilité, pour chacun d'eux, d'exploiter son lot dans les meilleures conditions.

Si l'un des coindivisaires ne peut être rempli de tous ses droits en nature, une soulte lui est accordée.

Article 128 : licitation

Lorsque le partage en nature n'est pas possible ou s'il doit entraîner une dépréciation considérable de la chose, le juge seul peut en ordonner la licitation.

La licitation a lieu, suivant les cas, selon les règles édictées par le code de procédure civile, commerciale et administrative en matière de vente de meubles ou d'adjudication d'immeubles, dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions de la présente section et à la nature du partage.

Si les coindivisaires, propriétaires de leurs droits sont unanimes pour ne pas appeler les tiers à la licitation, cette dernière a lieu avec dispense de procéder à la publicité légale.

Le prix est réparti entre les coindivisaires en proportion de la part de chacun d'eux.

Article 129 : opposition à la licitation

Les créanciers peuvent s'opposer à ce qu'on procède au partage ou à la licitation hors leur présence; ils peuvent faire annuler le partage ou la licitation auxquels on aurait procédé malgré leur opposition.

Toutefois les copartageants ou colicitants ou l'un d'eux peuvent arrêter la demande d'annulation du partage ou de la licitation en

désintéressant le créancier ou en consignand régulièrement la somme par lui réclamée.

Article 130 : droits sur la chose commune

Les créanciers, dûment appelés, qui se manifestent après le partage ou la licitation, ne peuvent en demander l'annulation, mais s'il n'a pas été réservé une somme suffisante pour les désintéresser, ils peuvent exercer leurs droits sur la chose commune, au cas où il en resterait une partie qui n'est pas encore partagée ou licitée.

Dans le cas contraire, ils peuvent suivre leurs actions contre les copartageants ou colicitants.

Article 131 : propriété d'origine

Chacun des copartageants est censé avoir eu, dès l'origine, la propriété des effets compris dans son lot ou par lui acquis sur licitation et n'avoir jamais eu la propriété des autres effets.

Article 132: garantie mutuelle

Les copartageants se doivent mutuellement la garantie de leurs lots, pour les causes de trouble ou d'éviction antérieures au partage, chacun à proportion de sa quote-part, et compte tenu de la valeur de la chose au moment du partage.

Si l'un des copartageants est insolvable, la part qui lui incombe est supportée par le copartageant garanti et tous les autres copartageants.

Il n'y a pas lieu à garantie si l'espèce de trouble ou d'éviction soufferte a été exceptée par une clause particulière et expresse de l'acte de partage ou si elle est due à la faute du copartageant lui-même.

Article 133 : partage irrévocable

Le partage, soit conventionnel, soit judiciaire, est irrévocable. Il ne peut être rescindé que pour violence, erreur ou dol.

Lorsque le copartageant est un incapable, il peut y avoir lieu à rescision, s'il y a lésion du quart à son préjudice.

Article 134: action en rescision

L'action en rescision ne peut être intentée que dans l'année qui suit le partage.

Article 135 : conséquence de la rescision

La rescision du partage remet chacun des copartageants dans la situation de droit et de fait qu'il avait au moment du partage, sauf les droits régulièrement acquis, à titre onéreux, par les tiers de bonne foi.

Article 136: validité du partage

Le partage ne peut être demandé, lorsque l'indivision a pour objet des choses qui, partagées, cesseraient de servir à l'usage auquel elles sont destinées.

Article 137: imprescriptibilité

L'action en partage est imprescriptible.

Article 138 : frais du partage

Les frais du partage sont à la charge des copartageants en proportion des quotes-parts de chacun d'eux.

TITRE III : DES DÉMEMBREMENTS DE LA PROPRIÉTÉ

CHAPITRE I : DE L'USUFRUIT

Section 1 : De la définition et de l'institution de l'usufruit

Article 139 : usufruit

L'usufruit est le droit réel d'user et de jouir d'un bien appartenant à un autre, à charge d'en conserver la substance.

Il peut être établi sur toute espèce de biens ou tout ensemble de biens, meubles ou immeubles, corporels ou incorporels.

Il est temporaire et s'éteint conformément aux dispositions du présent code.

L'usufruit est établi par la loi ou la convention.

Section 2 : Des obligations mutuelles du propriétaire et de l'usufruitier quant à la conservation des biens objets de l'usufruit

Article 140: conservation

La conservation des biens objets de l'usufruit est une obligation d'intérêt commun pour le propriétaire et l'usufruitier.

Cette obligation s'apprécie au regard de l'état du bien au début de l'usufruit, selon le descriptif visé par le présent code ou, à défaut, par tout moyen. Elle disparaît si le bien est détruit par cas fortuit.

Article 141: obligation du propriétaire et de l'usufruitier

Sauf convention contraire :

- Le propriétaire est tenu des travaux concernant la structure et la solidité générale de l'immeuble et notamment ses éléments porteurs, la réfection intégrale de sa couverture, la reconstruction des ouvrages de soutènement et de clôture ou les digues ;

- L'usufruitier est tenu des autres travaux rendus nécessaires par le maintien en état de l'immeuble, ainsi que des dépenses périodiques.

Article 142: abus de jouissance

L'usufruitier est intégralement tenu des travaux rendus nécessaires par son abus de jouissance ou son défaut d'entretien.

Article 143: exécution de l'obligation

L'usufruitier ou le propriétaire peut demander au juge de contraindre l'autre à exécuter son obligation ou de l'autoriser à faire réaliser les travaux nécessaires incombant à l'autre.

L'un ou l'autre peut, pour garantir le financement des travaux ou le remboursement des sommes exposées pour le compte de l'autre, être autorisé par le juge à consentir une sûreté réelle sur le bien.

Article 144: remboursement

Sauf convention contraire, le propriétaire peut, à la fin de l'usufruit, demander à l'usufruitier ou à ses ayants cause le remboursement d'une fraction des dépenses qu'il a faites au titre des travaux calculée en fonction de la valeur de l'usufruit au regard de sa durée effective.

Section 3 : Des droits et obligations de l'usufruitier

1 : Des droits de l'usufruitier

Article 145: usage et jouissance

L'usufruitier peut user et jouir des biens par lui-même ou en en concédant l'usage et la jouissance à autrui.

Il peut céder son droit, à titre onéreux ou à titre gratuit ou le grever de sûretés réelles. Les droits ainsi constitués s'éteignent, au plus tard, en même temps que l'usufruit cédé.

Il ne peut constituer seul de droits réels sur le bien objet de l'usufruit, à l'exception des droits d'usage et d'habitation.

Article 146: baux

La conclusion ou le renouvellement des baux soumis aux statuts des baux ruraux et commerciaux, ainsi que ceux constitutifs de droit réel, requiert, à peine de nullité, l'accord du propriétaire ou, à défaut, l'autorisation du juge.

Les autres baux peuvent être consentis par l'usufruitier seul. Lors de l'extinction de l'usufruit, ils n'obligent le propriétaire, sauf accord de celui-ci, que pour la période en cours, dans la limite de six ans pour les baux immobiliers et de trois ans pour les baux mobiliers.

Article 147: propriété de l'usufruitier

Les fruits appartiennent à l'usufruitier.

Il en va de même des produits procédant de l'exploitation du bien suivant l'usage antérieur du propriétaire ou, à défaut d'un tel usage, suivant la convention des parties.

Article 148 : revenus des biens

Sauf convention contraire :

- Les revenus procurés par les biens, tels que les loyers et dividendes dont la distribution a été votée, s'acquiescent jour par jour ;

- Les récoltes qui sont à maturité lorsque l'usufruit prend fin appartiennent en totalité à l'usufruitier. Dans le cas contraire, elles reviennent au propriétaire sans indemnité.

2 Des obligations de l'usufruitier

Article 149: restitution des choses non consommables

L'usufruitier jouit du bien d'une manière conforme à sa destination, sans pouvoir en altérer la substance. Il le restitue au propriétaire à la fin de l'usufruit.

Il n'est tenu de restituer les choses non consommables que dans l'état où elles se trouvent à la fin de l'usufruit, à moins que les dégradations ne soient dues à sa faute.

Article 150: descriptif des biens

À l'ouverture de l'usufruit, un descriptif des biens et de leur état est établi, sauf convention contraire, par le propriétaire et l'usufruitier.

En cas de désaccord entre eux, il est réalisé par un professionnel indépendant choisi conjointement ou, à défaut, désigné par le président du tribunal compétent statuant comme en matière de référé.

Article 151 : sùreté suffisante

L'usufruitier doit fournir une sùreté suffisante du respect des obligations mentionnées dans le présent code, à moins qu'il n'en soit dispensé par la loi, l'acte constitutif ou le propriétaire.

En sont ainsi dispensés les père et mère, titulaires du droit de jouissance légale des biens de leurs enfants mineurs, ainsi que les vendeurs ou donateurs ayant retenu l'usufruit des biens vendus ou donnés.

Article 152: passif successoral

L'usufruitier universel ou à titre universel et le propriétaire sont obligés au passif successoral à la proportion de la valeur respective de l'usufruit et de la propriété.

Ils y contribuent dans les mêmes proportions, sauf convention contraire.

Article 153: déchéance

Le propriétaire peut demander que l'usufruitier soit déchu de son droit s'il ne respecte pas ses obligations.

Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir à l'instance pour la conservation de leurs droits en proposant de se substituer à lui dans l'exécution de ses obligations et en fournissant toutes garanties.

Le juge peut assortir l'extinction de l'usufruit de l'obligation pour le propriétaire de verser à l'usufruitier une prestation. Elle prend la forme d'un capital dont le montant est fixé par le juge.

Toutefois, si les circonstances le justifient, le juge peut fixer la prestation sous la forme d'une rente à verser jusqu'à la date à laquelle l'usufruit aurait dû cesser.

Section 4 : De la durée de l'usufruit

Article 154: suspension

L'usufruit peut être suspendu à un terme ou à une condition : il ne s'ouvre alors que par l'échéance du terme ou la réalisation de la condition.

Article 155: constitution

L'usufruit est constitué soit pour la vie de son titulaire, soit pour une durée déterminée, laquelle ne peut dépasser trente ans.

Article 156: usufruit viager

L'usufruit viager s'éteint par la mort de son titulaire personne physique ou la dissolution de son titulaire personne morale sans que sa durée ne puisse, dans ce dernier cas, excéder trente ans.

S'il est cédé, il ne s'éteint pas, sauf convention contraire, par la mort ou la dissolution du cessionnaire, mais par la mort ou la dissolution de son premier titulaire.

Article 157 : durée déterminée

L'usufruit à durée déterminée s'éteint par l'expiration du temps pour lequel il a été établi.

Article 158: extinction commune

Tout usufruit s'éteint :

- par la réunion des qualités d'usufruitier et de propriétaire,
- par le non-usage pendant trente ans,
- par la perte totale de la chose sur laquelle il a été établi, sauf l'accord de l'usufruitier et du propriétaire pour le reporter sur la chose représentant celle qui a péri.

Section 5 : Des usufruits spéciaux

1 - Du quasi-usufruit

Article 159: libre disposition

L'usufruitier peut librement disposer des choses consommables, à charge de restituer au propriétaire, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité, soit leur valeur à la date de la restitution.

Article 160: acte constitutif

L'acte constitutif peut autoriser l'usufruitier à disposer de tout bien meuble non consommable.

Il détermine les conditions de la restitution. À défaut, l'usufruitier restitue soit des choses de même quantité et qualité, soit leur valeur à la date de la restitution.

Article 161: emploi imposé

Le emploi des fonds issus de l'aliénation peut être imposé par l'acte constitutif. Il peut l'être également par le juge, sur demande du propriétaire, pour la conservation de son droit.

L'usufruitier doit alors restituer les biens issus du emploi ou leur valeur estimée à la date de restitution.

Article 162: emploi libre

Le emploi peut aussi être librement effectué par l'usufruitier. Ce dernier restitue alors la plus grande des deux sommes que représente la valeur actuelle du bien acquis en emploi ou de celui sur lequel le quasi-usufruit avait été constitué.

Le emploi ainsi effectué peut être prouvé par tout moyen.

2 De l'usufruit des droits sociaux

Article 163: dividendes distribués

Les dividendes distribués à titre de revenus appartiennent à l'usufruitier.

Sauf convention contraire, l'usufruitier exerce son droit sur les autres sommes conformément au présent code, jusqu'à l'arrivée du terme prévu pour son droit.

3 De l'usufruit des biens formant un ensemble

Article 164: modification de la destination

Sauf s'il en est autrement convenu, lorsque l'usufruit porte sur des biens formant un ensemble,

l'usufruitier peut disposer de chacun de ces biens, sauf à les remplacer conformément à la destination de cet ensemble.

Si son droit est en péril, l'usufruitier peut demander au juge de modifier la destination de l'ensemble.

CHAPITRE II – DU DROIT D'USAGE ET D'HABITATION

Article 165 : usage et habitation

Le droit d'usage et d'habitation est celui qui confère à son bénéficiaire, dans la limite de ses besoins et de ceux de sa famille actuelle et future, l'usage personnel d'un fonds et la perception des fruits.

Article 166 : similitude

Le droit d'usage et d'habitation s'établit et se perd de la même manière que l'usufruit.

Il ne peut être ni cédé ni loué.

Il doit être exercé par son titulaire dans le respect de la destination normale du bien.

Article 167: soumission

Le bénéficiaire du droit d'usage et d'habitation est soumis aux obligations imposées à l'usufruitier par le présent code

Article 168: dépenses d'entretien

Si l'usager utilise la totalité du fonds, il est tenu des dépenses d'entretien et plus généralement des dépenses périodiques que le présent code met à la charge de l'usufruitier.

S'il n'utilise qu'une partie du fonds, il y contribue au prorata de ce dont il jouit.

CHAPITRE III : DES DROITS RÉELS CONFÉRÉS PAR DES BAUX

Article 169: droits réels sur le sol

Des droits réels sur le sol peuvent être conférés par certains contrats, tels les baux emphytéotiques, l'antichrèse, l'hypothèque, le nantissement.

Ces droits, cessibles et susceptibles d'hypothèque, confèrent à leurs titulaires, pendant la durée du contrat, la propriété des constructions ou plantations ou installations dont ils autorisent la réalisation.

Ils sont régis par les dispositions du présent code et par les dispositions propres à chaque contrat.

Section 1 : Du bail emphytéotique

Article 170: bail emphytéotique

Le bail emphytéotique des biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Ce bail doit être consenti pour plus de dix années et ne peut dépasser quarante ans ; il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Article 171: validité

Le bail emphytéotique ne peut être valablement consenti que par ceux qui ont le droit d'aliéner et sous les mêmes conditions comme dans les mêmes formes.

Les immeubles appartenant aux mineurs ou interdits pourront être donnés à bail emphytéotique en vertu du pouvoir du représentant, tuteur ou curateur homologué par le juge compétent.

Article 172: preuve

La preuve du contrat d'emphytéose s'établit conformément aux règles du Code des obligations et des contrats en matière de baux.

Article 173: réduction de la redevance

Le preneur ne peut demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du fonds, ni pour cause de stérilité ou de privation de toute récolte à la suite de cas fortuits.

Article 174: résolution judiciaire de l'emphytéose

À défaut de paiement de deux années consécutives, le bailleur est autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résolution de l'emphytéose.

La résolution peut également être demandée par le bailleur en cas d'inexécution des conditions du contrat ou si le preneur a commis sur le fonds des détériorations graves.

Néanmoins, les tribunaux peuvent accorder un délai suivant les circonstances s'il est assorti de garanties de paiement sauvegardant les droits du bailleur.

Article 175 : délaissement du fonds

Le preneur ne peut se libérer de la redevance, nise soustraire à l'exécution des conditions du bail emphytéotique en délaissant le fonds.

Article 176: dévalorisation du fonds

Le preneur ne peut opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur.

Si le preneur fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire, nireclamer à cet égard aucune indemnité.

Article 177 : charges de l'immeuble

Le preneur est tenu de toutes les contributions et charges de l'immeuble.

En ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées en exécution de la convention, il est tenu des réparations de toute nature ; mais il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments, s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuits, par force

majeure, ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

Article 178: servitudes actives

L'emphytéote peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titre, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail et à charge d'avertir le propriétaire.

Article 179: droit d'accession

L'emphytéote profite du droit d'accession pendant la durée de l'emphytéose.

Section 2 – Du droit de superficie

Article 180: définition du droit de superficie

Le droit de superficie est le droit réel qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations, en tout ou partie, sur, au-dessus ou en-dessous du fonds d'autrui.

Article 181: constitution du droit de superficie

Le droit de superficie peut être constitué par tout titulaire d'un droit réel immobilier dans les limites de son droit.

Article 182: aliénation du droit de superficie

Le superficiaire peut aliéner et hypothéquer son droit de superficie.

Il peut grever de servitudes les biens qui font l'objet de son droit, mais pour la durée de sa jouissance seulement.

Article 183: inscription du titre constitutif

Le titre constitutif du droit de superficie devra être transcrit dans les registres publics à ce destinés.

Article 184: durée

Le droit de superficie ne pourra être établi pour un terme excédant cinquante années, sauf la faculté de le renouveler.

Article 185: démolition

Pendant la durée du droit de superficie, le tréfoncier ou son ayant droit ne peut empêcher le superficiaire de démolir les bâtiments et autres ouvrages, ni d'arracher les plantations et de les enlever, pourvu que ce dernier en ait payé la valeur lors de son acquisition, ou que les bâtiments, ouvrages et plantations aient été construits ou faits par lui, et pourvu que le fonds soit remis dans l'état où il se trouvait avant la construction ou la plantation.

Article 186: expiration du droit de superficie

A l'expiration du droit de superficie, la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations, passe au tréfoncier ou son ayant droit, à charge par lui de rembourser la valeur actuelle de ces objets au propriétaire du droit de superficie, qui, jusqu'au remboursement, aura le droit de rétention.

Article 187: valeur impayée

Si le droit de superficie a été établi sur, au-dessus ou en-dessous d'un fonds duquel se trouvaient déjà des bâtiments, ouvrages ou plantations dont la valeur n'a pas été payée par le superficiaire, le tréfoncier ou son ayant droit reprendra le tout à l'expiration du droit, sans être tenu à aucune indemnité pour ces bâtiments, ouvrages ou plantations.

Article 188: dérogation

Le superficiaire et le tréfoncier peuvent stipuler conventionnellement les règles qui régiront leurs obligations et droits.

Article 189: extinction du droit de superficie

Le droit de superficie s'éteint par:

1° la confusion;

2° la destruction du fonds;

3° la prescription de trente ans.

Section 3 : Du nantissement

1 : dispositions générales

Article 190: définition du nantissement

Le nantissement est le contrat par lequel un débiteur remet une chose à son créancier pour sûreté de la dette.

Article 191: catégories de nantissement

Le nantissement d'une chose mobilière s'appelle gage. Celui d'une chose immobilière s'appelle antichrèse.

2 : Du gage

Article 192: attributs du gage

Le gage confère au créancier le droit de se faire payer sur la chose qui en est l'objet, par privilège et préférence aux autres créanciers.

Article 193 : privilège à l'égard des tiers

Le privilège du gage n'a lieu à l'égard des tiers qu'autant qu'il y a un acte authentique ou sous seing privé, dûment enregistré, contenant la déclaration de la somme due, ainsi que l'espèce et la nature des biens données en gage, ou un état annexé de leurs qualité, poids et mesures.

Article 194 : gage sur des meubles incorporels

Lorsque le gage s'établit sur des meubles incorporels, l'acte authentique ou sous seing privé, dûment enregistré, est signifié au débiteur de la créance donnée en gage, ou accepté par lui dans un acte authentique.

Article 195 : affectation spéciale et privilège

Le dépôt ou la consignation de sommes, effets ou valeurs, ordonné judiciairement à titre de garantie ou à titre conservatoire, emporte affectation spéciale et privilège prévus par le présent code.

Article 196 : possession du créancier

Dans tous les cas, le privilège ne subsiste sur le gage qu'autant que ce gage a été mis et est resté en possession du créancier, ou d'un tiers convenu entre les parties.

Article 197 : gage donné par un tiers

Le gage peut être donné par un tiers pour le débiteur.

Article 198 : défaut de paiement

Le créancier ne peut, à défaut de paiement, disposer du gage ; sauf si la justice ordonne que ce gage lui demeurera en paiement et jusqu'à due concurrence, d'après une estimation faite par experts, ou qu'il sera vendu aux enchères.

Toute clause qui autoriserait le créancier à s'approprier le gage ou à en disposer, sans les formalités ci-dessus, est nulle.

Article 199: expropriation du débiteur

Jusqu'à l'expropriation du débiteur, s'il y a lieu, il reste propriétaire du gage, qui n'est, dans la main du créancier, qu'un dépôt assurant le privilège de celui-ci.

Article 200: responsabilité du créancier

Le créancier répond, selon les règles établies dans le code des obligations et des contrats et obligations, de la perte ou détérioration du gage qui serait survenue par sa négligence.

De son côté, le débiteur doit tenir compte au créancier des dépenses utiles et nécessaires que celui-ci a faites pour la conservation du gage.

Article 201 : restitution

Le débiteur ne peut, à moins que le détenteur du gage n'en abuse, réclamer la restitution qu'après avoir entièrement payé, tant en principal qu'en intérêts et frais, la dette pour sûreté de laquelle, le gage a été donné.

S'il existait de la part du même débiteur, envers le même créancier, une autre dette contractée postérieurement à la mise en gage, et devenue exigible avant le paiement de la première dette, le créancier ne pourra être tenu de se désaisir du gage avant d'être entièrement payé de l'une et l'autre dette, lors même qu'il n'y aurait eu aucune stipulation pour affecter le gage en paiement de la seconde.

Article 202: indivisibilité

Le gage est indivisible nonobstant la divisibilité de la dette envers les héritiers du débiteur ou ceux du créancier.

L'héritier du débiteur qui a payé sa portion de la dette, ne peut demander la restitution de sa portion dans le gage, tant que la dette n'est pas entièrement acquittée.

Réciproquement, l'héritier du créancier, qui a reçu sa portion de la dette, ne peut remettre le gage au préjudice de ceux de ses cohéritiers qui ne sont pas payés.

Article 203: matières de commerce

Les dispositions ci-dessus ne sont applicables ni aux matières de commerce, ni aux maisons de prêt sur gage autorisées, et à l'égard desquelles on suit les lois et règlements les concernant.

3 : De l'antichrèse**Article 204 : validité de l'antichrèse**

L'antichrèse ne s'établit que par écrit. Elle n'est valable que pour une durée déterminée.

Article 205 : perception des fruits

Le créancier n'acquiert, par ce contrat, que la faculté de percevoir les fruits de l'immeuble. La créance ne peut produire d'intérêts mais il peut être stipulé que tout ou partie des fruits reviendra au créancier.

Le créancier impute annuellement les fruits perçus pour son débiteur sur le capital de sa créance.

Article 206 : réparations utiles

Le créancier est tenu, s'il n'en est autrement convenu, de payer les contributions et les charges annuelles de l'immeuble qu'il tient en antichrèse.

Il doit également, sous peine de dommages et intérêts, pourvoir à l'entretien et aux réparations utiles et nécessaires de l'immeuble, sauf à prélever sur les fruits toutes les dépenses relatives à ces divers objets.

Article 207 : jouissance de l'immeuble

Le débiteur ne peut, avant entier acquittement de sa dette, réclamer la jouissance de l'immeuble qu'il a remis en antichrèse.

Article 208: défaut de paiement

Le créancier ne devient point propriétaire de l'immeuble par le seul défaut de paiement au terme convenu ; toute clause contraire est nulle ; en ce cas, il peut poursuivre l'expropriation de son débiteur par les voies légales.

Article 209: antichrèse du tiers

L'antichrèse peut être constituée par un tiers pour le compte du débiteur.

Article 210: indivisibilité

L'antichrèse est indivisible, nonobstant la divisibilité de la dette entre les héritiers du débiteur ou ceux du créancier.

L'héritier du débiteur, qui a payé sa portion de la dette, ne peut demander la restitution de sa portion dans l'immeuble remis en antichrèse, tant que la dette n'est pas entièrement acquittée.

Réciproquement, l'héritier du créancier, qui a reçu sa portion de la dette, ne peut remettre l'immeuble tenu en antichrèse, au préjudice de ceux de ses cohéritiers qui ne sont pas payés.

Article 211 : droit commun

Le créancier répond, selon le droit commun, de la perte ou détérioration de l'immeuble qui serait survenue par sa négligence.

Le débiteur doit tenir compte au créancier des dépenses utiles et nécessaires que celui-ci a faites pour la conservation de l'immeuble remis en antichrèse.

Section 4- Du droit réel de jouissance spéciale

Article 212 : droits réels de jouissance sur le domaine public

Le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un ou plusieurs droits réels conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un ou de plusieurs de ses biens.

Les droits réels de jouissance sur le domaine public s'établissent et s'exercent dans le cadre du code général de la propriété des personnes publiques et selon les lois qui les régissent

Article 213: droit réel de jouissance spéciale

Le droit réel de jouissance spéciale s'établit de la même manière que l'usufruit. Il est exercé dans le respect de la destination normale du bien.

Article 214: bénéfice

Le titulaire d'un droit réel de jouissance spéciale bénéficie des droits mentionnés au présent code et supporte les obligations de l'usufruitier prévus par le présent code.

Article 215: extinction

Le droit réel de jouissance spéciale s'éteint :

- par l'expiration du temps pour lequel il a été consenti, lequel ne peut excéder trente ans ;
- par la réunion dans le même patrimoine des deux qualités de bénéficiaire de la jouissance spéciale et de propriétaire ;
- par le non-usage pendant une durée déterminée, le cas échéant, par la convention ;
- par la perte totale de la chose sur laquelle il a été établi.

Section 5 : Des hypothèques

1 : Dispositions générales

Article 216 : définition de l'hypothèque

L'hypothèque est un droit réel immobilier sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation.

Elle est indivisible et subsiste en entier sur les immeubles affectés, sur chacun et sur chaque portion de ces immeubles.

L'hypothèque suit les immeubles affectés dans quelques mains qu'ils passent.

Les hypothèques légales sont celles rendues obligatoires par la loi et celles judiciaires, celles résultant d'une décision judiciaire.

Article 217 : domaine de l'hypothèque

Sont seuls susceptibles d'hypothèque :

- 1) les biens immobiliers qui sont dans le commerce;
- 2) l'usufruit des immeubles pour le temps de sa durée;
- 3) l'emphytéose pour le temps de sa durée;
- 4) le droit de superficie ;
- 5) les droits réels reconnus en droit musulman.

Article 218: extension de l'hypothèque

L'hypothèque s'étend aux accessoires réputés immeubles et aux améliorations apportées à l'immeuble hypothéqué.

L'inscription garantit le montant de la créance et divers frais qu'implique la réalisation de l'hypothèque.

Article 219: paiement des créanciers hypothécaires

Si le prix de l'immeuble hypothéqué ne suffit pas à payer les créanciers hypothécaires, ceux-ci viendront à contribuer pour le surplus, avec les créanciers chirographaires.

Paragraphe deuxième : De l'hypothèque conventionnelle

Article 220 : hypothèques faites à l'étranger

Les écrits faits en pays étrangers ne peuvent ni être la cause d'affectation hypothécaire, ni conférer d'hypothèque sur les biens situés en Mauritanie.

Article 221: rédaction de l'acte d'hypothèque

L'hypothèque ne peut être valablement consentie que par acte rédigé par un notaire et par lui paraphé et y apposant son cachet écrit.

L'immeuble sur lequel l'hypothèque est consentie ainsi que le montant de la créance doivent être déterminés dans l'acte.

Article 222: détérioration de l'immeuble hypothéqué

Si les immeubles affectés à l'hypothèque ont péri ou se sont détériorés de manière qu'ils soient devenus insuffisants pour la sûreté du créancier, celui-ci a le droit de réclamer le remboursement de sa créance.

Néanmoins, le débiteur sera admis à offrir un supplément d'hypothèque si la perte ou les détériorations ne lui sont pas imputables.

Article 223: rang de l'hypothèque poursûreté d'un crédit

L'hypothèque consentie pour sûreté d'un crédit, à concurrence d'une somme déterminée, est valable et prend rang à la date de son inscription au registre de la conservation de la propriété foncière, sans égard aux époques successives de la délivrance des fonds.

Paragraphe 3 : Du rang des hypothèques entre elles

Article 224: constitution de l'hypothèque

L'hypothèque ne se constitue qu'après son inscription. Elle prend rang entre les créanciers dans la forme et de la manière prescrite par le présent code.

Les créanciers inscrits le même jour exercent en concurrence une hypothèque de la même date.

Les inscriptions prises ont la même durée que l'hypothèque

Article 225: hypothèque des immeubles non immatriculés

Pour les immeubles non immatriculés, l'inscription sur les registres de la conservation de la propriété foncière est remplacée par la mention de l'hypothèque sur le titre de propriété portée par un notaire.

4 : De l'effet des hypothèques contre les tiers détenteurs

Article 226: droit de suite

Les créanciers ayant une hypothèque inscrite sur un immeuble, le suivent en quelques mains où il passe pour être colloqués et payés suivant l'ordre de leur inscription.

Article 227 : tiers détenteur

Si le tiers détenteur ne remplit pas les formalités prévues ci-après pour purger sa propriété, il demeure par l'effet des inscriptions, obligé à toutes les dettes hypothécaires; il jouit des termes et délais accordés au débiteur originaire.

Le tiers détenteur est celui qui acquiert, à quelque titre que ce soit, la propriété de l'immeuble hypothéqué ou tout autre droit réel susceptible d'hypothèque et grevant ledit immeuble.

Article 228: obligation du tiers détenteur

Le tiers détenteur est tenu, dans le même cas, ou de payer tous les montants exigibles, à quelque somme qu'ils puissent s'élever, ou de délaisser l'immeuble hypothéqué, sans aucune réserve.

Article 229: droit de poursuivre

Faute par le tiers détenteur de satisfaire pleinement à l'une des obligations énumérées aux deux articles précédents, chaque créancier hypothécaire a droit de poursuivre contre lui la vente de l'immeuble hypothéqué, vingt jours après commandement fait au débiteur originaire et sommation faite au tiers détenteur de payer la dette exigible ou de délaisser l'immeuble.

Article 230: délaissement

Le délaissement peut être fait par tous les tiers détenteurs qui ne sont pas personnellement obligés à la dette.

Le délaissement n'empêche pas que, jusqu'à l'adjudication, le tiers détenteur ne puisse reprendre l'immeuble, en payant toute la dette et les frais.

Article 231: formalités du délaissement

Le délaissement se fait au greffe du tribunal de la situation des biens et il en est donné acte par le greffier.

Lorsque le délaissement porte sur un immeuble immatriculé, le greffier doit en prévenir immédiatement le conservateur qui en fera mention sur le titre de propriété.

À la requête de la partie la plus diligente, l'immeuble délaissé est pourvu d'un curateur contre lequel la vente de l'immeuble est poursuivie dans les formes prescrites pour les ventes forcées.

Article 232: négligence du tiers détenteur

Les détériorations qui procèdent du fait ou de la négligence du tiers détenteur, au préjudice des créanciers hypothécaires, donnent lieu contre lui à une action en indemnité; mais il ne peut répéter ses impenses que jusqu'à concurrence de la plus-value en résultant.

Article 233: fruits de l'immeuble hypothéqué

Les fruits de l'immeuble hypothéqué ne sont dus par le tiers détenteur qu'à compter du jour de la sommation de payer ou de délaisser, et, si les poursuites commencées ont été abandonnées pendant trois ans, à compter de la nouvelle sommation qui sera faite.

Article 234 : renaissance des droits réels immobiliers

Les droits réels immobiliers dont le tiers détenteur avait le bénéfice ou qu'il subissait avant sa possession sur un immeuble délaissé ou adjugé à la suite d'une purge d'hypothèque, renaissent après le délaissement ou après l'adjudication poursuivie contre lui.

Dans le cas où l'immeuble est immatriculé et où l'inscription aurait été radiée à la suite de la confusion, une nouvelle inscription serait nécessaire pour faire revivre le droit; toute fois l'intéressé doit la requérir.

Article 235: recours en garantie

Le tiers détenteur, qui a payé la dette hypothécaire ou délaissé l'immeuble hypothéqué ou subi l'expropriation de cet immeuble, a contre le débiteur principal, le recours en garantie reconnu à l'ayant cause dans les contrats à titre onéreux ou à titre gratuit.

5 : De la radiation des inscriptions et de l'extinction des hypothèques

Article 236 : radiation des inscriptions

Les inscriptions sont rayées par la production d'une main levée signée du créancier ou en vertu d'une décision de justice ayant acquis force de chose jugée.

Les inscriptions ne sont réduites que du consentement des parties intéressées.

Article 237: fin des hypothèques

Les hypothèques s'éteignent par :

- 1) l'extinction de l'obligation principale;
- 2) la renonciation du créancier;
- 3) l'accomplissement des formalités et conditions prescrites aux tiers détenteurs pour purger les immeubles par eux acquis.

Paragraphe sixième : De la purge des immeubles hypothéqués**Article 238: notification**

Le nouveau propriétaire, qui voudra obtenir la radiation des inscriptions hypothécaires prises sur l'immeuble, devra, dans le délai d'un an à compter de l'inscription de son titre ou dans le délai d'un mois à compter de la première sommation qui lui est faite conformément à l'article 235 du présent code, notifier à tous les créanciers inscrits :

- 1) un extrait de son titre contenant sa date et sa nature la désignation des parties à l'acte et la date de son inscription ;
- 2) le prix de l'acquisition et les charges faisant partie du prix; l'évaluation de ces charges ainsi que l'évaluation de l'immeuble s'il a été donné ou cédé à tout autre titre que celui de vente;
- 3) un certificat d'inscription de toutes les hypothèques pouvant grever l'immeuble immatriculé;
- 4) une élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent de la situation de l'immeuble.

Article 239: inscription du droit du nouveau propriétaire

L'inscription du droit du nouveau propriétaire pourra être faite nonobstant l'existence d'une opposition sur le titre. Dans ce cas, elle devra être précédée de la notification prescrite par l'article précédent qui sera adressée au créancier dont l'opposition est inscrite, au domicile par lui élu et aux autres créanciers inscrits.

Aucune inscription ultérieure ne sera effectuée sur le titre jusqu'à règlement de la purge ou main levée de l'opposition.

Article 240: acquittement des dettes et charges

Le nouveau propriétaire déclare dans l'acte de notification qu'il acquittera les dettes et charges hypothécaires jusqu'à concurrence du prix ou de la valeur déclarée, sans déduction aucune au profit du vendeur ou de toute autre personne.

Sauf disposition contraire dans les titres de créance, il jouit des termes et délais accordés au débiteur originaire et il observe ceux stipulés contre ce dernier.

Les créances non échues qui ne viennent que pour partie en ordre utile, sont immédiatement exigibles vis-à-vis du nouveau propriétaire, jusqu'à cette concurrence et pour le tout, à l'égard du débiteur.

Article 241: action résolutoire

Si, parmi les créanciers inscrits, se trouve un créancier ayant l'action résolutoire et qu'il entende exercer cette action, il est tenu, à peine de déchéance, d'introduire son action dans les vingt jours de la notification en mettant en cause tous les créanciers susvisés.

À partir du jour où le créancier a exercé l'action résolutoire, la purge est suspendue et ne peut être reprise qu'après la renonciation du créancier à l'action résolutoire ou après le rejet de cette action.

Article 242: notification faite à la requête du nouveau propriétaire

Dans les quarante jours de la notification faite à la requête du nouveau propriétaire, tout créancier dont l'hypothèque ou l'opposition est inscrite peut demander la vente de l'immeuble, aux enchères publiques et à la barre du tribunal, en offrant de porter le prix soit personnellement, soit par une personne présentée par lui et dont il se portera solidaire, à un sixième au moins en sus et de donner caution pour le paiement du prix et des charges, le tout à peine de nullité.

Article 243: exploit d'huissier

Cette demande doit, à peine de déchéance, être signifiée par huissier à l'acquéreur et aux créanciers dont l'hypothèque ou l'opposition est inscrite avant l'expiration du délai de quarante jours susvisé.

Elle contient assignation devant le tribunal de première instance de la situation de l'immeuble à l'effet de voir ordonner qu'il soit procédé aux enchères requises.

Article 244: procédure d'adjudication

La vente aux enchères a lieu selon la procédure d'adjudication des immeubles prévue par le code de procédure civile, commerciale et administrative.

Article 245: valeur de l'immeuble

A défaut par l'un des créanciers, qualifiés pour ce faire, d'avoir requis la vente de l'immeuble aux enchères dans le délai et les formes prescrites, la valeur de l'immeuble demeure définitivement fixée au prix stipulé au contrat ou déclaré par le nouveau propriétaire.

Les inscriptions qui ne viennent pas en ordre utile sur le prix seront rayées pour la partie qui l'excédera, en suite de l'ordre amiable ou judiciaire dressé en application du Code de procédure civile et commerciale.

Le nouveau propriétaire se libérera des hypothèques, soit en payant aux créanciers inscrits en ordre utile les créances exigibles ou dont l'acquittement lui est facultatif, soit en consignat le prix jusqu'à concurrence de ces créances.

Il reste soumis aux hypothèques venant en ordre utile, à raison des créances non exigibles dont il ne voudrait ou ne pourrait se libérer.

Article 246: restitution

L'adjudicataire est tenu, en sus du prix d'adjudication, de restituer à l'acquéreur ou au donataire dépossédé, les frais et loyaux coûts du contrat, d'inscription, de notification et ceux qu'il a exposés pour parvenir à la revente.

Article 247: désistement du créancier

Le désistement du créancier requérant la mise aux enchères ne peut, même quand le créancier paierait le montant de la soumission, empêcher l'adjudication publique, si ce n'est du consentement exprès de tous les autres créanciers dont l'hypothèque ou l'opposition est inscrite ou si ces créanciers, sommés par huissier, au domicile par eux élu, de poursuivre l'adjudication dans la quinzaine, n'y donnent point de suite.

Article 248: recours contre le vendeur

L'acquéreur qui se sera rendu adjudicataire aura son recours contre le vendeur, pour le remboursement de ce qui excède le prix stipulé par son titre.

CHAPITRE IV : DU WAQF

Article 249: définition du *Waqf*:

le *Waqf* est le don de l'usufruit d'une chose durant son existence, la nu-propriété du corps même de cette chose étant réservée au donateur.

Article 250: condition de validité

Les conditions de validité du *Waqf* sont :

- La capacité du donateur ;
- La licéité ;
- La jouissance, sous peine de nullité, du *waqf* avant le décès, la faillite ou la dernière maladie du donateur.

Article 251: bénéficiaires

Les bénéficiaires du *waqf* peuvent être des personnes physiques ou morales, existantes ou qui existeront, déterminées des personnes indéterminées

Article 252: gestion

La gestion du *waqf* doit respecter les stipulations légales faites par son auteur.

Article 253: extinction du *waqf*:

Si les donataires définis non nommés arrivent à extinction, l'objet du *waqf* revient aux plus proches agnats pauvres du donateur.

CHAPITRE V : D'EL OUMRA

Article: 254 définition d'eloumra

El oumra est un droit réel fondé sur la donation d'un usufruit d'un immeuble sans contre partie décidée tout au long de la vie du bénéficiaire ou du donateur ou pour une durée déterminée.

Article 255: la conclusion d'el oumra

El oumra est conclue par l'acquiescement et l'acceptation.

Le contrat d'el oumra doit, sous peine de nullité, être conclu par acte authentique.

La visite du lieu de la possession n'est pas une condition de validité du contrat d'el oumra.

Article 256: la mise en valeur et la maintenance

Le bénéficiaire d'el oumra doit mettre en valeur l'immeuble objet du contrat d'el oumra en y habitant ou en percevant son fruit.

Ce droit ne doit être transféré qu'au donateur ou son héritier.

Le bénéficiaire doit veiller à la sauvegarde de l'immeuble donnée comme l'on veille sur ses biens propres et il supporte les frais nécessaires pour son entretien et maintenance. Il supporte également les frais ordinaire fixé sur l'immeuble.

CHAPITRE VI : DE LA CHEFAA

Article 257: définition de la chefaa

La chefaa est le droit de préemption pouvant être exercé par un membre de la famille, par un copropriétaire indivis, ou par un propriétaire voisin à l'encontre de l'acquéreur d'un immeuble familial, indivis ou limitrophe.

CHAPITRE VII : DE LA MOUGHAGARASSA

Article 258: définition de la mougharassa

La *mougharassa* est un contrat de bail au complant par lequel un propriétaire d'un terrain inculte désirent faire une plantation d'arbres de rapport mais ne peut pas la faire lui-même, prète son terrain à un preneur ou megharsi qui fait les plantations en question et lorsque les arbres sont en plein rapport, les deux parties contractantes partagent le terrain.

Article 259: effets de la mougharassa

Le contrat de *mougharassa* donne un droit réel, dès sa conclusion, au profit du megharsi qui devient immédiatement copropriétaire indivis.

CHAPITRE VIII : DES SERVITUDES

Section 1 : Dispositions générales

Article 260 : définition de la servitude

La servitude est une charge réelle grevant un fonds pour l'usage et l'utilité d'un fonds appartenant à un autre propriétaire.

Elle n'établit ni prééminence d'une propriété sur l'autre, ni obligations personnelles au profit ou à la charge des propriétaires, mais seulement des rapports entre fonds servant et fonds dominant et des services qui leur sont attachés.

Section 2 – De l'établissement des servitudes

Article 261 : établissement

Toutes les servitudes peuvent s'établir par convention, à l'exception de celles légalement établies.

Article 262: servitudes légales

Les servitudes établies par la loi obéissent aux règles qui les instituent.

Article 263 : ouvrages extérieurs ou activité humaine

Les servitudes qui se manifestent par des ouvrages extérieurs ou par une activité humaine apparente et renouvelée peuvent s'acquérir par la possession dans les conditions prévues par le présent code.

Article 264 : maintien d'ouvrages ou d'aménagements

Les servitudes peuvent s'établir par destination du propriétaire entre fonds issus d'une division, à défaut de stipulation contraire de l'acte de division.

Elles résultent, dans ce cas, du maintien d'ouvrages ou d'aménagements extérieurs réalisés par le propriétaire avant la division du fonds.

*Section troisième : De l'exercice des servitudes***Article 265 : contenu de la servitude**

La servitude comprend tout ce qui est nécessaire pour en user.

Article 266: fonds dominant

Le propriétaire du fonds dominant réalise sur le fonds servant les ouvrages éventuellement nécessaires à l'exercice ou au maintien de la servitude et en supporte le coût, sauf la convention de l'article ci-après.

Article 267: convention de servitude

Lorsque le propriétaire du fonds servant est tenu par la convention de faire ou de laisser faire à ses frais des ouvrages nécessaires à l'exercice et au maintien de la servitude, il peut toujours s'en affranchir en abandonnant au propriétaire du fonds dominant, à sa convenance, soit le fonds servant soit le terrain d'assiette de la servitude.

Article 268 : indivisibilité

La servitude est indivisible.

En cas de division du fonds servant ou du fonds dominant, la servitude continue à être exercée activement et passivement selon les mêmes modalités sur la totalité du fonds servant et au profit de la totalité du fonds dominant.

Article 269 : usage de la servitude

Le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui tende à diminuer l'usage de la servitude ou à le rendre plus incommode. Ainsi, il ne peut modifier l'état des lieux, ni les modalités d'exercice de la servitude.

Cependant, si des conditions nouvelles de fait ou de droit rendent l'exercice de la servitude plus onéreuse pour le fonds servant ou en

empêchent l'usage normal, le propriétaire du fonds servant peut offrir une autre assiette au propriétaire du fonds dominant.

En cas de refus, le juge détermine l'assiette la plus appropriée eu égard aux intérêts en présence.

Article 270 : usage de la servitude

Le propriétaire du fonds dominant ne peut user de la servitude que suivant son titre et sans aggraver la situation du fonds servant.

Article 271: non-usage

La servitude s'éteint par le non-usage pendant quinze ans.

Le délai de quinze ans commence à courir à compter du jour où l'on a cessé d'en jouir pour les servitudes qui s'exercent par une activité humaine apparente et renouvelée et du jour où il a été fait un acte contraire pour les autres servitudes.

Article 272: extinction judiciaire

Si l'exercice d'une servitude est devenu définitivement impossible, le propriétaire du fonds servant peut à tout moment en faire constater l'extinction par le juge.

Article 273: réunion

Toute servitude s'éteint par la réunion du fonds dominant et du fonds servant dans le même patrimoine.

Article 274 : prescription de l'indivision

Si le fonds dominant est en indivision, la jouissance de l'un des indivisaires empêche la prescription à l'égard de tous.

Article 275: suspension de l'indivision

La suspension de la prescription à l'encontre d'un des indivisaires profite à tous.

Article 276: usage ou coutume

Les modalités d'exercice de la servitude s'établissent, à défaut de convention contraire, par l'usage ou la coutume.

TITRE IV : DES RELATIONS DE VOISINAGE**CHAPITRE I : DES TROUBLES DE VOISINAGE****Article 277 : interdiction**

Nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Article 278:actions

Les actions découlant de l'article précédent sont ouvertes aux propriétaires, locataires et bénéficiaires d'un titre ayant pour objet principal de les autoriser à occuper ou à exploiter le fonds. Elles ne peuvent être exercées que contre eux.

Elles ne peuvent être intentées lorsque le trouble provient d'activités économiques, exercées conformément à la législation en vigueur, préexistantes à l'installation sur le fonds et s'étant poursuivies dans les mêmes conditions.

CHAPITRE II : DES ARBRES ET DES PLANTATIONS

Article 279 : limite séparative

A défaut d'usage ou de disposition contraire, les arbres et arbustes ne peuvent être plantés à moins de deux mètres de la limite séparative de deux fonds lorsqu'ils ont une hauteur égale ou supérieure à deux mètres, et à moins de cinquante centimètres de la limite séparative lorsqu'ils ont une hauteur inférieure à deux mètres.

Toutefois, les arbres et arbustes peuvent être plantés en espalier immédiatement contre un mur mitoyen sous réserve qu'ils ne dépassent pas la hauteur du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers sans que ceux-ci puissent dépasser la hauteur du mur.

Article 280: droit de faire couper

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres et arbustes du voisin peut exiger de celui-ci de les couper, ou, à défaut, de les faire couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches sur sa propriété lui appartiennent.

Le droit de faire couper ces branches, ainsi que celui de couper à la limite des deux fonds contigus les racines, ronces et brindilles débordant sur sa propriété, est imprescriptible.

CHAPITRE III : DES CLÔTURES

Article 281 : droit de clore

Le droit de clore son fonds, qui appartient à tout propriétaire, s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires ou, à défaut, des usages locaux.

Le propriétaire peut, dans les parties urbanisées de la commune, contraindre son voisin à contribuer à l'édification et à l'entretien de la clôture les séparant.

Article 282: refus abusif

Le propriétaire d'un fonds ne peut faire obstacle à l'entretien indispensable d'un mur légalement établi en limite séparative du fonds voisin.

En cas de refus abusif d'accès à son fonds, les travaux sont autorisés par le juge qui fixe les modalités de leur réalisation.

CHAPITRE IV : DE LA MITOYENNETÉ

Article 283: droit de propriété indivis

La mitoyenneté est un droit de propriété indivis sur un mur, une clôture ou un fossé.

Article 284 : ligne séparative

Un mur, une clôture, un fossé, ne peuvent être réalisés à cheval sur la ligne séparative de deux fonds contigus que du commun accord des propriétaires de ces fonds.

Le propriétaire qui n'a pas consenti à l'édification du mur à cheval sur la ligne séparative des fonds ne peut, dans les parties urbanisées de la commune visées au présent code, exiger la démolition du mur. Il en acquiert de plein droit et gratuitement la mitoyenneté.

Article 285 : présomption de mitoyenneté

Les murs, clôtures ou fossés existants, réalisés en limite séparative ou sur la ligne séparant les deux fonds, sont présumés mitoyens, sauf titre, prescription ou élément de fait contraire.

Article 286: appartenance présumée

Sauf titre contraire :

- un mur est censé appartenir au propriétaire du fonds vers lequel son sommet est incliné en totalité ou sur le côté duquel existent des éléments architecturaux attestant de la volonté initiale des constructeurs du mur ;

- un fossé est censé appartenir au propriétaire du fonds du côté duquel le rejet de la terre se trouve ;

- une clôture est censée appartenir au propriétaire du fonds clos si un seul des fonds est clôturé.

Article 287: répartition proportionnelle

Les dépenses d'entretien, de réparation ou de reconstruction d'un mur, d'une clôture ou d'un fossé mitoyen sont réparties entre les propriétaires à proportion de leurs droits, sauf si les dépenses ont été rendues nécessaires par le fait de l'un d'entre eux.

Le propriétaire peut se soustraire aux dépenses en abandonnant la mitoyenneté du mur, de la clôture ou du fossé, sauf si le mur soutient un bâtiment qui lui appartient ou si le fossé sert à l'écoulement des eaux de son fonds.

Article 288: mur mitoyen

Chaque propriétaire peut appuyer sa construction sur le mur mitoyen.

Article 289: exhaussement

Chaque propriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen, à charge pour lui de supporter l'ensemble des dépenses liées à l'exhaussement et à son entretien.

Si le mur n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais et l'excédent d'épaisseur éventuellement nécessaire doit se prendre de son côté.

L'exhaussement est la propriété exclusive de celui qui l'a réalisé. La mitoyenneté de l'exhaussement s'acquiert conformément aux dispositions de l'article ci-après.

Article 290: faculté d'acquisition

Le propriétaire du fonds joignant un mur a la faculté d'en acquérir la mitoyenneté en tout ou partie, en remboursant au propriétaire du mur la moitié de la valeur actuelle du mur et la moitié de

la valeur du sol supportant le mur ou la partie du mur.

Cette faculté ne s'applique pas aux autres modes de clôture ni aux fossés.

Article 291: autorisation

Aucun propriétaire ne peut faire de travaux affectant la structure du mur mitoyen sans le consentement de l'autre ou, à défaut, l'autorisation du juge.

Article 292: arrachage et élagage

Les fruits et produits d'une haie mitoyenne appartiennent aux propriétaires par moitié.

Chaque propriétaire peut exiger l'arrachage ou l'élagage d'un arbre isolé mitoyen.

CHAPITRE V : DES JOURS ET VUES

Article 293: définition des vues et des jours

Sont des vues les ouvertures ou aménagements qui permettent le regard vers un fonds voisin, comme les fenêtres, balcons, terrasses et plates-formes.

Sont des jours les ouvertures qui laissent passer l'air ou la lumière sans permettre aucun regard sur le fonds voisin.

Article 294: aménagements extérieurs

Jours et vues constituent des aménagements extérieurs au sens du présent code.

Article 295: pratique de jour et de vue

Il ne peut être pratiqué dans un mur mitoyen ni jour ni vue.

Le propriétaire d'un mur non mitoyen établi en limite séparative ne peut y pratiquer que des jours.

Article 296: distance minimale

Aucune vue, droite ou oblique, ne peut être créée à moins de trois mètres d'un fonds voisin.

Cette distance se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait ou depuis la ligne extérieure des balcons ou terrasses, jusqu'à la limite séparative des fonds.

Article 297: exception d'application

L'article précédent ne s'applique pas aux vues donnant sur une voie publique, un jardin public aménagé ou une promenade publique.

Il ne s'applique pas aux vues donnant sur des fonds grevés d'une servitude de passage faisant obstacle aux constructions, établie au profit de celui qui veut ouvrir la vue, ou sur des fonds indivis entre voisins

Toutefois, aucune vue ne peut être créée si un fonds est situé, par-delà le fonds indivis ou celui grevé de servitudes, à une distance inférieure à celle mentionnée à l'article précédent du présent code.

CHAPITRE VI : DE L'ÉGOUT DES TOITS

Article 298: établissement des toits

Tout propriétaire doit établir ses toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son

fonds ou sur la voie publique. Il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

CHAPITRE VII : DU BORNAGE

Article 299: définition du bornage

Le bornage est l'opération qui a pour effet de reconnaître et fixer, de façon contradictoire et définitive, les limites séparatives des propriétés privées appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents.

Il résulte de la convention des parties ou d'une décision du juge.

Article 300 : frais de bornage

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs, sauf convention contraire.

Article 301: proposition de bornage

Le propriétaire qui refuse une proposition de bornage amiable contradictoire établie par un professionnel agréé sur la demande de son voisin, doit intenter une action en bornage judiciaire, dans les 6 mois de la signification, par son voisin, du projet de bornage. À défaut, la limite proposée est réputée lui être opposable et définitive.

Article 302: caractéristique

L'action en bornage est imprescriptible.

Article 303: consentement

Le bornage requiert le consentement de tous les indivisaires.

Article 304: prescription au delà du bornage

Le bornage ne fait pas obstacle à la possibilité du propriétaire de prescrire au-delà des bornes dans les conditions prévues par le présent code.

CHAPITRE VIII : DE LA SERVITUDE LÉGALE DE PASSAGE EN CAS D'ENCLAVE

Article 305: fonds enclavé

Est enclavé un fonds qui n'a pas une issue suffisante sur la voie publique pour permettre son utilisation ou son exploitation économique normale.

Article 306 : réclamation judiciaire

Le propriétaire d'un fonds enclavé peut réclamer en justice un passage suffisant sur les fonds de ses voisins, à charge d'indemniser ces derniers du préjudice subi, à moins que l'état d'enclavement n'ait été volontairement constitué.

Article 307 : emplacement du passage

Sous réserve des dispositions de l'article ci-après du présent code, le passage doit être pris du côté et sur le ou les fonds où le trajet du fonds enclavé à la voie publique est le plus court, à moins qu'un autre trajet ne soit moins dommageable.

Article 308: enclavement

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une convention, le passage ne peut être demandé, dans les quinze ans suivant la division, que sur les terrains qui sont issus de cette division.

Toutefois, le propriétaire du fonds enclavé peut, dans le cas où aucun passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, intenter l'action prévue par l'article 283 ci-haut.

Article 309 : passage pour cause d'enclave

L'assiette et les modalités de passage pour cause d'enclave sont déterminées par quinze ans d'usage continu.

Article 310: action en indemnité

L'action en indemnité du propriétaire du fonds servant se prescrit par quinze ans, mais le passage demeure malgré cette prescription.

Article 311: suppression du fonds assujéti

En cas de cessation de l'enclave, le propriétaire du fonds assujéti peut à tout moment demander sa suppression. À défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par le juge.

Article 312 :L'entretien du passage

L'entretien du passage obéit aux règles ci-dessus du présent code.

**LIVRE DEUXIÈME :
DES IMMEUBLES IMMATRICULES
ET DE LA PROCÉDURE
D'IMMATRICULATION**

**TITRE PREMIER : DES DISPOSITIONS
GÉNÉRALES**

Article 313: principe

Les immeubles immatriculés sont soumis aux règles établies au livre premier du présent code et, en outre, aux dispositions suivantes du livre deuxième de ce même code.

Article 314 : domaine de l'immatriculation

Sont seuls susceptibles d'être immatriculés les fonds de terre et les bâtiments.

L'immatriculation est facultative.

Toutefois, lorsqu'une réquisition d'immatriculation a été déposée, elle ne peut être retirée.

L'immatriculation est obligatoire dans les cas prévus par la loi.

L'immatriculation est également obligatoire quand elle est ordonnée par les tribunaux compétents au cours d'une procédure de saisie immobilière à l'encontre du saisi.

Article 315: objet de l'immatriculation

L'immatriculation a pour objet de placer l'immeuble qui y a été soumis sous le régime de la présente loi, sans qu'il puisse y être ultérieurement soustrait.

Elle consiste à :

- immatriculer un immeuble suite à une procédure de purge, donnant lieu à l'établissement d'un titre foncier qui annule tous titres et purge tous droits antérieurs qui n'y seraient pas mentionnés;

- inscrire sur le titre foncier ainsi établi tout acte et fait portant constitution, transmission, modification, reconnaissance ou extinction de droits réels ou charges foncières relatifs à l'immeuble qui en fait l'objet.

Tous les faits et actes inscrits au Livre foncier doivent être préalablement dûment authentifiés.

Article 316: inscription sur le livre foncier

Tout droit réel ne se constitue que par le fait et du jour de son inscription sur le livre foncier.

L'annulation d'une inscription ne peut être opposable aux tiers acquéreurs de droits sur l'immeuble de bonne foi et en vertu des inscriptions portées sur le livre.

Article 317: vérifications préalables

Préalablement à l'accomplissement des formalités, le Conservateur de la propriété foncière procède aux vérifications prescrites par le présent code.

Article 318: imprescriptibilité du droit inscrit

Le droit inscrit ne se prescrit pas.

Nul ne peut se prévaloir d'une possession si longue soit-elle.

Le juge compétent en matière de titre foncier ordonne la cessation de tout trouble apporté à la jouissance d'un immeuble immatriculé.

Article 319: inscription sur le titre de propriété

Tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation sont inscrits sur le titre de propriété.

Le droit non inscrit est réputé non avenu.

Article 320:immeubles contigus

En cas de contestation sur les limites ou les servitudes d'immeubles contigus, lorsque l'un d'eux est immatriculé et que l'autre ne l'est pas, les dispositions du présent livre sont applicables.

Article 321: conservation foncière

La Conservation foncière a compétence en matière de réquisition d'immatriculation immobilière.

La Conservation de la propriété foncière, dont l'organisation est fixée, au sein de la Direction Générale des Domaines et du Patrimoine de l'Etat, par décret est chargée :

1) D'établir les titres fonciers suite aux réquisitions d'immatriculation ;

2) De conserver les documents relatifs aux immeubles immatriculés;

3) D'inscrire les droits et charges afférents à ces immeubles.

En outre, elle veille à la mise à jour des titres fonciers;

4) De délivrer les titres de propriété, les certificats et autres documents.

Article 322: pouvoir de requérir

Peut requérir l'immatriculation, tout titulaire d'un droit réel immobilier prévu au présent code.

TITRE DEUXIÈME: DE LA PROCÉDURE D'IMMATRICULATION

CHAPITRE PREMIER : DE LA

RÉQUISITION D'IMMATRICULATION

Article 323 : contenu de la réquisition d'immatriculation

Le requérant d'immatriculation remet au Conservateur de la propriété foncière qui en délivre récépissé immédiatement, une réquisition, établie sur un formulaire fourni par la Conservation foncière, signée de lui-même ou d'un mandataire muni d'une procuration régulière, qui doit contenir :

1) son prénom et son nom, sa qualité et son domicile, son état civil, sa nationalité et, s'il y a lieu, et, en cas d'indivision, les mêmes indications que ci-dessus pour chaque co-indivisaire, avec mention de la part de chacun d'eux. Dans le cas où le requérant d'immatriculation est une personne morale, doivent être mentionnés, sa dénomination, sa forme juridique, son siège social ainsi que le nom de son représentant légal ;

2) la mention de l'adresse ou élection de domicile au lieu de la Conservation foncière dans le ressort de laquelle est situé l'immeuble, lorsque le requérant d'immatriculation n'a pas son domicile dans ce ressort ;

3) les références de la carte d'identité nationale ou de tout autre document attestant son identité, le cas échéant ;

4) la description de l'immeuble dont l'immatriculation est requise, ainsi que l'indication des constructions et plantations qui s'y trouvent, de sa consistance, de sa nature, de sa situation, de sa contenance, de ses limites, de ses tenants et aboutissants, des noms et adresses des riverains et, s'il y a lieu, du nom sous lequel il est connu ;

5) les voies ferrées, routes et pistes le traversant ;

6) l'affirmation qu'il possède l'immeuble totalement ou partiellement, directement ou indirectement, et s'il a été dépossédé, l'indication des circonstances de cette dépossession ;

7) l'estimation de la valeur vénale de l'immeuble au moment de la réquisition;

8) l'indication des droits réels immobiliers existant sur l'immeuble avec la désignation des ayants droit, leurs prénoms et noms, qualités et adresses, leur état civil, leur nationalité;

9) l'indication de l'origine de propriété;

10) si l'immeuble est constitué de plusieurs parcelles séparées, les indications ci-dessus devront être fournies par chaque parcelle.

Si le requérant d'immatriculation ne peut ou ne sait signer, mention en est faite par le Conservateur de la propriété foncière, qui certifie que la remise de la réquisition d'immatriculation lui a été faite par l'intéressé et son avocat, après vérification de son identité.

Le formulaire type de réquisition sera fixé par un arrêté du ministre en charge des Finances.

Article 324 : originaux

En même temps que sa réquisition d'immatriculation, le requérant dépose les originaux ou les copies certifiées conformes des titres, actes et documents, de nature à faire connaître le droit de propriété et les droits réels existant sur l'immeuble.

Le dépôt de ces pièces sera inscrit dans un registre des demandes tenu par le Conservateur foncier, selon les modalités fixées par un arrêté du ministre en charge des Finances.

Article 325 : frais d'immatriculation

Le requérant dépose également une somme égale au montant présumé des frais d'immatriculation.

Le Conservateur de la propriété foncière peut demander, à la charge du requérant d'immatriculation, la traduction des documents produits, par un traducteur assermenté, s'ils sont rédigés en langue étrangère.

Article 326: réquisitions d'immatriculation conjointes

Plusieurs propriétaires peuvent convenir de provoquer l'immatriculation simultanée de leurs immeubles si ces derniers sont contigus ou simplement séparés par des portions du domaine public.

Dans ce cas, les réquisitions d'immatriculation sont établies dans la forme ordinaire et font connaître, pour chacun des requérants d'immatriculation ou groupe de requérants d'immatriculation individus, ainsi que pour chacun des immeubles intéressés, tous les renseignements exigés par l'article précédent du présent code.

Elles sont ensuite déposées toutes ensemble à la Conservation foncière, assorties d'une demande distincte, unique, signée de tous les requérants et tendant à ce que les procédures soient suivies conjointement.

Le Conservateur de la propriété foncière saisi de cette demande donne aux réquisitions d'immatriculation conjointes la suite ordinaire, en ayant soin, toutefois, de les maintenir rigoureusement au même point d'avancement.

Les publications prévues ci-après sont faites en même temps ; les opérations de bornage sont fixées à une même date et confiées à son

délégué, ainsi qu'il est prévu ci-après, qui y procédera en une seule fois ou autant de fois consécutives qu'il sera nécessaire.

Le Conservateur de la propriété foncière saisit en même temps, s'il y a lieu, le tribunal compétent en matière d'immatriculation immobilière, en la forme prescrite au présent code, des dossiers des réquisitions d'immatriculation conjointes ayant donné lieu à des oppositions et établit des titres fonciers conjointement pour celles non grevées d'oppositions.

L'instruction, l'enquête et le transport ont lieu conjointement.

CHAPITRE II : DES PUBLICATIONS, DU BORNAGE ET DU PLAN

Article 327 : publication de l'immatriculation

Dans le délai de dix jours du dépôt de la réquisition d'immatriculation, le Conservateur de la propriété foncière en dresse un extrait à publier au Journal officiel et à porter à la connaissance du public par les moyens usuels d'information disponibles.

Après la publication de l'extrait précité, il dresse dans les deux mois qui suivent la date de publication, un avis contenant la date et l'heure de cette opération.

Article 328 : envoi d'exemplaires

Des exemplaires des pièces visées à l'article 332 sont adressés par le Conservateur de la propriété foncière contre accusé de réception, vingt jours avant la date fixée pour le bornage, au Président du Tribunal compétent en matière d'immeubles immatriculés, et au maire de la commune, sur le territoire de laquelle se trouve l'immeuble concerné.

Ceux-ci les font obligatoirement afficher dans leurs locaux et les maintiennent ainsi exposés au public jusqu'au jour fixé pour le bornage.

Le maire fait en outre publier l'extrait et l'avis avec la date et l'heure du bornage sur les marchés de son territoire, jusqu'au jour du bornage.

Article 329: direction des opérations de bornage

Le Conservateur de la propriété foncière dirige les opérations de bornage dont l'exécution est confiée à un géomètre topographe assermenté.

Le géomètre topographe assermenté procède au bornage, sous sa responsabilité, en présence du requérant.

Le Conservateur de la propriété foncière convoque personnellement à cette opération soit par un agent de la conservation foncière, soit par la poste, sous pli recommandé, soit par l'intermédiaire de l'autorité locale, soit par n'importe quel autre moyen de notification :

- 1) le requérant d'immatriculation ;
- 2) les riverains indiqués dans la réquisition d'immatriculation ;

- 3) les intervenants et les titulaires de droits réels et charges foncières qui se seraient régulièrement révélés.

Ces convocations contiennent invitation à se présenter en personne ou par mandataire avec procuration régulière, pour assister aux opérations de bornage.

Article 330: réalisation du bornage

Le bornage est effectué à la date et heure fixées.

Pour assurer les conditions favorables au déroulement des opérations de bornage, le Procureur de la République doit, le cas échéant, mettre à disposition la force publique, à la demande du Conservateur de la propriété foncière ou de toute personne ayant intérêt.

Le géomètre topographe assermenté interroge le requérant d'immatriculation, les riverains, les opposants, les intervenants et les titulaires de droits réels et charges foncières qui se seraient régulièrement révélés, sur tout ce qui se rapporte à l'immeuble concerné. Le requérant d'immatriculation indique les limites de l'immeuble qu'il entend faire immatriculer ; les riverains et tous les intervenants font leurs observations et contestations.

Le géomètre topographe assermenté constate le fait et la durée de la possession, ainsi que l'état de l'immeuble et procède à toutes les autres constatations et mesures d'enquête utiles.

Le géomètre topographe assermenté place les bornes, tant pour délimiter le périmètre indiqué par le requérant d'immatriculation que pour préciser les parties comprises dans ce périmètre qui font l'objet d'oppositions de la part des tiers, et dresse un plan sommaire dit croquis de bornage.

Article 331: procès-verbal de bornage

Il est dressé par le géomètre topographe assermenté, un procès-verbal de bornage faisant connaître :

- 1) La date et heure de l'opération, soit qu'elle ait été effectuée en une seule séance, soit qu'elle en ait exigé plusieurs ;
- 2) Les prénoms et noms des assistants, leurs qualités, les références des documents attestant leurs identités et leurs adresses ;
- 3) Les différents incidents de l'opération et les déclarations des parties qui y sont intervenues ;
- 4) Les constatations de l'enquête et les particularités de l'immeuble (reliefs, fossés, pistes, sentiers, canaux, toutes dépendances du domaine public, constructions, puits, jardins, plantations, cultures, avec les noms des possesseurs s'il y a lieu, cimetières, etc.) ;
- 5) La description, la position, le nombre des bornes et la description des limites et des parties y comprises ;
- 6) Les pièces produites par les parties ;

7) Les accords des parties réalisés au cours du bornage.

Ce procès-verbal est signé du géomètre topographe assermenté, de toutes les parties comparantes sinon, mention est faite qu'elles ne peuvent signer ou qu'elles s'y refusent.

Audit procès-verbal sont annexés le croquis de bornage et les pièces produites par les parties; inventaire est dressé des annexes.

Le procès-verbal et ses annexes ne constituent en aucun cas un acte de reconnaissance du droit de propriété ni des droits réels démembrés, et ne peuvent donc servir à justifier des actes portant sur le bien foncier qui en est l'objet.

Article 332: absence du requérant

Si le requérant d'immatriculation ne se présente pas au lieu, date et heure fixés pour l'accomplissement de l'opération de bornage, ni personne pour lui, il n'est procédé à aucune opération, et le procès-verbal se borne à constater cette absence.

Article 333: nullité de la réquisition d'immatriculation

Sans déroger aux dispositions de l'article 331 du présent code, si le procès-verbal constate l'absence du requérant ou de son mandataire, ou la non exécution de ce qui est nécessaire pour le déroulement de l'opération de bornage, la réquisition d'immatriculation est considérée nulle et non avenue si le requérant d'immatriculation ne présente aucune excuse valable dans le mois qui suit la sommation qui lui est adressée par le Conservateur foncier d'avoir à justifier de la situation ou du retrait de sa demande.

La réquisition d'immatriculation est également considérée nulle et non avenue si le Conservateur de la propriété foncière n'a pu effectuer l'opération de bornage deux fois consécutives en raison d'un litige concernant l'immeuble.

Par contre, si le procès-verbal mentionne l'exécution des opérations prescrites en l'article 331 ci dessus, le Conservateur de la propriété foncière fait publier et afficher, dans les formes prescrites à l'article 327 du présent code, un avis portant que, pendant un délai de deux mois qui part du jour de sa publication au Journal officiel, les oppositions à l'immatriculation seront reçues à la Conservation foncière.

Cet avis est publié dans un délai maximum de quatre mois à compter de la date du bornage définitif de la propriété. Il est publié à nouveau, en cas de bornage complémentaire subséquent ayant pour résultat une extension des limites de la propriété.

CHAPITRE III : DES OPPOSITIONS

Article 334: opposition

Pendant un délai de deux mois, qui court de la publication au Journal officiel de l'avis de

clôture du bornage, toute personne qui prétend à un droit sur un immeuble en cours d'immatriculation, peut, si elle ne l'a déjà fait antérieurement, intervenir en la procédure, par opposition :

1) en cas de contestation sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété du requérant d'immatriculation ou sur les limites de l'immeuble ;

2) en cas de prétention sur l'exercice d'un droit réel susceptible d'inscription sur le titre foncier à établir ;

3) en cas de contestation d'un droit publié suivant l'article 383 de la présente loi.

Article 335: forme de l'opposition

Les oppositions sont faites par voie de déclarations écrites ou orales reçues par le Conservateur de la propriété foncière, ou par l'ingénieur géomètre topographe délégué lors des opérations de bornage. Dans le cas des déclarations orales, il est dressé, en présence de l'intéressé, un procès-verbal en double exemplaires dont l'un lui est remis.

Les déclarations ou lettres souscrites aux effets ci-dessus, doivent contenir l'identité de l'opposant, son état civil, son adresse réelle ou son domicile élu, le nom de la propriété, le numéro de la réquisition d'immatriculation, la nature, l'étendue des droits contestés et l'énonciation des titres et pièces appuyant la demande.

Les opposants doivent déposer les titres et documents justifiant leur identité et appuyant leurs oppositions et s'acquitter de la taxe judiciaire et des droits de plaidoirie ou justifier qu'ils ont obtenu l'assistance judiciaire, et ce avant l'expiration du mois qui suit le délai d'opposition.

Des photocopies des documents produits par les opposants peuvent être délivrées sur leur demande, aux requérants d'immatriculation et aux intervenants dans la procédure, moyennant le paiement du coût des dites photocopies selon un barème arrêté par la Conservation foncière.

Le Conservateur de la propriété foncière inscrit les oppositions présentées dans les conditions citées ci-dessus dans un registre spécial dit « registre des oppositions ».

Si une opposition porte sur une partie seulement de la propriété dont la délimitation n'a pu être régulièrement effectuée le jour du bornage, ainsi qu'il est prescrit au présent Code, il est procédé à cette opération, aux frais de l'opposant.

Si la délimitation de la partie contestée n'a pu être effectuée, le Conservateur de la propriété foncière transmet la réquisition d'immatriculation au Tribunal de première instance territorialement compétent. Le juge rapporteur saisi du dossier peut faire effectuer cette délimitation conformément aux dispositions de l'article 342 du présent code.

Article 336: opposition au nom d'un tiers

Toute personne formulant une opposition au nom d'un tiers doit :

- 1) justifier de son identité;
- 2) lorsqu'elle agit en qualité de tuteur, de représentant légal ou de mandataire, justifier de cette qualité par la production de pièces régulières, fournir les indications prévues à l'article 336 et verser les actes de succession lorsqu'il s'agit de cohéritiers.

Peuvent toujours, sous réserve des justifications prévues ci-dessus, intervenir dans la procédure, par voie d'opposition, au nom des incapables, des mineurs, des absents et des disparus, les tuteurs, les représentants légaux, le Procureur de la République, le Juge chargé des tutelles et le Curateur aux biens des absents et des disparus.

Article 337 : recevabilité de l'opposition

Aucune opposition n'est recevable, sauf l'exception prévue par l'article 338, après l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date de publication au Journal officiel de l'avis mentionné dans l'article 333 du présent Code.

Article 338: opposition exceptionnelle

Après l'expiration du délai fixé à l'article précédent du précédent Code, une opposition peut être exceptionnellement reçue par le Conservateur de la propriété foncière même si la réquisition d'immatriculation n'est grevée d'aucune opposition antérieure, à condition que le dossier ne soit pas transmis au tribunal compétent en matière d'immatriculation foncière.

L'opposant doit produire au Conservateur de la propriété foncière, les documents indiquant les raisons qui l'ont empêché de formuler son opposition dans le délai, ainsi que les actes et documents appuyant sa demande.

Il doit, en outre, s'acquitter de la taxe judiciaire et des droits de plaidoirie ou justifier qu'il a obtenu l'assistance judiciaire.

La décision du Conservateur de la propriété foncière de refuser cette opposition n'est pas susceptible de recours judiciaire.

CHAPITRE IV : DE L'IMMATRICULATION PAR LE CONSERVATEUR DE LA PROPRIETE FONCIERE ET DU JUGEMENT DES OPPOSITIONS

Article 339 : réalisation de l'immatriculation

Dans les trois mois qui suivent l'expiration du délai d'opposition, le Conservateur de la propriété foncière procède à l'immatriculation de l'immeuble après s'être assuré de l'accomplissement de toutes les formalités prévues par la présente loi, de la régularité de la demande, que les documents produits sont suffisants et qu'aucune opposition n'a été formulée.

Article 340: notification des oppositions

Si des oppositions se produisent, une copie des mentions y relatives est notifiée sans délai au requérant d'immatriculation par le Conservateur de la propriété foncière.

Le requérant d'immatriculation peut, dans le mois qui suit l'expiration du délai d'opposition, apporter la mainlevée des oppositions ou y acquiescer.

Au cas où le requérant d'immatriculation fait ainsi disparaître complètement les oppositions, soit qu'il en rapporte la mainlevée, soit qu'il y acquiesce, il peut être procédé à l'immatriculation par le Conservateur de la propriété foncière comme au cas prévu par l'article précédent.

Dans le cas contraire, le Conservateur de la propriété foncière peut scinder la réquisition d'immatriculation et établir un titre foncier pour la partie de la propriété non contestée après bornage complémentaire.

Pendant tout le cours de la procédure, et tant que le dossier n'a pas été transmis au tribunal compétent en matière d'immatriculation foncière, le Conservateur de la propriété foncière a le pouvoir de concilier les parties et de dresser procès-verbal de conciliation signé par les intéressés.

Les conventions des parties insérées à ce procès-verbal ont force d'obligation.

Article 341 : nullité de l'opposition

L'opposition est considérée nulle et non avenue dans le cas où l'opposant ne produit pas les titres et documents appuyant son opposition, ne s'acquitte pas de la taxe judiciaire et des droits de plaidoirie, ou ne justifie pas qu'il a obtenu l'assistance judiciaire, dans le délai prévu par l'article 334 du présent code.

La taxe judiciaire et les droits de plaidoirie sont dus pour chacune des oppositions à une même réquisition d'immatriculation. La perception en est faite par la Conservation foncière au profit du secrétariat – greffe du tribunal compétent en matière d'immatriculation foncière.

Les oppositions réciproques entre deux réquisitions d'immatriculation résultant d'un chevauchement, ne donnent pas lieu à la perception de la taxe judiciaire et des droits de plaidoirie.

Dans les trois mois qui suivent l'expiration du délai fixé par l'article 334 du présent code, le Conservateur de la propriété foncière transmet la réquisition d'immatriculation et les pièces y relatives au Tribunal de première degré du lieu de la situation de l'immeuble.

Article 342: prérogatives du juge de l'immatriculation

Le Président du tribunal compétent en matière d'immatriculation foncière, dès réception de la réquisition d'immatriculation, prend toutes mesures appropriées. Il peut notamment, soit d'office, soit sur demande des parties, se transporter

sur l'immeuble en instance d'immatriculation, pour y procéder à une application des titres ou à une enquête.

Il observe alors les règles prescrites par le Code de procédure civile.

Il peut, le cas échéant, requérir l'assistance d'un géomètre topographe assermenté du cadastre après s'être entendu avec le Conservateur de la propriété foncière sur sa désignation et sur la date de son transport sur les lieux. Il fixe, d'autre part, le montant de la provision à consigner par l'intéressé suivant les travaux à effectuer et les frais de vacation qu'ils entraîneront.

Il peut également recueillir toutes déclarations ou témoignages et prendre toutes mesures qu'il juge utiles pour la mise en état de la procédure ; il entend, notamment, les témoins dont les parties sollicitent l'audition.

Article 343: information des parties

Lorsque le juge estime que l'affaire est en état, il fait avertir les parties du jour où elle sera appelée en audience publique, au moins huit jours à l'avance, à compter de la réception de la convocation.

Article 344 : jugement de l'opposition

A l'ouverture des débats, le juge expose l'affaire et indique les questions à résoudre, sans exprimer aucun avis. Puis les parties sont entendues, le ministère public donne, le cas échéant, ses conclusions et l'affaire est jugée soit immédiatement, soit après délibéré.

Le Tribunal statue sur l'existence, la nature, la consistance et l'étendue du droit prétendu par les opposants. Il renvoie les parties, une fois le jugement ayant acquis la force de la chose jugée, pour qu'il soit fait état de sa décision devant le Conservateur de la propriété foncière seul compétent, sauf le recours prévu par l'article suivant, pour admettre ou rejeter, en tout ou partie, la réquisition d'immatriculation.

Le Tribunal indique dans son jugement les limites et la superficie des parties reconnues au profit des opposants, et en cas d'indivision, la part revenant à chacun d'entre eux.

Lorsqu'en cours d'instance le requérant d'immatriculation ou le bénéficiaire d'un droit déclaré conformément au présent code acquiesce à l'opposition, ou lorsque l'opposant donne mainlevée de son opposition, la juridiction saisie donne acte de l'acquiescement ou de la mainlevée et renvoie le dossier au Conservateur de la propriété foncière qui procède à l'immatriculation, s'il y a lieu, en tenant compte des accords ou transactions des parties.

Le Conservateur de la propriété foncière publie les droits reconnus aux opposants dans les formes et conditions prévues par le présent code.

Article 345: recours

Dans tous les cas où le Conservateur de la propriété foncière rejette la réquisition d'immatriculation, sa décision doit être motivée et notifiée au requérant de l'immatriculation.

Cette décision est susceptible de recours devant le Tribunal d'appel. Les arrêts rendus sont susceptibles de recours en Cassation.

Article 346 : rejet de la réquisition d'immatriculation

En cas de rejet de la réquisition d'immatriculation, pour quelque raison que ce soit et à quelque moment de la procédure, le bornage est annulé, le requérant d'immatriculation doit en faire disparaître les traces, faute de quoi, après une mise en demeure, il y sera procédé aux frais du requérant d'immatriculation, avec l'emploi de la force publique s'il en est besoin.

Le Conservateur de la propriété foncière invite les parties à retirer, les pièces par elles déposées après vérification de leur identité.

Il sera de même en cas de rejet partiel pour les parties de l'immeuble exclues de l'immatriculation ; le bornage sera rectifié en conformité des exclusions prononcées.

Le rejet total ou partiel d'une réquisition d'immatriculation a pour effet de remettre le requérant d'immatriculation et tous les intéressés, quant à l'immeuble entier ou aux parties exclues, dans l'état où ils se trouvaient avant ladite réquisition. Toutefois, les décisions judiciaires emporteront, entre les parties, tous les effets de la chose jugée.

Article 347 : notification du jugement

Aussitôt le jugement rendu et avant l'expiration de huit jours, il est notifié par extrait au requérant d'immatriculation et à tous les opposants dans les formes prescrites par le Code de procédure civile, commerciale et administrative.

Ledit jugement est susceptible d'appel dans les délais fixés par le même Code.

Article 348: recours en l'appel

L'appel est recevable en matière d'immatriculation, quelle que soit la valeur de l'immeuble dont l'immatriculation est requise.

L'appel est formé conformément au Code des procédures civiles, commerciales et administratives.

Article 349: conseiller rapporteur

Dès réception du dossier au secrétariat-greffe de la cour d'appel, le Président nomme un conseiller rapporteur ; celui-ci fait sommer l'appelant de produire ses griefs et moyens de défense dans un délai n'excédant pas quinze jours.

Puis, il invite les parties intéressées à prendre communication de la production de

l'appelant et à produire leurs contestations et moyens de défense dans un autre délai semblable.

Article 350 : mesures complémentaires d'instruction

Le conseiller rapporteur peut, soit d'office, soit sur la demande des parties, accomplir toutes mesures complémentaires d'instruction, notamment se transporter sur l'immeuble en instance, en se faisant au besoin assister d'un géomètre topographe assermenté dans les conditions prévues par les dispositions de l'article 330ci-dessus, pour y procéder à l'application des titres ou entendre les témoins.

Il ne peut être formulé par les parties, en appel, aucune demande nouvelle, et le supplément d'instruction effectué par le conseiller rapporteur est limité aux litiges soulevés en première instance par la réquisition d'immatriculation.

Article 351:enrolement

Lorsque le Président du Tribunal estime que l'affaire est en état, il fait, quinze jours à l'avance, prévenir les parties en cause à domicile élu, du jour où l'affaire sera appelée à l'audience.

Article 352: audience d'appel

Les débats commencent par le rapport du conseiller rapporteur, qui expose l'affaire et les questions à résoudre, sans exprimer aucun avis. Puis les parties sont entendues par leur avocat. Le ministère public donne ses conclusions et l'affaire est jugée par la Cour d'appel soit immédiatement, soit après délibéré, tant en présence qu'en l'absence des parties, sans qu'aucune opposition soit recevable contre l'arrêt rendu.

La cour d'appel statue dans les limites et de la manière tracée aux juges de premier degré, par le présent code.

Article 353: pourvoi en cassation

L'arrêt rendu est notifié dans les formes prescrites par le code des procédures civiles, commerciales et administratives. Il est susceptible de recours en cassation dans le délai fixé par le même Code.

Article 354 : requisition abusive

Toute réquisition d'immatriculation ou toute opposition à l'immatriculation reconnue par le tribunal abusive ou de mauvaise foi donne lieu, contre celui qui l'a formée, à une amende au profit de la structure en charge de la Conservation foncière dont le montant ne peut être inférieur à 10% de la valeur de l'immeuble ou du droit prétendu.

Le tout, sans préjudice au droit des parties lésées aux dommages et intérêts.

La juridiction saisie de la réquisition d'immatriculation est compétente pour prononcer d'office l'amende et statuer, le cas échéant, sur les demandes en dommages et intérêts.

Article 355: nullité de la réquisition

La réquisition d'immatriculation et les opérations y relatives sont considérées comme nulles et non avenues si, dans les trois mois qui suivent la notification par le Conservateur de la propriété foncière d'une sommation au requérant d'immatriculation, soit par un agent de la Conservation foncière, soit par la poste, sous pli recommandé soit par l'intermédiaire de l'autorité locale, soit par tout autre moyen de notification, il n'a fait aucune diligence pour suivre la procédure.

Article 356: frais d'immatriculation

Les frais d'immatriculation sont à la charge du requérant.

Les frais d'opposition sont à la charge de la partie qui succombe. Ils sont partagés ou compensés, dans la mesure arbitrée par la juridiction saisie, si chacune des parties succombe respectivement sur certains chefs de ses prétentions.

Les frais d'instruction supplémentaire sont à la charge de la partie qui a demandé l'instruction, et, si le juge a procédé d'office, à la charge de la partie qui succombe, il est statué à cet égard par la décision qui tranche définitivement l'instance.

Les règles pour la consignation des frais, leur emploi et leur taxation sont les mêmes que celles applicables en matière des frais de justice.

CHAPITRE V : DU TITRE FONCIER

Article 357 : contenu du titre foncier

Chaque immatriculation donne lieu à l'établissement par le Conservateur de la propriété foncière, d'un titre foncier qui doit contenir :

1° la description détaillée de l'immeuble avec ses limites, ses tenants et aboutissants, sa nature et sa contenance;

2° le prénom et le nom du propriétaire, son domicile, son état civil, sa nationalité, et en cas d'indivision, les mêmes indications que ci-dessus pour chaque copropriétaire avec mention de la part de chacun d'eux. Dans le cas où le propriétaire est une personne morale, mentionner sa dénomination, sa forme juridique, son siège social ainsi que le nom de son représentant légal ;

3° les droits réels immobiliers existant sur l'immeuble.

Ce titre foncier porte un numéro d'ordre et le nom de la circonscription dont il relève. Le plan y reste annexé.

Article 358: établissement du titre foncier

Les titres fonciers sont établis sur des registres dont la forme est réglée par arrêté du Ministre chargé des Finances.

Article 359: division de l'immeuble

Lorsqu'un immeuble est divisé par suite de partage ou autrement, il est procédé au bornage de chacun des lots par un géomètre topographe assermenté de la Conservation foncière qui rapporte cette opération sur le plan. Il est établi un titre et un plan distincts pour chacune des divisions de l'immeuble.

Le titre foncier originel peut être maintenu pour la portion de l'immeuble restant entre les mains du propriétaire. Dans ce cas, le Conservateur de la propriété foncière y inscrit toute mention utile et rectifie le plan en conséquence.

Article 360 : rectification du titre foncier

Lorsque le titre foncier est établi, ou qu'un droit réel y est inscrit au nom d'un mineur ou d'un incapable, l'âge du mineur ou la nature de l'incapacité sont indiquées sur le titre foncier.

Lorsque l'état de minorité ou d'incapacité a pris fin, le mineur devenu majeur ou l'incapable devenu capable, peut obtenir, à cet effet, la rectification de son titre foncier, selon des modalités qui seront fixées par arrêté du ministre en charge des Finances.

Article 361 :duplicata du titre foncier

Le propriétaire, à l'exclusion de tous autres, a droit d'obtenir un duplicata du titre foncier et du plan qui y est annexé. Le Conservateur de la propriété foncière en certifie l'authenticité en y apposant sa signature et le cachet de la Conservation foncière.

En cas d'indivision, il n'est délivré qu'un seul *duplicata* au coindivisaire mandaté à cet effet.

Les autres titulaires de droits réels peuvent obtenir un certificat spécial d'inscription.

Article 362: certification

Toute mention inscrite par le Conservateur de la propriété foncière sur le titre foncier est reproduite par lui sur le duplicata qui lui est présenté.

Il certifie la conformité du duplicata avec le titre foncier.

Article 363 :état général ou spécial

Le Conservateur de la propriété foncière délivre, lorsqu'il en est requis, un état général ou spécial des mentions inscrites sur le titre foncier, et des copies des documents déposés, en exécution des dispositions du présent code.

La forme et les mentions requises pour ces documents sont fixées par arrêté du ministre chargé des Finances.

Article 364: annulation

Lorsque le Conservateur établit un nouveau titre de propriété, il annule le précédent en y apposant une mention spéciale d'annulation signée de lui avec le timbre de la Conservation et une griffe d'annulation apposée sur toutes les pages.

CHAPITRE VI : DES EFFETS DE L'IMMATRICULATION

Article 365: force du titre foncier

Le titre foncier est définitif et inattaquable; il forme le point de départ unique des droits réels et des charges foncières existant sur l'immeuble, au moment de l'immatriculation, à l'exclusion de tous autres droits non inscrits.

Article 366: exclusion des recours

Aucun recours ne peut être exercé sur l'immeuble à raison d'un droit lésé par suite d'une immatriculation.

Les intéressés peuvent, mais seulement en cas de dol, exercer une action personnelle en dommages et intérêts contre l'auteur du dol.

En cas d'insolvabilité de celui-ci, les indemnités sont payées sur le fonds d'assurances institué par le présent code.

TITRE TROISIEME : DE LA PUBLICATION DES DROITS REELS IMMOBILIERS AFFECTANT LES IMMEUBLES IMMATRICULES ET DE LEUR PUBLICATION SUR LE LIVRE FONCIER
CHAPITRE PREMIER : DE LA PUBLICITE DES DROITS REELS IMMOBILIERS

Article 367: inscription sur le titre foncier

Tous faits, dispositions et conventions entre vifs, à titre gratuit ou à titre onéreux, tous procès-verbaux et ordonnances de saisie immobilière, tous jugements passés en force de chose jugée ayant pour objet de constituer, transmettre aux tiers, reconnaître, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, ainsi que tous baux d'immeubles excédant trois années, toute quittance ou cession d'une somme équivalente à plus d'une année de loyers non échus, doivent être rendus publics par une inscription sur le titre foncier.

Article 368: délais d'inscription

Le délai pour effectuer l'inscription visée à l'article précédent est fixé à trois mois. Ce délai court :

1) pour les décisions judiciaires, à compter de la date où elles ont acquis la force de la chose jugée;

2) pour les actes authentiques, à compter de la date de la rédaction de l'acte ;

3) pour les actes sous seing privés, à compter de la dernière légalisation de signature.

Toutefois, en ce qui concerne les actes visés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus, ce délai ne s'applique pas aux :

- actes ayant fait l'objet d'une prénotation en conformité de l'article 385 du présent code ;
- baux, quittances ou cessions de loyers prévus à l'article précédent.

Si l'inscription sur le titre foncier n'est pas requise et les droits de conservation foncière ne sont pas payés dans le délai prévu ci-dessus, le requérant de l'inscription sera passible d'une pénalité égale à 5% du montant des droits exigibles pour le premier mois qui suit la date d'expiration dudit délai, et 0,5% desdits droits pour chaque mois ou fraction de mois ultérieur.

Le Conservateur de la propriété foncière peut, en cas de force majeure, accorder l'exonération de la pénalité prévue ci-dessus, sur production de tout document la justifiant.

Article 369: opposabilité aux tiers

Tout droit réel relatif à un immeuble immatriculé n'existe, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de son inscription sur le titre foncier par le Conservateur de la propriété foncière.

L'annulation de cette inscription ne peut, en aucun cas, être opposée au tiers de bonne foi.

Article 370: effets des actes inscrits

Les actes volontaires et les conventions contractuelles tendant à constituer, transmettre aux tiers, reconnaître, modifier ou éteindre un droit réel ne produisent effet, même entre parties, qu'à dater de l'inscription sur le titre foncier, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'inexécution de leurs conventions.

Article 371: opposabilité des baux

Les baux qui n'ont pas été rendus publics par une inscription sur le titre foncier, conformément aux dispositions du présent code, ne sont pas opposables aux tiers pour toute durée dépassant trois ans calculée à partir du jour où les actes visés par l'article 370 du présent code produisent effet.

CHAPITRE II : DE L'INSCRIPTION DES DROITS REELS

Article 372: réquisition d'inscription

Toute personne demandant une inscription, mention ou prénotation sur le titre foncier, doit déposer auprès du Conservateur de la propriété foncière une réquisition datée et signée par ses soins ou son mandataire ou par le

Conservateur dans le cas où elle ne saurait ou ne pourrait signer.

Cette réquisition doit contenir et préciser :

1) la désignation, par le numéro du titre foncier, de l'immeuble que doit affecter l'inscription ;

2) l'indication de la nature du droit à inscrire ;

3) l'indication du mode d'acquisition et celle de la nature et de la date de l'acte qui le constate ;

4) l'indication de l'état civil du bénéficiaire de l'inscription à opérer ;

5) l'indication, s'il y a lieu, des conditions de résolution, des restrictions du droit de disposer ou mention spéciale dont l'inscription est requise en même temps que celle du droit principal, le tout avec indication de l'état civil des bénéficiaires.

Il y est joint tout jugement ayant acquis la force de la chose jugée, ou tout acte ou document invoqué à l'appui de la réquisition.

Lorsque la réquisition est fondée sur un document conventionnel sur lequel le Conservateur de la propriété foncière a demandé des indications ou précisions complémentaires, elle doit être datée et signée par les parties concernées.

Article 373: traduction

Le Conservateur de la propriété foncière peut demander la traduction des documents produits, par un traducteur assermenté, s'ils sont rédigés en langue étrangère.

La réquisition et les documents précités sont conservés dans les archives de la Conservation foncière, et des copies, certifiées conformes aux originaux peuvent en être délivrées sur demande du déposant ou des tiers.

Article 374: : vérification

Le Conservateur de la propriété foncière vérifie, sous sa responsabilité, l'identité et la capacité du disposant, ainsi que la régularité, tant en la forme qu'au fond, des pièces produites à l'appui de la réquisition.

Article 375 : identité de chacune des parties

L'identité de chacune des parties, sa qualité et sa capacité sont tenues pour vérifiées, lorsque, à l'appui de la réquisition, des actes authentiques sont produits.

L'identité est également tenue pour vérifiée lorsque les signatures apposées sur la réquisition et les actes produits sont légalisés par les autorités compétentes.

Article 376: conformité avec le titre foncier

Le Conservateur de la propriété foncière est tenu de s'assurer que l'inscription, objet de la réquisition, n'est pas en opposition avec les énonciations du titre foncier et les dispositions de la présente loi et que les pièces produites autorisent l'inscription.

Article 377 : énonciations sommaires

Toute inscription au titre foncier s'opère au moyen d'énonciations sommaires.

Elle est datée et porte la signature du Conservateur de la propriété foncière sous peine de nullité.

Article 378: registre de dépôt

Le Conservateur de la propriété foncière est tenu d'avoir un registre de dépôt, où sont constatées immédiatement, par numéro d'ordre et à mesure qu'elles s'effectuent, les formalités requises et les remises de pièces qui lui sont faites sans aucun blanc ni interligne.

Si des réquisitions concernant le même immeuble sont présentées en même temps, il en est fait mention au registre de dépôt et les droits sont inscrits en concurrence. S'ils sont exclusifs les uns des autres, le Conservateur de la propriété foncière refuse l'inscription.

Article 379 :ordre des inscriptions

L'ordre de préférence entre les droits établis sur le même immeuble se détermine par l'ordre des inscriptions, sauf l'exception prévue par le présent code pour les inscriptions en concurrence.

Article 380: inscription des droits des mineurs et des incapables

L'inscription des droits des mineurs et des incapables est faite à la requête de leurs représentants légaux, de leurs tuteurs et, à défaut, à la requête du Juge chargé des tutelles ou du Procureur de la République.

Article 381: inscription des droits réels immobiliers résultant d'une succession

Pour obtenir l'inscription de droits réels immobiliers résultant d'une succession, les héritiers ou les légataires sont tenus de présenter au Conservateur de la propriété foncière une réquisition d'inscription appuyée de tous les documents prouvant le transfert du droit à leur profit de manière légale.

Cette réquisition doit comporter les indications mentionnées dans le présent code.

Les documents prouvant le transfert du droit doivent mentionner la part de chacun des héritiers et des légataires.

Article 382: faculté de publication

Indépendamment de la procédure prévue par l'article suivant de la présente loi, il est loisible au bénéficiaire d'un droit constitué, modifié ou reconnu au cours de la procédure d'immatriculation, de demander sa publication au Journal officiel après dépôt à la Conservation foncière des pièces prouvant ce droit.

Cette demande est faite selon les modalités fixées par arrêté du ministre en charge des Affaires immobilières.

La procédure d'immatriculation suit son cours régulier, en tenant compte du droit constitué, modifié ou reconnu.

Le titulaire du droit ainsi constitué, modifié ou reconnu, acquiert la qualité de requérant d'immatriculation dans les limites de son droit.

Si l'avis de clôture de bornage a été déjà publié au Journal officiel, il doit être publié à nouveau, afin qu'il existe, pour formuler opposition, un délai de deux mois à compter de la date de publication du droit constitué, modifié ou reconnu. Dans ce cas, ne seront recevables que les oppositions se rapportant directement audit droit.

L'immatriculation est prononcée en tenant compte du droit constitué, modifié ou reconnu en cours de procédure.

Article 383 : publication d'un droit constitué

Lorsqu'un droit soumis à la publicité est constitué sur l'immeuble au cours de la procédure d'immatriculation, le bénéficiaire peut, pour prendre rang et rendre ledit droit opposable aux tiers, effectuer à la Conservation foncière le dépôt des pièces requises pour l'inscription.

Ce dépôt est mentionné au registre des oppositions et, au jour de l'immatriculation, si l'événement de la procédure le permet, le droit est inscrit sur le titre foncier au rang qui lui est assigné par ledit dépôt.

Article 384: demande de prénotation

Tout prétendant à un droit sur un immeuble immatriculé peut requérir une prénotation pour la conservation provisoire de ce droit, selon les modalités fixées par un arrêté du ministre en charge des Affaires immobilières.

La demande de la prénotation est inscrite sur le titre foncier par le Conservateur de la propriété foncière soit :

- en vertu d'un titre attestant d'un droit sur l'immeuble que le conservateur ne peut inscrire en l'état;
- en vertu d'une ordonnance rendue par le président du tribunal compétent en matière d'immatriculation foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble;

- en vertu d'une copie de requête sur le fond introduite devant les juridictions compétentes.

La date de la prénotation fixe le rang de l'inscription ultérieure du droit dont la conservation est requise.

Les prénotations édictées par des textes législatifs spécifiques demeurent régies par ces textes.

Article 385: validité de la prénotation

Est fixée à dix jours la durée de validité de la prénotation requise sur titre, à compter de la date du dépôt de la prénotation.

Pendant ce délai, aucune autre inscription ne peut être requise du consentement des parties.

Aucune prénotation sur titre ne peut être requise alors que les dispositions de la loi interdisent son inscription définitive.

Est fixée à un mois à compter du dépôt de la prénotation, la durée de validité de la prénotation opérée sur production par le prénotant d'une copie de requête sur le fond introduite devant la juridiction compétente.

Cette prénotation est radiée d'office, à l'expiration dudit délai, sauf si le prénotant produit une ordonnance rendue par le président du tribunal compétent, conformément aux dispositions de l'article précédent.

L'effet de la prénotation sur ordonnance rendue par le Président du tribunal compétent est fixé à trois mois à partir de la date de sa prononciation si l'inscription définitive du droit n'a pas été opérée.

Cette durée peut être prorogée sur ordonnance du Président du tribunal compétent, à condition qu'une action sur le fond soit introduite. L'effet de cette prorogation reste valable jusqu'à prononciation du jugement définitif.

Dans tous les cas, le Président du tribunal compétent ne prononce l'ordonnance portant prénotation que s'il est convaincu que la demande est fondée.

Le prénotant ne peut pas requérir une nouvelle demande en se basant sur les mêmes motifs.

Il est loisible de recourir au Président du tribunal compétent du ressort de l'immeuble en sa qualité de juge des référés, pour ordonner la radiation de la prénotation chaque fois que les motifs invoqués s'avèrent non fondés ou irréguliers.

Article 386 : amende civile

La juridiction saisie doit, chaque fois qu'elle reconnaît qu'une demande de prénotation a été présentée de manière abusive, vexatoire ou de mauvaise foi, prononcer d'office au profit de la

Conservation foncière, une amende civile dont le montant ne peut être inférieur à 5% de la valeur de l'immeuble ou du droit revendiqué, le tout sans préjudice au droit des parties lésées de demander des dommages et intérêts.

Article 387: signification au conservateur

Toute saisie ou commandement à fin de saisie immobilière, doit être signifié au Conservateur de la propriété foncière qui l'inscrit sur le titre foncier. A partir de la date de cette inscription, il ne peut être pris sur l'immeuble saisi aucune inscription nouvelle pendant le cours de la procédure de la vente forcée.

La saisie et le commandement à fin de saisie immobilière cités à l'alinéa précédent sont radiés en vertu d'un acte ou d'une ordonnance du juge des référés. Cette ordonnance est définitive et exécutoire dès sa prononciation.

Article 388: concomitance

Toute inscription, mention ou prénotation portée sur le titre foncier, doit l'être en même temps sur son duplicata.

Article 389: consentement du propriétaire inscrit

Si la réquisition se rapporte à un droit dont la constitution suppose le consentement du propriétaire inscrit, détenteur du duplicata, le Conservateur de la propriété foncière doit se refuser à l'inscription à défaut de production du duplicata du titre foncier.

Dans les autres cas, le Conservateur de la propriété foncière procède à l'inscription et la notifie au détenteur du duplicata, avec sommation d'avoir à le déposer dans un délai de vingt jours à compter de la date de l'inscription.

Le Conservateur de la propriété foncière peut procéder d'office à cette concordance, chaque fois que l'occasion se présente.

Le duplicata non déposé à l'expiration du délai de la sommation est dépourvu de toute valeur jusqu'à ce que la concordance avec le titre foncier ait été établie.

Cette situation temporaire est portée à la connaissance du public par un avis sommaire affiché sur un tableau à la Conservation foncière et par tous les moyens disponibles.

En outre, en cas de sommation demeurée sans résultat, le bénéficiaire de l'inscription peut se pourvoir en la délivrance d'un nouveau duplicata dans les conditions prévues par le présent code, le premier duplicata étant frappé définitivement de nullité.

Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle au droit des parties, intéressées par la

demande d'inscription, de s'adresser aux tribunaux compétents pour obtenir le dépôt du duplicata à la Conservation foncière.

Article 390: Duplicata en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique

Si, par suite d'adjudication sur saisie immobilière ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'inscription opérée est celle d'un droit de propriété, le nouveau propriétaire peut se pourvoir à l'effet d'obtenir un autre duplicata du titre foncier dans les conditions prévues par le présent code.

CHAPITRE III : DES RADIATIONS

Article 391: inexistence ou extinction

Sous réserve des dispositions de l'article 385 du présent code, les inscriptions, mentions et prénotations faites sur le titre foncier peuvent être rayées en vertu de tout acte ou tout jugement passé en force de chose jugée constatant, au regard des personnes intéressées, la non existence ou l'extinction du droit auquel elles se rapportent.

Article 392: réquisition de radiation

La partie qui veut faire opérer une radiation doit déposer auprès du Conservateur de la propriété foncière une réquisition datée et signée d'elle-même ou de son mandataire ou, dans le cas où elle ne saurait ou ne pourrait signer, du Conservateur, contenant et précisant ce qui suit :

1° la désignation, par le numéro ou titre foncier, de l'immeuble que doit affecter la radiation ;

2° la désignation de l'inscription, de la mention ou de la prénotation à rayer ;

3° l'indication de la cause de la radiation et celle de la nature et de la date du document qui constate cette cause.

Les dispositions des articles 367 et 369 à 371 du présent code sont applicables aux réquisitions de radiation.

Article 393: vérification de la radiation

Le Conservateur de la propriété foncière est tenu de s'assurer que la radiation, objet de la réquisition, n'est pas en opposition avec les énonciations du titre foncier et des dispositions du présent code et que les pièces produites autorisent la radiation.

Article 394: énonciations sommaires

Toute radiation sur le titre foncier s'opère au moyen d'énonciations sommaires. Elle est datée et porte la signature du Conservateur de la propriété foncière, sous peine de nullité.

Article 395 : décision motivée

Dans tous les cas où le Conservateur de la propriété foncière refuse l'inscription ou la

radiation d'un droit réel, sa décision doit être motivée et notifiée à l'intéressé.

Cette décision est susceptible de recours devant le Tribunal compétent en matière d'immatriculation immobilière qui statue à charge d'Appel. Les arrêts rendus sont susceptibles de recours en Cassation.

Article 396: responsabilité du conservateur

Le Conservateur de la propriété foncière est personnellement responsable du préjudice résultant de :

1) l'omission sur ses registres d'une inscription, mention, prénotation ou radiation régulièrement requise ;

2) l'omission sur les certificats ou duplicata des titres fonciers délivrés et signés par lui, de toute inscription, mention, prénotation ou radiation portées sur le titre foncier;

3) des irrégularités et nullités des inscriptions, mentions, prénotations ou radiations portées sur le titre foncier, sauf l'exception mentionnée ci-dessus dans le présent code

Le tout sans préjudice aux dispositions des articles 99 et 100 du Code des obligations et contrats.

Article 397 : fonds d'assurance

Il est institué un fonds d'assurance destiné à garantir, en cas d'insolvabilité du Conservateur général ou des Conservateurs de la propriété foncière, le paiement des sommes auxquelles ils seraient condamnés envers la partie lésée pour une faute commise lors d'une immatriculation ou d'une inscription subséquente.

Le plafond de ce fonds est fixé à vingt millions d'ouguiya.

Toute diminution de ce plafond suite à l'exécution d'un jugement ayant acquis la force de la chose jugée est composée sur le budget de la Conservation foncière dans l'année qui suit celle où cette diminution a eu lieu.

Un arrêté du ministre chargé des Finances, fixera les modalités d'organisation et de fonctionnement du fonds.

CHAPITRE IV : DE LA DELIVRANCE DU DUPLICATA DU TITRE FONCIER ET DU CERTIFICAT SPECIAL D'INSCRIPTION

Article 398: déclaration de perte

En cas de perte, de vol ou de destruction du duplicata du titre foncier ou d'un certificat spécial d'inscription, le titulaire doit présenter au Conservateur de la propriété foncière les pièces justificatives et faire une déclaration contenant son identité, les circonstances de la perte, du vol ou de la destruction et tous les renseignements qu'il possède de l'affaire.

Le Conservateur de la propriété foncière peut, si la déclaration lui paraît sincère, délivrer à l'intéressé un nouveau duplicata du titre foncier ou une copie du certificat spécial d'inscription, quinze jours après publication d'un avis à cet effet au Journal officiel et dans un journal habilité à publier des annonces légales.

Article 399: valeur du nouveau duplicata

Le Conservateur de la propriété foncière fait mention, au titre foncier, de la délivrance du nouveau duplicata ou de la copie du certificat spécial d'inscription, en indiquant la date et les circonstances de la délivrance.

Le nouveau duplicata ou la copie du certificat spécial ainsi délivré, a la même valeur juridique que son original et sert au même objet.

Article 400: opposition à la délivrance du nouveau duplicata

En cas d'opposition à la délivrance du nouveau duplicata du titre foncier ou de la copie du certificat spécial d'inscription prévus par le présent code, ou si le Conservateur de la propriété foncière estime qu'il n'a pas à donner suite à la demande qui lui en est faite, il appartient au requérant de se pourvoir devant le tribunal compétent en matière de propriété foncière qui statue dans les formes prescrites par le Code des procédures civiles, commerciales et administratives.

TITRE TROISIEME : DES DISPOSITIONS PENALES

Article 401 : falsification

Les dispositions des articles 138 et suivants du Code pénal sont applicables à :

- celui qui, sciemment et dans le but de procurer à une autre personne un gain illégitime, a falsifié, contrefait ou altéré les titres fonciers, duplicatas, états ou certificats délivrés par le Conservateur de la propriété foncière en conformité avec les dispositions de la présente loi, ou fait usage de documents ainsi falsifiés, contrefaits ou altérés;
- celui qui, dans les écrits présentés à l'inscription ou en vue de la radiation d'une inscription, a commis un faux, soit par contrefaçon ou altération d'écritures ou de signatures, soit par supposition de personnes ou par fabrication de conventions, dispositions ou décharges ou par leur insertion après coup dans ces écrits, soit par addition ou altération de clauses, déclarations ou faits que ces écrits avaient pour objet de recevoir ou de constater.

Article 402 : dégradation de bornes d'immatriculation

Les personnes qui se rendent coupables de destruction, dégradation ou déplacement des points de rattachement géodésique et des bornes d'immatriculation sont passibles des peines édictées par l'article 432 du Code pénal, en sus du remboursement des frais et des dépenses faites pour le rétablissement desdits points ou bornes.

Article 403 : entrave aux opérations de bornage

Sans préjudice de l'application des dispositions pénales les plus répressives, toute personne qui entrave le déroulement des opérations de bornage est punie d'un emprisonnement d'un à six mois et d'une amende dont le montant varie entre 20 000 et 400 000 ouguiya ou de l'une de ces deux peines seulement.

TITRE QUATRIEME : DES DISPOSITIONS GENERALES ET TRANSITOIRES

Article 404 : procédés électroniques

Le Conservateur de la propriété foncière peut établir, par procédés électroniques, les réquisitions d'immatriculation, les titres fonciers et leur duplicata, les certificats spéciaux d'inscription et les registres mentionnés dans le présent Code, selon les modalités fixées par voie réglementaire.

Article 405: délais francs

Tous les délais prévus dans la présente loi sont des délais francs ; ils sont calculés conformément aux règles établies au Code de procédure civile, commerciale et administrative.

Article 406: droits perçus

Les droits à percevoir avant l'accomplissement des diverses formalités prévues par le présent code seront fixés par la loi.

Article 407 :recours contre les jugements

Les jugements rendus en matière d'immatriculation foncière ne sont susceptibles de recours que par voie d'appel ou de cassation.

Article 408: recouvrement

Le Trésor public procède au recouvrement des droits complémentaires ou impayés, amendes et astreintes dans les conditions prévues pour le recouvrement des créances du Trésor.

Article 409:système de gestion de la propriété foncière

Le dispositif du système de gestion de la propriété immobilière selon les dispositions du présent code sera fixés par décret.

Article 410 : affaires pendantes

Les affaires immobilières pendantes devant les juridictions et la Conservation foncière resteront soumises aux dispositions applicables à la date de leur ouverture, conformément au principe de non rétroactivité de la loi.

Article 411 : modalités d'application

Les modalités d'application de la présente loi seront déterminées par décret.

Article 412 : Les dispositions du présent code sont d'ordre public, sauf disposition contraire.

Article 413 : Les dispositions du présent code ne préjudicient pas à celles du code de la propriété intellectuelle ni aux autres dispositions spéciales régissant des biens particuliers.

Article 414 : Interpretation

Les dispositions du présent code sont interprétées, si nécessaire, selon le rite malékite.

Article 415 : abrogation

La présente loi abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Article 416 : application

La présente loi n'est applicable qu'une année après sa date de promulgation.

Article 417 :

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat et publiée au journal officiel de la République Islamique de Mauritanie.

Nouakchott le 12 Juin 2017

Mohamed Ould ABDEL AZIZ

Le Premier Ministre

Yahya Ould HADEMINE

Le Ministre de l'Economie et des Finances

El Moctar Ould DJAY

Loi n° 2017-019 instituant une procédure spéciale pour le règlement des petits litiges

L'Assemblée Nationale et le Sénat ont adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Chapitre premier: dispositions générales

Article premier: objet

La présente loi a pour objet de fixer les règles de procédure applicables au règlement des petits litiges en matière civile et commerciale soumis à la compétence des juridictions de premier degré par toute personne physique ou morale agissant en qualité soit de demandeur, soit de défendeur.

Article 2: petits litiges

On entend par petits litiges, les litiges dont la valeur pécuniaire n'excède pas quatre millions d'ouguiyas.

Article 3: exclusion

Sont exclus du champ de la présente loi :

- le statut personnel ;
- la capacité des personnes physiques ;
- les faillites ;
- les concordats ;
- la sécurité sociale ;
- l'arbitrage ;
- les baux d'immeubles ;
- les atteintes à la vie privée et aux droits de la personnalité.

Article 4: juridiction compétente

Le président de la juridiction compétente ou le magistrat qu'il a délégué statue sur les litiges, prévus par la présente loi.

Chapitre deuxième: prérogatives du juge

Article 5: requête du créancier

Le demandeur dépose au greffe du tribunal compétent, en personne ou par mandataire, sa requête conformément aux dispositions de l'article 252 du code de procédure civile commerciale et administrative.

A l'appui de la requête, il est joint tous documents de nature à justifier l'existence et le montant de la créance et à en établir le bien fondé, notamment, tous écrits émanant du débiteur et visant la reconnaissance de la dette ou un engagement de payer.

Article 6:saisie

Pour garantir le paiement de la créance, objet de la réclamation, le requérant peut demander dans sa requête l'autorisation de procéder entre les mains d'un tiers à la saisie conservatoire des avoirs et des effets mobiliers appartenant au débiteur.

Article 7: décision sur la demande

Le Président du tribunal compétent doit statuer dans la huitaine de sa saisine.

Si la créance lui paraît justifiée, il rend une ordonnance qui fait sommation au débiteur d'avoir, dans le délai de 15 jours à compter de la signification et sous peine d'y être contraint par toutes les voies de droit, à satisfaire la demande du créancier avec ses accessoires ; et autorise la saisie conservatoire.

Dans le cas contraire, il rend une ordonnance motivée de rejet, non susceptible de recours.

Article 8: formule exécutoire

L'ordonnance reste, jusqu'à l'apposition de la formule exécutoire, entre les mains du greffier qui peut en délivrer un extrait aux parties sous forme de certificat mentionnant les noms, prénoms, professions et domiciles des créanciers et débiteurs, le numéro et la date de l'ordonnance, le montant et la cause de la dette et le numéro de l'inscription au registre prévu à l'article 23.

Article 9 : signification de l'ordonnance

L'ordonnance de sommation de payer et de saisie avec une copie de la requête est signifiée par l'huissier de justice au débiteur ainsi qu'aux saisis dans un délai de quinze jours conformément à l'article 6 du code de procédure civile, commerciale et administrative.

Chapitre troisième: opposition

Article 10: moyens d'exception du débiteur

L'opposition à la saisie est formée par requête remise au greffe du tribunal saisi de la procédure, dans un délai de huit jours à compter de la signification prévue à l'article 9 ci-dessus, sous peine d'irrecevabilité.

Le débiteur développe ses moyens dans l'opposition et dépose au greffe toutes les pièces justificatives. Le greffier en délivre récépissé.

Les tiers saisis doivent présenter une déclaration sur les biens saisis au greffe du tribunal ou par simple exploit d'huissier dans un délai de cinq jours à compter de la signification de l'ordonnance de saisie.

Article 11: audience de référé

L'opposition est portée devant le même juge statuant en audience de référé.

Article 12: information des parties

Au moment de la déclaration d'opposition, le greffier doit informer les parties de la date de l'audience du premier appel de la cause, laquelle doit se tenir dans un délai de quinze jours au plus tard, à compter de la déclaration d'opposition.

Dès la réception de l'opposition de saisie, le président, convoque par voie d'huissier, les parties, y compris les débiteurs non opposants en cas de pluralité de débiteurs, à comparaître à l'audience en observant, entre l'envoi de la convocation et le jour de l'audience, un délai de :

- Trois jours lorsque les parties sont domiciliées dans le ressort territorial du Tribunal.
- dix jours lorsqu'elles sont domiciliées dans les autres wilayas du pays.

Article 13: dépôt des mémoires

Le juge saisi, ne peut accorder qu'un seul renvoi ferme de cinq jours aux parties aux fins d'échange de pièces ou de conclusions ou de répliques, après le dépôt de ses conclusions par la partie adverse.

A défaut de décision sur le siège, la délibération ne peut excéder huit jours.

Article 14: durée de la procédure spéciale

A l'audience du premier appel de l'affaire, le juge doit informer les parties de la date à laquelle l'ordonnance doit être rendue et mention en est faite au registre de l'audience.

Chapitre quatrième: les délais

Article 15: délais abrégés

Le débiteur dispose de cinq jours après la déclaration d'opposition pour déposer son mémoire.

Le créancier dispose de cinq jours, après le dépôt du mémoire, du débiteur pour présenter sa réplique.

Le juge statue cinq jours après le dépôt des mémoires et répliques des parties.

Article 16: prorogation

Dans les cas où le juge estime qu'il y a un motif légitime qui l'empêche de rendre sa décision dans le délai imparti, il rend une ordonnance motivée de prorogation de procédure. La durée de la prorogation ne peut pas excéder un mois sauf empêchement de droit.

L'ordonnance de prorogation de procédure est notifiée aux parties à l'audience par le greffier, elle n'est susceptible d'aucune voie de recours.

Article 17: validité des saisies

Le juge des référés saisi de l'opposition, statue par une ordonnance exécutoire de plein droit.

Il statue sur l'opposition et sur la validité des saisies et, le cas échéant, sur leur conversion en saisie exécution, conformément aux dispositions de la présente loi.

En cas de rejet de l'opposition ou de désistement, il ordonne le paiement de la créance et des frais.

L'ordonnance admettant l'opposition rétracte l'ordonnance de sommation et ordonne la mainlevée des saisies opérées.

Par dérogation aux dispositions du code de procédure civile, commerciale et administrative, la validation des saisies auprès des tiers et la transformation des mesures conservatoires sont soumises aux dispositions de la présente loi.

Article 18: formule exécutoire

S'il n'a pas été formé d'opposition à la saisie dans le délai prévu à l'article 10 et sur la demande du créancier faite par simple requête, le président du tribunal ordonne le paiement de la créance et autorise l'apposition de la formule exécutoire par le greffier sur l'ordonnance. Le président du tribunal saisi, valide les saisies autorisées et ordonne leur conversion en saisie exécution.

Article 19: pourvoi en cassation

L'ordonnance rendue conformément à l'article 18 de la présente loi est exécutoire de plein droit, et n'est susceptible que d'un pourvoi en cassation dans un délai d'un mois.

Le pourvoi en cassation ne suspend pas l'exécution.

Article 20: ordonnance de main levée

La demande prévue à l'article 18 de la présente loi doit être faite dans un délai d'un mois à compter de la signification de l'ordonnance de sommation et de saisie.

En cas de caducité de l'ordonnance, la mainlevée des saisies autorisées peut être ordonnée par le président du tribunal compétent sur simple requête du débiteur.

Article 21: délais francs

Les délais prévus par la présente loi sont francs et impératifs pour les parties, sous peine de déchéance.

Chapitre cinquième: actes judiciaires

Article 22: hors du territoire national

La procédure prévue par la présente loi n'est pas applicable, à un débiteur résident à l'étranger.

Article 23: registre spécial

Les requêtes présentées en vertu de la présente loi sont mentionnées sur le registre spécial, tenu par le greffe du tribunal.

Cette mention comprend :

- 1° les noms, prénoms, professions et domiciles des créanciers et débiteurs ;
- 2° la date et le numéro de l'ordonnance de sommation de payer ou celle de refus de l'accorder ;
- 3° le montant et la cause de la dette ;
- 4° la date de la délivrance de la formule exécutoire ;
- 5° la date de l'opposition s'il en est formée ;

- 6° la date de la convocation des parties ;
 7° la date et le numéro de l'ordonnance des référés ;
 8° la date et le numéro de l'ordonnance sur requête constatant la caducité de l'ordonnance de sommation de payer et de saisie.

Article 24: dispense

Les attestations dont la délivrance est nécessitée par l'exécution du présent chapitre sont dispensées de timbre et d'enregistrement.

La signification par voie d'huissier est dispensée de timbre et enregistrée gratuitement; elle porte mention expresse du présent article.

Les ordonnances portant condamnation à paiement sont enregistrées à un droit fixe, à l'exclusion de tout autre droit.

Chapitre sixième: dispositions transitoires et finales

Article 25: litiges pendants

Les petits litiges civils et commerciaux pendants devant le tribunal avant la date de publication de la présente loi sont régis par les dispositions du code de procédure civile, commerciale et administrative.

Article 26 : application

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat et publiée au Journal Officiel de la République Islamique de Mauritanie.

Fait à Nouakchott, le 18 Juillet 2017

MOHAMED OULD ABDEL AZIZ

Le Premier Ministre

YAHYA OULD HADEMINE

Le Ministre de la Justice

Me BRAHIM OULD DADDAH

AVIS DIVERS	BIMENSUEL Paraissant les 15 et 30 de chaque mois	ABONNEMENTS ET ACHAT AU NUMERO
<p><i>Les annonces sont reçues au service du Journal Officiel</i></p> <p><i>L'Administration décline toute responsabilité quant à la teneur des annonces.</i></p>	<p>POUR LES ABONNEMENTS ET ACHATS AU NUMERO</p> <p><i>S'adresser à la Direction de l'Édition du Journal Officiel</i></p> <p>jomauritanie@gmail.com</p> <p><i>Les achats s'effectuent exclusivement au comptant, par chèque ou virement bancaire compte chèque postal n°391 Nouakchott</i></p>	<p><i>Abonnement : un an /</i></p> <p><i>Pour les sociétés..... .30000 UM</i></p> <p><i>Pour les Administrations 20000 UM</i></p> <p><i>Pour les personnes physiques 10000 UM</i></p>
Edité par la Direction de l'Édition du Journal Officiel		
PREMIER MINISTERE		