

MINISTÈRE DES COLONIES

GOUVERNEMENT GÉNÉRAL DE L'AFRIQUE OCCIDENTALE FRANÇAISE

AVANT-PROJET D'UN DÉCRET

ÉTABLISSANT LE

Régime de la Propriété foncière

dans les Colonies et Territoires

DE L'AFRIQUE OCCIDENTALE FRANÇAISE

ET

RAPPORT EXPLICATIF

Par **A. BOUDILLON**

SOUS-INSPECTEUR DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES

(1^{er} Mai 1905)



GORÉE

IMPRIMERIE DU GOUVERNEMENT GÉNÉRAL

1905

AVANT-PROJET D'UN DÉCRET

ÉTABLISSANT

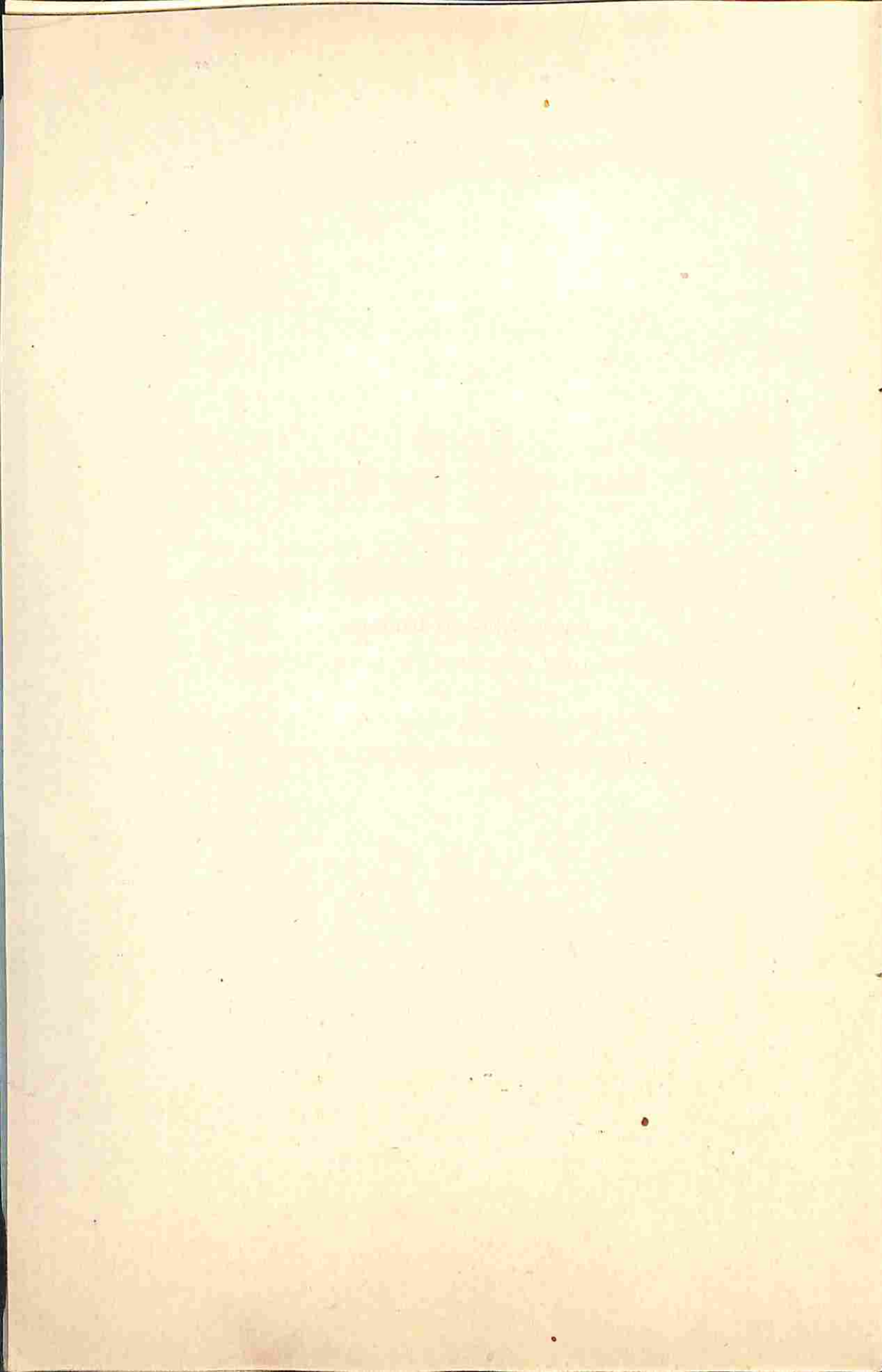
LE RÉGIME DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

dans les Colonies et Territoires

DE L'AFRIQUE OCCIDENTALE FRANÇAISE

ET

RAPPORT EXPLICATIF



MINISTÈRE DES COLONIES

GOUVERNEMENT GÉNÉRAL DE L'AFRIQUE OCCIDENTALE FRANÇAISE

AVANT-PROJET D'UN DÉCRET

ÉTABLISSANT LE

Régime de la Propriété foncière

dans les Colonies et Territoires

DE L'AFRIQUE OCCIDENTALE FRANÇAISE

ET

RAPPORT EXPLICATIF

Par A. BOUDILLON

SOUS-INSPECTEUR DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES

(1^{er} Mai 1905)



GORÉE

IMPRIMERIE DU GOUVERNEMENT GÉNÉRAL

1905

AVANT-PROJET D'UN DÉCRET

ÉTABLISSANT

LE RÉGIME DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

dans les Colonies et Territoires

DE L'AFRIQUE OCCIDENTALE FRANÇAISE

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE,

Vu l'article 18 du sénatus-consulte du 3 mai 1854;

Vu le décret du 10 novembre 1903, portant réorganisation du service de la justice dans les Colonies relevant du Gouvernement général de l'Afrique occidentale française ;

Vu le décret du 18 octobre 1904, portant réorganisation du Gouvernement général de l'Afrique occidentale française ;

Vu le décret du 23 octobre 1904, sur le domaine public et les terres domaniales dans les Colonies relevant du Gouvernement général de l'Afrique occidentale française ;

Sur le rapport du Ministre des Colonies,

DÉCRÈTE :

TITRE PREMIER

Etablissement du Régime foncier.

CHAPITRE PREMIER

ORGANISATION

§ 1^{er}. — *Du but de l'institution.*

Article premier. — Il est institué, dans les Colonies et Territoires de l'Afrique occidentale française, un service dit de la *Conservation de la propriété et des droits fonciers*,

chargé d'assurer aux titulaires la garantie des droits réels qu'ils possèdent sur les immeubles soumis au régime du présent décret.

Art. 2. — Cette garantie est obtenue au moyen de la publication sur les *Livres fonciers*, au compte particulier de chaque immeuble, de tous les droits réels qui s'y rapportent, ainsi que des modifications de ces mêmes droits, la dite publication étant précédée de la vérification des justifications produites et faisant foi à l'égard des tiers, le tout dans les limites et conformément aux dispositions ci-après formulées.

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

Art. 4. — *L'immatriculation* peut être accordée à tous immeubles, quel qu'en soit le propriétaire.

Art. 5. — *L'immatriculation* est facultative.

Exceptionnellement, elle est obligatoire :

1° Dans le cas de vente par des indigènes à des non-indigènes ;

2° Dans le cas d'aliénation ou de concession de terres domaniales ;

3° Dans le cas où un immeuble, détenu jusque-là dans les formes admises par les coutumes indigènes, doit faire, pour la première fois, l'objet d'un contrat écrit, rédigé en conformité des principes du droit français.

Dans ces trois cas, la formalité doit précéder la passation de l'acte qui consacre l'accord définitif des parties.

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

§ 2. — *Des bureaux de la conservation.*

Art. 7. — Il est ou sera créé un bureau de la *Conservation de la propriété et des droits fonciers* au siège de chacun des tribunaux de première instance et justices de paix à compétence étendue établis ou à établir dans le ressort de la Cour d'appel de l'Afrique occidentale française.

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

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

§ 3. — *Des préposés.*

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

Ces fonctions sont remplies, dans chaque arrondissement judiciaire des Colonies sus-visées, par le conservateur des hypothèques ou, s'il n'existe pas de conservateur des hypothèques, par le receveur ou l'un des receveurs de l'enregistrement résidant au chef-lieu de l'arrondissement, en vertu d'une désignation expresse du Gouverneur général.

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

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

2^o De la formalité de l'*immatriculation*, comportant l'établissement du *titre foncier* de chaque immeuble soumis à ce régime ;

3^o De l'inscription, à la suite des *titres fonciers* et des *copies* de ces titres, des droits réels constitués sur les immeubles immatriculés et devant, pour ce motif, être publiés ;

4^o Enfin, de la communication au public des renseignements contenus en leurs archives et relatifs aux propriétés et propriétaires fonciers.

§ 4. — *Des livres fonciers et documents annexes.*

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

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

Les mentions du *titre foncier* sont appuyées et complétées par l'adjonction de *bordereaux analytiques*, établis par le

conservateur, des actes et pièces produits comme justification des droits réels publiés.

Art. 13. — A chaque *titre foncier* correspond, dans les archives de la conservation, un dossier comprenant :

- 1° Les pièces de la procédure d'immatriculation ;
- 2° Le plan définitif de l'immeuble ;
- 3° La série des bordereaux analytiques successivement établis ;
- 4° Les actes et pièces analysés.

Art. 14. — Il est ouvert un *livre foncier* particulier pour chacune des divisions administratives (communes, cercles, etc.) des Colonies et Territoires de l'Afrique occidentale française.

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

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

- a) Pour la suite de la procédure d'immatriculation :
 - 1° Le *registre d'ordre des formalités préalables à l'immatriculation* ;
 - 2° Le *registre des oppositions* ;
- b) Pour la constatation des demandes d'inscription sur les *titres fonciers* :
 - 3° Le *registre des dépôts des actes à inscrire* ;
- c) Pour la communication des renseignements au public :
 - 4° Le *répertoire des titulaires de droits réels* et la table, par bulletins mobiles, dudit répertoire.

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

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

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

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

CHAPITRE II

LÉGISLATION

§ 1^{er}. — *Des textes applicables.*

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

§ 2. — *Des modifications apportées aux textes.*

SECTION I^{re}. — Lois françaises.

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

a) Les droits réels immobiliers, savoir :

1^o La propriété des biens immeubles ;

2^o L'usufruit des mêmes biens ;

3^o Les droits d'usage et d'habitation ;

4^o L'emphytéose ;

5^o Le droit de superficie ;

6^o Les servitudes et services fonciers ;

7^o L'antichrèse ;

8^o Les privilèges et hypothèques ;

b) Les actions qui tendent à revendiquer un immeuble (C. c., art. 526).

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

Art. 22. — Le domaine public et le domaine privé de l'Etat, des Colonies et des communes sont déterminés, dans l'étendue du Gouvernement général de l'Afrique occidentale française, par la législation coloniale sur la matière. (C. c., art. 537 à 542.)

Art. 23. — Les îles, îlots et atterrissements qui se forment dans le lit des fleuves, rivières ou cours d'eau, navigables ou non, appartiennent à l'Etat. (C. c., art. 560 et 561.)

Art. 24. — L'emphytéose est soumise, pour tout ce qui concerne sa constitution et son usage et les droits et devoirs réciproques des parties, aux dispositions de la loi du 25 juin 1902, qui est déclarée applicable en Afrique occidentale française.

Art. 25. — Le droit de superficie consiste dans le fait de posséder des constructions, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui.

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

Art. 26. — Sont dispensées de la publicité les servitudes dérivant de la situation naturelle des lieux ou des obligations imposées par la loi, à l'exception cependant de la servitude de passage pour cause d'enclave, dont l'assiette doit être exactement déterminée, soit au moment de l'immatriculation du fonds grevé, soit lors de la création de la servitude, si celle-ci est postérieure à l'immatriculation.

Art. 27. — La faculté accordée aux cohéritiers ou à l'un d'entre eux d'écarter du partage toute personne non successeur à laquelle un cohéritier aurait cédé son droit à la succession, appartient également au copropriétaire indivis d'un immeuble, au superficiaire, pour l'acquisition du sol, et au propriétaire du sol, pour l'acquisition de la superficie; ce retrait doit être exercé dans un délai de deux mois à compter du jour où la vente a été rendue publique. (C. c., art. 841.)

Art. 28. — Le privilège du vendeur ou du bailleur de fonds sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix, et celui des cohéritiers sur les immeubles de la succession, pour la garantie des partages faits entre eux et des soultes ou retour de lots, sont remplacés par une hypothèque forcée. (C. c., art. 2103, 1^o et 3^o.)

Art. 29. — Les privilèges énumérés en l'article 2101 du Code civil, à l'exception toutefois du privilège des frais de justice faits pour la réalisation de l'immeuble et la distribution du prix, ne procurent droit de préférence aux bénéficiaires, appelés à les exercer sur la masse immobilière, que sur les créanciers chirographaires. (C. c., art. 2104.)

Art. 30. — Le privilège maintenu par l'article précédent est dispensé de toute publication. (C. c., art. 2107.)

Art. 31. — Par dérogation à la règle posée en l'article 21, les créanciers et légataires qui demandent la séparation du patrimoine d'une personne défunte conservent, à l'égard de ses héritiers et représentants, pour exercer leur privilège sur les immeubles héréditaires, le bénéfice du délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, nonobstant toute aliénation du chef des dits héritiers ou représentants. (C. c., art. 2111.)

Art. 32. — L'hypothèque est forcée ou conventionnelle. (C. c., art. 2116.)

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

L'hypothèque conventionnelle est celle qui résulte des conventions. (C. c., art. 2117.)

Art. 33. — Sont seuls susceptibles d'hypothèque :

1^o Les biens immobiliers qui sont dans le commerce et, avec eux, leurs accessoires réputés immeubles ;

2^o L'usufruit des mêmes biens, pendant le temps de sa durée ;

3^o Les droits d'emphytéose, pendant le temps de sa durée, et de superficie établis sur les mêmes biens. (C. c., art. 2118.)

Art. 34. — Les droits et créances auxquels l'hypothèque forcée est accordée sont :

1^o Ceux de la femme mariée, sur les biens de son mari,

pour sa dot, ses droits matrimoniaux, l'indemnité des obligations du mari dont elle est tenue et le remploi du prix de ses biens aliénés ;

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

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

Art. 35. — L'hypothèque forcée de la femme mariée est déterminée, quant aux sommes garanties et aux immeubles hypothéqués, soit par une disposition expresse du contrat de mariage, soit, postérieurement au contrat ou s'il n'y a pas eu de contrat, par un jugement du tribunal rendu en chambre du conseil, sur la requête de la femme, de ses parents, alliés, créanciers, ou du procureur de la République, le ministère public entendu.

Art. 36. — Dans le cas où les garanties hypothécaires données à la femme sont reconnues insuffisantes, elles peuvent être étendues, à la requête des personnes énumérées en l'article précédent, par jugement du tribunal rendu en chambre du conseil, le ministère public entendu.

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

Art. 37. — L'hypothèque forcée des mineurs et interdits est déterminée, quant aux sommes garanties et aux immeubles hypothéqués, par une délibération du conseil de famille prise à la requête du tuteur, du subrogé-tuteur, des parents, alliés ou créanciers des mineurs ou interdits, ou du procureur de la République.

Arr. 38. — Dans le cas où les garanties données aux mineurs ou interdits sont reconnues insuffisantes, elles peuvent être étendues par délibération du conseil de famille réuni à la requête des mêmes personnes.

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

Art. 39. — Dans ces différents cas, à défaut du consentement du tuteur, la délibération du conseil est soumise à

l'homologation du tribunal, et le droit à l'hypothèque résulte du jugement d'homologation.

Art. 40. — Les maris et tuteurs peuvent toujours être dispensés de l'hypothèque, en constituant un gage mobilier ou une caution, moyennant que cette substitution soit approuvée et les conditions de la constitution du gage fixées par un jugement du tribunal rendu en chambre du conseil, le ministère public entendu.

Art. 41. — Le vendeur, l'échangiste ou le copartageant de biens immeubles peuvent, dans le contrat de vente, d'échange ou de partage, stipuler de leur acheteur, co-échangiste ou copartageant, une hypothèque sur les immeubles vendus, échangés ou cédés, pour garantie du paiement total ou partiel du prix ou de la soulte d'échange ou de partage.

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

L'action en résolution de l'acte de vente, d'échange ou de partage, pour défaut de paiement du prix ou de la soulte, appartient au vendeur, à l'échangiste ou au copartageant, nanti d'une hypothèque conventionnelle ou forcée régulièrement publiée, du fait même de l'obtention de cette garantie et concurremment avec elle. (C. c., art. 1654.)

Art. 42. — L'hypothèque conventionnelle peut être consentie, au gré des parties, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées. (C. c., art. 2127.)

La transmission et la mainlevée de l'hypothèque ont lieu dans les mêmes formes, sauf cependant dans le cas de cession de l'hypothèque forcée de la femme mariée ou de renonciation par elle à cette même hypothèque, lesdites cession et renonciation ne pouvant avoir lieu autrement que par acte authentique.

Art. 43. — Les contrats passés en pays étranger peuvent contenir stipulation valable d'hypothèque sur des immeubles situés en Afrique occidentale française, à la condition, par les rédacteurs, de se conformer aux dispositions du présent décret. (C. c., art. 2128.)

Art. 44. — L'hypothèque régulièrement publiée conserve son rang et sa validité, sans formalité nouvelle, jusqu'à la

publication, dans les mêmes formes, de l'acte libératoire. (C. c., art. 2154.)

Art. 45. — La publication de l'hypothèque conventionnelle peut, dans les cas de prêts à court terme, être différée pendant un délai maximum de quarante-cinq jours, sans que le créancier soit exposé à perdre le rang qui lui est et demeure acquis, à la condition, par lui, de se conformer aux dispositions de l'article 132 du présent décret.

Art. 46. — L'hypothèque consentie pour sûreté d'un crédit ouvert, à concurrence d'une somme déterminée à fournir, prend rang à la date de sa publication, sans égard aux époques successives de l'exécution des engagements pris par le créateur.

Art. 47. — Les actions tendant à la revendication d'immeubles, basées sur l'une des causes ci-après : rapport en nature de biens donnés (C. c., art. 859) ; réduction des donations pour atteinte à la réserve (C. c., art. 929 et 930) ; droit de retour des biens donnés, en cas de prédécès du donataire seul ou du donataire et de ses descendants (C. c., art. 951) ; révocation d'une donation pour inexécution des conditions, ingratitude du donataire ou survenance d'enfants (C. c., art. 953) ; révocation des donations faites entre époux pendant le mariage (C. c., art. 1096) ; résolution d'un contrat synallagmatique pour inexécution des conditions (C. c., art. 1184) ; exécution du pacte de réméré (C. c., art. 1659), ne peuvent être exercées qu'autant que ces droits auront été réservés expressément aux contrats d'aliénation et ne produisent effet, à l'égard des tiers, qu'à dater du jour où ces réserves ont été rendues publiques dans les formes réglées par le présent décret.

Art. 48. — Le rapport des biens donnés peut cependant être exigé en nature, même en l'absence d'une réserve expresse dans l'acte de donation, tant que l'immeuble n'a pas été aliéné ou grevé de droits réels par le donataire, sinon il ne peut avoir lieu qu'en moins prenant. (C. c., art. 860.)

Art. 49. — De même, la réduction des donations pour atteinte à la réserve peut encore s'exercer sur les immeubles, même en l'absence de toute stipulation y relative dans l'acte de donation, tant que lesdits immeubles n'ont pas été aliénés ou grevés de droits réels par le donataire ; dans ce der-

nier cas, la réduction a lieu en équipollent. (C. c., art. 929 et 930.)

Art. 50. — Toutes autres actions tendant à la revendication d'immeubles, basées sur des causes non susceptibles d'énonciation aux contrats d'aliénation, et notamment sur : l'inobservation des conditions essentielles à la validité des contrats (C. c., art. 1108 et suiv.) ; l'atteinte portée aux droits des créanciers (C. c., art. 1167), ou à ceux du mineur (C. c., art. 1305) ; l'incapacité absolue ou relative de disposer ou de recevoir par testament ou donation (C. c., art. 901 et 903 à 911) ; l'interdiction légale d'acheter ou de vendre frappant certaines personnes (C. c., art. 1595 à 1597), ou s'appliquant à certains objets (C. c., art. 1598 à 1600) ; le retrait d'indivision (C. c., art. 1408), sont sans effet à l'égard des tiers de bonne foi, ayant contracté avant la publication de l'acte introductif d'instance.

Art. 51. — Les actions en nullité pour défaut de forme (C. c., art. 931) ; en résiliation pour éviction partielle (C. c., art. 1636), existence de servitudes non apparentes (C. c., art. 1638), lésion du quart (C. c., art. 1079, 1^o) ou des sept douzièmes (C. c., art. 1674), ou constitution de droits réels par un failli dans les dix jours qui ont précédé la cessation de ses paiements (C. com., art. 446 à 449), sont irrecevables sur les immeubles immatriculés.

Art. 52. — La procédure instituée pour purger les immeubles des hypothèques et autres droits réels qui les grèvent est supprimée. (C. c., art. 2181 et suiv.)

Art. 53. — Le créancier nanti d'un certificat d'inscription délivré par le conservateur de la propriété foncière dans les conditions prévues aux articles 102, 103-5 et 126 du présent décret ou d'un titre exécutoire peut, à défaut de paiement à l'échéance, poursuivre la vente par expropriation forcée des immeubles immatriculés de son débiteur.

Art. 54. — L'exécution ne peut être poursuivie simultanément sur plusieurs immeubles appartenant à un même débiteur qu'après autorisation délivrée en forme d'ordonnance sur requête par le président du tribunal de première instance ou le juge de paix à compétence étendue.

Au cas où la créance n'est point garantie par une hypothèque frappant des immeubles déterminés, une ordon-

nance également désigne le ou les immeubles qui doivent faire l'objet de la poursuite.

Art. 55. — 1. En cas d'exécution de son débiteur, le créancier lui fait signifier un commandement dans la forme prévue par l'article 673 du Code de procédure civile ; ledit commandement qui, indépendamment des énonciations ordinaires, fait connaître le ou les immeubles faisant l'objet de la poursuite, est présenté au visa du conservateur de la propriété foncière, et copie lui en est remise pour publication régulière.

A défaut de paiement dans la quinzaine, il est fait, dans les six semaines qui suivent la remise de la copie du commandement au conservateur, trois publications sommaires par voie d'insertions dans les journaux locaux et une apposition de placards dans les lieux suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 56. — Il est loisible aux parties, pour éviter de recourir à la procédure qui vient d'être décrite, de convenir dans l'acte constitutif de l'hypothèque, ou dans un acte postérieur, mais à la condition que cet acte soit publié, que, à défaut de paiement à l'échéance, le créancier pourra faire vendre l'immeuble hypothéqué par devant un notaire du lieu où les biens sont situés.

Dans ce cas, la vente a lieu aux enchères publiques, devant un notaire commis par simple ordonnance rendue sur requête du président du tribunal ou du juge de paix à compétence étendue, après accomplissement des formalités prescrites par l'article 55, n° 1, alinéas 1 à 4.

Art. 57. — En cas de licitation-partage ou de vente de biens de mineurs, il est fait application, pour la vente, des dispositions de l'article 55 ci-dessus.

Art. 58. — La prescription ne peut, en aucun cas, constituer un mode d'acquisition de droits réels sur des immeubles immatriculés ou de libération des charges grevant les mêmes immeubles. (C. c., art. 2219 et suiv.)

SECTION II. — Droit coutumier indigène.

Art. 59. — Dans les parties de l'Afrique occidentale française où la tenure du sol par les habitants ne présente pas tous les caractères de la propriété privée, telle qu'elle existe

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

TITRE II

Fonctionnement du régime foncier.

CHAPITRE PREMIER

IMMATRICULATION DES IMMEUBLES

§ 1^{er}. — *De la procédure d'immatriculation.*

Art. 60. — Peuvent requérir l'immatriculation des immeubles sur les livres fonciers :

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

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

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

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

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

Art. 61. — Peut également requérir l'immatriculation :

5^o Le créancier poursuivant l'expropriation d'un immeu-

ble, lorsque le tribunal a ordonné l'accomplissement de cette formalité préalablement à la mise en adjudication.

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

Art. 62. — Sont seuls susceptibles d'immatriculation sur les livres fonciers les fonds de terre bâtis ou non bâtis.

Art. 63. — Il doit être établi une demande spéciale pour chaque corps de propriété, appartenant à un seul propriétaire ou à plusieurs copropriétaires indivis et composé d'une ou plusieurs parcelles, pourvu que lesdites parcelles soient contiguës et ne soient séparées ni par un cours d'eau, ni par un chemin affecté d'une façon permanente à l'usage public.

Art. 64. — Préalablement à toute demande d'immatriculation, l'immeuble non clôturé doit être, par les soins du propriétaire, déterminé quant à ses limites au moyen de bornes prismatiques en pierre, placées à chacun des sommets du polygone formé par le terrain; ces bornes, mesurant au moins quinze centimètres (0^m15) de hauteur au-dessus du sol et quinze centimètres (0^m15) de côté, doivent être implantées dans un socle en maçonnerie de quarante-cinq centimètres (0^m45) de côté sur trente centimètres (0^m30) de hauteur, au minimum.

Elles sont figurées sur le plan dont il sera parlé à l'article 66.

Art. 65. — Sont considérés comme clôtures et dispensent de la plantation de bornes, lorsqu'ils servent de limites aux propriétés :

1^o Les cours d'eau ;

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

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

Art. 66. — Tout requérant l'immatriculation doit remettre au conservateur de la propriété foncière, qui lui en donne récépissé, une déclaration établie en langue française, signée de lui ou d'un mandataire spécial et contenant :

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

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

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

- 1° Tous les contrats et actes publics ou privés constitutifs des différents droits énumérés dans ladite pièce;
- 2° La traduction en langue française, par un interprète assermenté, de ceux desdits actes et contrats qui seraient rédigés en une langue étrangère.

Dans le cas où la demande est formulée par un ou plusieurs détenteurs indigènes, pour bénéficier des dispositions de l'article 59, les pièces mentionnées aux deux alinéas qui précèdent sont remplacées par un certificat du maire de la commune ou de l'administrateur de la circonscription établisant, après enquête auprès des chefs indigènes, les conditions dans lesquelles l'immeuble est détenu par le ou les requérants;

- 3° Un plan rigoureusement exact de l'immeuble, à l'échelle du centième (1/100), du millième (1/1000) ou du dixmillième (1/10,000), suivant son étendue.

Art. 67. — La réquisition n'est acceptée par le conservateur qu'autant que la régularité en est reconnue par lui ; il s'assure, en conséquence, que les titres produits ou invoqués sont établis dans les formes prescrites par la législation applicable tant au propriétaire qu'à la propriété.

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

Art. 68. — Si un ou plusieurs des actes invoqués par le requérant se trouvent en la possession de tiers, le conservateur, sur l'avis qui lui en est donné, fait sommation aux détenteurs, sous les sanctions prononcées à l'article 153 ci-après, d'en opérer le dépôt contre récépissé à la conservation dans le délai de huitaine.

La traduction, s'il y a lieu, en est faite à la diligence du conservateur et aux frais du requérant.

Art. 69. — Enfin, le requérant dépose, en même temps que sa réquisition, une provision égale au montant présumé des frais de la procédure, arbitré par le conservateur.

Art. 70. — Dans le plus bref délai possible, après le dépôt de la réquisition, un extrait en est inséré, à la diligence du conservateur, au *Journal officiel* de la Colonie.

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

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

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

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

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

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

Art. 71. — Enfin, un dernier placard, complété également par l'inscription de la mention relative à l'affichage, est transmis en même temps au maire de la commune ou à l'administrateur du cercle où se trouve situé l'immeuble à immatriculer; ce dernier, par l'intermédiaire des agents placés sous ses ordres, fait procéder sans retard à la publication de la demande dans les marchés de la région et à l'affichage du document lui-même à la porte de la résidence du représentant de l'autorité de qui relève immédiatement cette région.

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

Art. 72. — Dans le cas où l'une des personnes auxquelles doit être faite la notification individuelle à personne ou au domicile réel d'une demande d'immatriculation, suivant les prescriptions de l'article 70, réside hors de la colonie et ne s'y trouve pas représentée, cette notification est faite, en son nom, au curateur aux biens vacants de l'arrondissement.

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

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

Art. 73. — Pendant le délai de trois mois prévu pour l'affichage de la demande en l'auditoire du tribunal ou de la justice de paix à compétence étendue, toutes personnes intéressées peuvent intervenir en la procédure, savoir :

1° Par opposition, en cas de contestation sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété du requérant ou sur les limites de l'immeuble ;

2° Par demande d'inscription, en cas de prétentions élevées à l'exercice d'un droit réel susceptible de figurer au titre à établir.

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

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

Art. 74. — Sont admis à intervenir par voie d'opposition ou de demande d'inscription :

1° En leur nom propre, toutes les personnes déclarées aptes à requérir l'immatriculation (l'action directe du propriétaire tenant lieu de l'autorisation exigée dans le cas de l'article 60, 3°), ou ayant passé avec le propriétaire un bail excédant trois années ;

2° Au nom de ces mêmes personnes, leurs créanciers ;

3° Au nom des incapables, outre leurs représentants légaux, leurs parents, alliés ou créanciers et le procureur de la République ;

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

Art. 75. — Aucune opposition ou demande d'inscription n'est recevable après l'expiration du délai de trois mois, sauf cependant l'observation des délais supplémentaires accordés spécialement aux absents, dans les conditions déterminées par l'article 72.

Art. 76. — Dans le cours du délai de trois mois assigné pour la révélation des droits des tiers, le conservateur fait procéder, par l'un des géomètres assermentés attachés à la conservation, au bornage de l'immeuble à immatriculer.

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

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

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

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

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

5° D'invitations personnelles, transmises par la voie administrative :

a) Au propriétaire, si l'immatriculation n'est pas requise par lui ;

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

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

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

Art. 77. — Le bornage est effectué, à la date fixée, par le géomètre désigné à cet effet, en la présence du requérant, du propriétaire, si ce n'est pas lui qui a requis l'immatriculation, du représentant de l'administration, du chef indigène, et, autant que possible, des propriétaires riverains dûment convoqués.

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

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

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

Art. 78. — Séance tenante, le géomètre dresse un procès-verbal faisant connaître :

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

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

Art. 79. — Si l'exécution du bornage révèle, dans les indications de la réquisition, des inexactitudes telles qu'elles puissent avoir pour effet d'induire en erreur les tiers avertis par la seule publication d'un extrait qui en a été faite, l'opération est immédiatement suspendue ; mention des causes de cette suspension est insérée au procès-verbal.

Le conservateur invite alors le requérant à fournir toutes explications ou justifications complémentaires.

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

Art. 80. — Le procès-verbal de bornage, aussitôt après clôture, est remis par le géomètre au conservateur qui relève au registre des oppositions, pour valoir comme telles, les mentions relatives aux contestations élevées sur le terrain.

Art. 81. — A l'expiration des délais ci-dessus fixés, après avoir vérifié à nouveau la régularité de la réquisition et des titres qui y sont annexés, constaté l'accomplissement de toutes les prescriptions destinées à assurer la publicité de

la procédure, en même temps que l'absence d'oppositions ou de demandes d'inscription au registre spécial, le conservateur de la propriété foncière procède, si tout est régulier, à l'immatriculation de l'immeuble sur les livres fonciers.

Art. 82. — Dans le cas contraire et si l'examen du registre spécial fait ressortir l'existence d'oppositions ou de demandes d'inscription, l'immatriculation n'est accordée qu'autant que le requérant rapporte mainlevée de toutes lesdites oppositions et demandes ou déclare y acquiescer.

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

Art. 83. — La mainlevée consiste en une renonciation formelle émanant des auteurs des oppositions aux prétentions par eux émises.

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

Art. 84. — Dès que le requérant a fait connaître au conservateur son refus d'acquiescer aux prétentions des intervenants et l'impossibilité d'obtenir la mainlevée amiable de leurs oppositions ou demandes d'inscription et, au plus tard, un mois après l'achèvement de la procédure, le dossier constitué est transmis au greffe du tribunal de première instance ou de la justice de paix à compétence étendue du lieu de la situation de l'immeuble.

Art. 85. — 1. Le greffier remet le dossier au juge compétent, qui met les intervenants en demeure de lui faire parvenir leur requête introductive d'instance dans un délai de quinze jours, augmenté des délais de distance.

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

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

3. Le juge invite le requérant l'immatriculation à pren-

dre connaissance de la requête, au greffe et sans déplacement, et à y répondre par un mémoire, s'il le juge à propos, dans un même délai de quinze jours.

4. Les parties sont avisées, par lettre du greffier, une semaine au moins à l'avance, du jour où l'affaire doit être appelée en audience publique.

Elles peuvent présenter au tribunal, soit en personne, soit par un des mandataires autorisés par les règlements locaux, leurs observations orales, mais seulement sur les points développés dans les requête et mémoire en réponse ; en aucun cas, elles ne peuvent solliciter le renvoi de l'affaire, qui est mise en délibéré, après conclusions du ministère public, malgré l'absence des parties.

Art. 86. — Les tribunaux de première instance ou juges de paix à compétence étendue statuent au fond dans les formes réglées par la législation locale et prononcent la confirmation des droits ou le rejet des prétentions des intervenants.

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

Art. 87. — Les tribunaux de première instance et les juges de paix à compétence étendue, statuant en matière d'immatriculation, connaissent en dernier ressort des demandes relatives aux immeubles d'une valeur locative de cent francs (100 fr.) ; au-dessus de ce chiffre, l'appel est porté devant la Cour d'appel de l'Afrique occidentale française.

Art. 88. — Le délai pour interjeter appel est de deux mois à compter de la notification du jugement de première instance à personne ou au domicile réel ou d'élection.

Art. 89. — En cas d'appel, le dossier de la procédure remis au conservateur par le greffier est, sur la demande des parties, transmis, par l'intermédiaire du parquet, au greffe de la Cour d'appel, accompagné d'une expédition du jugement critiqué à déposer par l'appelant.

Art. 90. — Les règles fixées pour la procédure de première instance sont applicables à la procédure d'appel ; les débats devant la cour sont limités aux seuls points développés devant le premier juge.

Art. 91. — Les décisions rendues en matière d'immatriculation ne sont susceptibles de recours en cassation que sur pourvoi du ministère public, pour violation des dispositions du présent décret ou de celles de la loi française par lui maintenues en vigueur ; il est formé par acte au greffe de la cour ou du tribunal qui a rendu la sentence, dans le mois qui en suit la prononciation.

Jusqu'à solution, le pourvoi met obstacle à l'immatriculation de l'immeuble en cause.

Art. 92. — Après règlement des litiges soulevés par les interventions au moyen d'un jugement ou arrêt devenu définitif, le conservateur de la propriété foncière procède, sur représentation par le requérant d'une expédition de la décision judiciaire et, s'il y a lieu, d'un certificat négatif de recours délivré par le greffier, à l'immatriculation de l'immeuble sur les livres fonciers.

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

Art. 93. — Les notifications à faire aux parties intéressées par les magistrats, fonctionnaires et officiers ministériels, en matière d'immatriculation, sont faites administrativement, par l'intermédiaire des administrateurs, des maires et des chefs indigènes, qui en retirent un récépissé et l'adressent à l'auteur de la notification. La minute de la notification et l'accusé de réception sont joints au dossier de la procédure.

Les notifications à faire par les parties aux magistrats, fonctionnaires et officiers ministériels peuvent être faites par lettres recommandées.

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

Art. 94. — Dans tous les cas où une demande d'immatriculation ne peut être accueillie, quelle que soit la cause de l'empêchement et à quelque moment de la procédure qu'il se produise, le conservateur doit inviter les parties à retirer, contre remise du récépissé, les titres par elle déposés ; il y joint, en opérant la restitution, une déclaration écrite faisant connaître les motifs de rejet.

§ 2. — *De la formalité de l'immatriculation.*

Art. 95. — L'immatriculation d'un immeuble sur les livres fonciers, dans les conditions énoncées aux articles 81 et 92, comporte :

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

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

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

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

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

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

Art. 96. — 1. Le conservateur constate, au *registre des dépôts*, le versement qu'il effectue au dossier prévu par l'article 13, à l'expiration du délai soit d'opposition à la demande, soit de recours contre la décision judiciaire terminant le litige des pièces de la procédure d'immatriculation.

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

3. Il dresse, sur le *livre foncier* du cercle dans lequel l'immeuble se trouve situé, le *titre foncier* qui comporte, répartis dans les divisions du cadre imprimé, les renseignements suivants :

a) Description de l'immeuble, avec indication de ses consistence, contenance, situation et abornements (par numéros de *titres fonciers* des immeubles voisins, si possible) ;

b) Mention sommaire des droits réels existant sur l'immeuble et des charges qui le grèvent ;

c) Désignation du propriétaire.

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

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

5. Enfin, il établit, sur des formules spéciales :

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

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

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

Art. 97. — Le *titre foncier* est définitif et inattaquable ; il constitue, devant les juridictions françaises, le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation.

Art. 98. — Toute action tendant à la revendication d'un droit réel non révélé en cours de procédure et ayant pour effet de mettre en cause le droit de propriété même d'un immeuble immatriculé est irrecevable.

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

Art. 99. — Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation ne peuvent se pour-

voir par voie d'action réelle, mais seulement, en cas de dol, par voie d'action personnelle en indemnité contre l'auteur du dommage.

Art. 100. — En cas de perte par le titulaire d'une *copie de titre foncier* ou d'un *certificat d'inscription*, le conservateur n'en peut délivrer un duplicata que sur le vu d'un jugement l'ordonnant, rendu après publication d'un avis inséré dans deux numéros consécutifs du *Journal officiel* de la Colonie.

§ 3. — *Du changement de régime.*

Art. 101. — Dans les Colonies où sont établis des bureaux de conservation des hypothèques, les titulaires de droits réels garantis par une formalité régulièrement accomplie sous l'empire du régime hypothécaire peuvent obtenir le bénéfice de la conservation de ces mêmes droits par l'application du présent régime, dans les conditions déterminées ci-après.

Art. 102. — Dans ce cas spécial, l'immatriculation peut être requise :

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

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

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

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

Art. 103. — La réquisition d'immatriculation, rédigée dans la forme tracée par l'article 66, doit faire connaître, en distinguant, s'il y a lieu, pour chacune des parcelles réunies en un corps de propriété, l'origine de la propriété, avec mention précise des noms, prénoms, qualités et domicile des précédents propriétaires et indication des actes translatifs depuis trente années ou depuis la constitution de la propriété, si elle remonte à moins de trente années.

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

Elle doit, en outre, être appuyée, indépendamment des pièces énumérées en l'article 66 :

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

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

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

Art. 104. — Aucune modification n'est apportée à la procédure tracée par les articles 70 et suivants, pour la suite à donner aux réquisitions de l'espèce ; néanmoins, en vue de favoriser la réalisation rapide de l'unification des régimes fonciers, le coût intégral de la dernière formalité requise à la conservation des hypothèques est déduit du montant des frais dus à la conservation de la propriété foncière par le requérant l'immatriculation.

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

Art. 105. — A partir du jour du dépôt de la réquisition d'immatriculation à la conservation de la propriété foncière, aucune formalité nouvelle, aucun renouvellement d'une formalité ancienne ne peuvent être requis à la conservation des hypothèques.

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

En conséquence, le dépôt de la réquisition est constaté par un enregistrement au registre des dépôts et une mention, sous forme d'analyse sommaire de la demande, au registre des transcriptions de la conservation des hypothèques.

ques. Cette double formalité a pour effet de suspendre le délai de péremption des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble à immatriculer.

CHAPITRE II

PUBLICATION DES DROITS RÉELS

§ 1^{er}. — *De la formalité de l'inscription.*

Art. 106. — La publication aux livres fonciers des droits réels constitués sur les immeubles postérieurement à leur immatriculation, prévue par l'article 2 et exigée par l'article 21 pour la validité desdits droits à l'égard des tiers, est assurée par la formalité de l'inscription.

Art. 107. — Tous faits, conventions ou sentences ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, tous baux d'immeubles excédant trois années, toute quittance ou cession d'une somme équivalant à plus d'une année de loyer ou fermage non échu doivent, en vue de l'inscription, être constatés par écrit, dans les formes déterminées par la loi.

Art. 108. — Les actes dressés pour la constatation d'une convention doivent contenir, outre les éléments essentiels des contrats :

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

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

3^o La désignation par le numéro du titre foncier de l'immeuble que doit affecter l'inscription.

Les actes passés sous signatures privées doivent, en outre, être revêtus d'une mention, inscrite par le magistrat ou

jonctionnaire chargé des légalisations, certifiant l'identité des parties, la liberté de leur consentement et l'authenticité de leurs signatures.

Art. 109. — La constatation écrite des mutations opérées par décès est faite dans les intitulés d'inventaires ou, à défaut, au moyen d'actes de notoriété contenant :

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

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

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

Ces actes de notoriété sont établis, savoir :

1^o S'il s'agit d'Européens ou assimilés, par un notaire ou par le juge de paix du lieu d'ouverture de la succession (ou le magistrat qui en remplit les attributions) ;

2^o S'il s'agit d'indigènes musulmans, par le cadi, l'acte étant en outre visé, pour en attester l'authenticité, par le maire ou l'administrateur de la résidence du cadi ;

3^o S'il s'agit d'indigènes non musulmans ou si, bien que musulmans, ces indigènes résident hors des circonscriptions soumises à la juridiction régulière d'un cadi, par le maire ou l'administrateur local, sur déclaration des chefs indigènes.

Art. 110. — Pour tous autres faits constitutifs, transmissifs, modificatifs ou extinctifs de droits réels, ainsi que pour toutes sentences ayant mêmes effets, la constatation écrite est fournie par les actes des juges et, s'il y a lieu, par les pièces des procédures judiciaires ou extra-judiciaires, lesquelles doivent indiquer, en les désignant par numéros de titres fonciers, les immeubles grevés, transmis ou libérés.

Art. 111. — Toute personne peut, en produisant les pièces dont le dépôt est prescrit par l'article 116, requérir du con-

servateur l'inscription, la radiation, la réduction ou la rectification de l'inscription d'un droit réel immobilier. Toutefois, pour que la demande soit recevable, il est nécessaire que l'acte ou le fait sur lequel elle est basée émane du titulaire d'une inscription antérieure régulière et qu'aucune inscription postérieure à celle-là ne s'oppose à l'exercice du nouveau droit invoqué.

Art. 112. — Exceptionnellement et sans nuire, d'ailleurs, à l'exercice par toute autre personne du droit conféré par l'article précédent, les hypothèques forcées des mineurs et des incapables sont inscrites aux livres fonciers dans le délai de dix jours à compter de la date des actes, à la requête des notaires et greffiers qui les ont reçus ou transcrits.

Art. 113. — Sont également inscrites aux livres fonciers, aux mêmes requêtes et dans le même délai, les causes d'indisponibilité des immeubles résultant soit des clauses des contrats de mariage, soit des dispositifs des jugements portant déclaration de faillite ou de liquidation judiciaire, soit de tous autres actes ou contrats.

Art. 114. — Le conservateur doit, au moment de l'inscription d'un jugement d'adjudication, prendre d'office, au profit du débiteur exécuté, l'inscription de l'hypothèque forcée du vendeur, si le paiement préalable du prix n'est pas justifié.

Art. 115. — L'ordre des inscriptions, en matière d'hypothèques, règle le rang de priorité des créanciers.

Art. 116. — Les demandes d'inscriptions doivent être accompagnées du dépôt :

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

1^o a) D'une expédition ou du brevet, pour les actes publics ;

b) D'un original établi en sus du nombre exigé par la loi, pour les actes sous signatures privées ;
de l'écrit prévu à l'article 107 ;

2^o De la copie du titre foncier de l'immeuble intéressé ;

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

II. — S'il s'agit de mutations opérées par décès :

a) Pour les successions *ab intestat* :

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

2° D'une expédition ou du brevet de l'intitulé d'inventaire ou de l'acte de notoriété prévus à l'article 109 ;

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

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

b) Pour les successions testamentaires, indépendamment desdites pièces :

5° D'une expédition du testament ;

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

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

5° D'une expédition du jugement d'envoi en possession provisoire ou définitive des successeurs ou héritiers.

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

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

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

Art. 117. — Les pièces établies spécialement en vue de la demande d'inscription, original en surnombre d'un acte sous seing privé, expéditions d'actes notariés ou judiciaires, copies d'exploits, à l'exclusion cependant des minutes et brevets d'actes publics et des originaux d'exploits, sont dispensées du timbre et de tout impôt de même nature.

La même exemption s'applique aux pièces qui seraient

spécialement établies pour être produites à l'appui d'une demande d'immatriculation, y compris les états d'inscriptions et de transcriptions dont il est parlé à l'article 103.

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

Art. 118. — Le conservateur remet au déposant, s'il le demande, une reconnaissance contenant le détail des pièces déposées et relatant la date du dépôt.

Cette reconnaissance est restituée lors de la remise des copies de titres et certificats d'inscription, ou lors de la remise des pièces, dans les cas spécifiés aux articles 125 et 130.

Art. 119. — Avant de déférer à la demande d'inscription, le conservateur procède à la vérification des pièces déposées et s'assure :

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

Art. 120. — L'identité des parties est garantie :

a) Pour les actes publics, par l'intervention du magistrat ou de l'officier ministériel rédacteur ;

b) Pour les actes sous signatures privées, par la formule spéciale de légalisation à inscrire à la suite desdits actes, en exécution de l'article 108.

Art. 121. — La capacité des parties est établie :

1° Par les déclarations à insérer dans les actes, en exécution des articles 108 et 109 ;

2° Par la production des justifications relatives aux autorisations légales nécessaires dans certains cas déterminés.

Art. 122. — L'inscription au titre foncier du droit du disposant ne doit être infirmée par aucune inscription ultérieure, alors même que cette dernière ne figurerait pas encore sur la copie du titre.

Art. 123. — L'immeuble est tenu pour disponible s'il n'existe aucune mention inscrite dans le cadre spécial du

titre foncier affecté aux charges de cette nature, ou si toutes les mentions précédemment inscrites ont été radiées.

Art. 124. — La régularité des actes consiste dans l'observation rigoureuse, en ce qui concerne leur forme extérieure, des dispositions tant du Code civil que du présent décret, à l'exclusion de celles qui se rapportent à la valeur intrinsèque de la convention.

Art. 125. — Si la vérification du conservateur révèle l'absence ou l'insuffisance de l'un de ces éléments essentiels pour la validité de l'inscription, le conservateur refuse la formalité et restitue au requérant les pièces déposées, en y joignant une déclaration écrite, par laquelle il fait connaître les causes de son refus.

Art. 126. — L'inscription aux livres fonciers des faits ou conventions ayant pour objet la constitution, la transmission, la modification ou l'extinction des droits réels comporte :

1° La constatation au registre *ad hoc* du dépôt effectué par le requérant inscription ;

2° La rédaction, en double expédition, de bordereaux analytiques rappelant, outre les dispositions inhérentes à la nature du contrat déposé, toutes autres dispositions accessoires soumises à la publicité ;

3° a) S'il s'agit d'un acte constitutif d'une charge ou d'un droit réels ou transmissif de propriété, la mention sommaire, à la suite du titre foncier, de la charge ou du droit constitués ou des mutations opérées ;

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

4° La reproduction des mêmes mention ou radiation sur la ou les copies du titre foncier ;

5° L'établissement d'un certificat d'inscription au nom du titulaire du nouveau droit ou l'annulation du certificat d'inscription précédemment établi au nom du titulaire du droit éteint.

Art. 127. — L'inscription aux livres fonciers des faits ou conventions ayant simplement pour objet de changer le titulaire ou de modifier les conditions d'existence d'un droit

réel, sans aggraver ni atténuer la charge qui en résulte pour l'immeuble, est faite dans la même forme ; mais la mention sommaire prévue aux numéros 3^o et 4^o de l'article précédent, au lieu de figurer au titre foncier et sur la ou les copies de ce titre, est reportée, en forme d'annotation marginale, sur les bordereaux analytiques se rapportant à l'inscription initiale du droit modifié et sur le certificat d'inscription correspondant.

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

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

La notification est faite dans les formes prévues à l'article 93.

Art. 129. — Lorsque les faits ou conventions susceptibles d'être publiés se produisent ou sont conclus au cours de la procédure d'immatriculation, l'inscription n'en peut être opérée qu'après l'établissement du titre foncier.

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

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

Art. 131. — Si l'inscription d'une hypothèque forcée est subordonnée à une décision de justice, il peut être pris, en

cas d'urgence et en vertu d'une ordonnance du président du tribunal ou du juge de paix à compétence étendue, une inscription conservatoire, laquelle n'a d'effet que jusqu'au jugement définitif ; si ce jugement définitif maintient tout ou partie de l'inscription, ce qui a été maintenu prend rang à la date de l'inscription conservatoire.

Art. 132. — Si l'inscription d'une hypothèque garantissant un prêt à court terme est différée, par application de l'article 45, l'acte constitutif de cette hypothèque n'en doit pas moins être rédigé dans les formes ordinaires et un original ou une expédition, suivant les cas, en est remis, avec la copie du titre foncier, au créancier hypothécaire ; celui-ci effectue le dépôt à la conservation, en faisant défense, par écrit, au conservateur de déférer à aucune réquisition d'inscription au préjudice de son droit, dans un délai qui ne peut être supérieur à quarante-cinq (45) jours.

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

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

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

Art. 133. — Les frais de toutes inscriptions sont supportés par les requérants.

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

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

Art. 135. — Toute demande tendant à obtenir la modification ou l'annulation d'une inscription peut faire l'objet d'une mention sommaire préventive, dite *prénotation*, sur le titre foncier, avant d'être portée devant le tribunal ; cette prénotation doit être autorisée par ordonnance du président du tribunal ou du juge de paix à compétence étendue, rendue sur requête, à charge de lui en référer.

La prénotation faite, la validité des inscriptions ultérieures est subordonnée à la décision judiciaire.

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

§ 2. — *De la réunion et de la division des titres fonciers.*

Art. 136. — Lorsque deux immeubles contigus sont réunis par suite d'une acquisition ou par l'effet de tout autre contrat ou événement entre les mains d'un même propriétaire, celui-ci peut demander, soit au moment de l'inscription du fait juridique générateur du droit, soit ultérieurement, la fusion des deux titres fonciers en un seul.

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

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

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

Art. 137. — 1. Lorsqu'un immeuble est divisé, par suite d'aliénations partielles ou de partage, les limites des lots formés doivent être fixées sur le terrain, à défaut de l'un des modes de clôture admis par l'article 65, au moyen de bornes édifiées dans les conditions réglées par l'article 64 ; un plan de lotissement, établi comme il est dit en l'article 66, est déposé à la conservation avec les pièces nécessaires à l'inscription ultérieure de l'acte de vente ou de partage à publier.

2. Dans le plus bref délai possible après ce dépôt, le conservateur fait procéder, par l'un des géomètres asser-

mentés attachés à la conservation, au bornage des lots formés.

La date de cette opération est portée à la connaissance des parties à l'acte à inscrire vingt-quatre (24) heures au moins à l'avance, par une notification en la forme ordinaire.

3. Le bornage est effectué et constaté dans les formes indiquées par les articles 77 et 78 ; toutefois les parties à l'acte y assistent seules, à l'exclusion des propriétaires riverains, à l'égard desquels les limites ont été fixées lors de l'immatriculation.

Art. 138. — Dès que le bornage est achevé, le conservateur annexe le procès verbal aux pièces déposées et procède à l'inscription de l'acte.

Comme conséquence, il est obligatoirement établi, au nom de chacun des propriétaires des lots distraits, un nouveau titre foncier, sur lequel sont reportées toutes les inscriptions non radiées du titre ancien ; ce dernier, après inscription des mentions relatives à la diminution de superficie, consistance et valeur de l'immeuble, reste aux mains du propriétaire pour la part non aliénée ou, en cas de partage ou de vente par lots, est remis à l'attributaire ou à l'acquéreur du dernier lot attribué ou vendu.

CHAPITRE III

CONSULTATION DES LIVRES FONCIERS

§ unique. — *De la communication des renseignements.*

Art. 139. — Toute personne, en se conformant aux règles ci-après fixées, peut obtenir communication des renseignements consignés aux livres fonciers ou renfermés dans les dossiers correspondant aux titres fonciers, moyennant le paiement de droits de recherche et de copie.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 141. — Au cas où l'immeuble visé dans une réquisition se trouve grevé d'une hypothèque à inscription différée, dans les conditions des articles 45 et 132 du présent décret, mention doit en être faite à la suite de l'état ou du certificat requis, avec indication de la durée de validité de l'opposition, si toutefois la nature du renseignement demandé exige cette révélation.

TITRE III

Sanctions

CHAPITRE PREMIER

RESPONSABILITÉ DU CONSERVATEUR

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

Art. 143. — Dans le cas où, par suite de l'irrégularité de la demande ou de l'insuffisance des titres, le conservateur refuse l'immatriculation d'un immeuble ou l'inscription d'un droit réel, en exécution des articles 94 et 125, sa décision est susceptible de recours devant le président du tribunal de première instance ou le juge de paix à compétence étendue de l'arrondissement judiciaire. Si le refus d'immatriculer est opposé par le conservateur à la suite d'une décision judiciaire, le recours s'exerce devant le président de la cour ou du tribunal qui a rendu la décision.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 146. — L'immeuble, à l'égard duquel ont été omis ou inexactement reportés, dans les copies de titres ou dans les certificats d'inscription, un ou plusieurs des droits inscrits

qui doivent y figurer légalement, en demeure affranchi ou libéré d'autant dans les mains du nouveau possesseur, sauf la responsabilité du conservateur, s'il y a lieu.

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

Art. 147. — Lorsque des omissions ou des erreurs ont été commises dans la rédaction du titre foncier ou des inscriptions, les parties intéressées peuvent en demander la rectification.

Le conservateur peut également effectuer d'office et sous sa responsabilité la rectification des irrégularités provenant de son chef.

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

Art. 148. — Si l'omission ou l'erreur est reconnue par le conservateur, celui-ci fait immédiatement sommation aux détenteurs des copies de titre et certificats d'inscription d'avoir à effectuer, dans un délai de trois jours, le dépôt desdits certificats et copies.

Faute de réponse dans ledit délai, la rectification est opérée sur le titre, dans les formes indiquées à l'article 128.

Art. 149. — Les conservateurs de la propriété foncière sont tenus de se conformer, dans l'exercice de leurs fonctions, à toutes les dispositions du présent décret, à peine d'une amende de deux cents à mille francs, pour la première contravention, et de destitution pour la seconde, sans préjudice de dommages-intérêts envers les parties, lesquels seront payés avant l'amende.

Art. 150. — Le paiement des sommes dues tant aux parties qu'au Trésor public, par application de l'article précédent, est garanti par un cautionnement que les conservateurs de la propriété foncière sont tenus de fournir à l'époque de leur entrée en fonctions.

CHAPITRE II
PÉNALITÉS DIVERSES

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

Art. 152. — Est réputé stellionataire :

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

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

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

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

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

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

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

Art. 153. — Le refus de déférer aux sommations du conservateur dans le cas de l'article 68, est passible des peines portées en l'article 475 du Code pénal, sans préjudice des dommages-intérêts envers la partie lésée, s'il y a lieu.

Art. 154. — Tout notaire ou greffier qui omet de requérir, dans le délai imparti à cet effet, l'exécution d'une formalité dont il a la charge, est passible d'une amende de cinquante francs (50 fr.), dont le recouvrement est pour-

suivi dans la forme réglée pour les amendes de timbre et d'enregistrement, sans préjudice des dommages-intérêts envers la partie lésée, s'il y a lieu.

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

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

TITRE IV

Dispositions générales.

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

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

Art. 158. — Les procédures engagées sous le régime des décrets abrogés seront poursuivies et s'achèveront dans les formes réglées par le présent décret.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Art. 159. — Tous les détails de la réglementation particulière à intervenir pour l'exécution du présent décret seront fixés par arrêté du Gouverneur général, approuvé par le Ministre des Colonies.

Art. 160. — Le Ministre des Colonies est chargé...

Fait à Paris, le...

RAPPORT EXPLICATIF

DE L'AVANT-PROJET DE DÉCRET

pour l'organisation du Régime de la Propriété foncière
dans les Colonies
et Territoires de l'Afrique occidentale française

Depuis près de cinq années, les Colonies de l'Afrique occidentale française ont été dotées d'une législation foncière dont les dispositions, calquées sur celles du décret qui règle la matière au Congo français, sont inspirées de ce système australien qui, transporté, il y a vingt ans, en Tunisie, a été depuis étendu à la plupart de nos Colonies nouvelles.

Le succès obtenu par cette institution, d'après les rapports officiels, dans les pays qui en ont, les premiers, tenté l'essai, devait nécessairement encourager les Gouvernements investis de l'administration de contrées où rien de définitif n'existait encore à suivre le mouvement. Aussi le législateur français n'a-t-il pas hésité à doter l'ensemble des vastes territoires de l'Afrique occidentale, soumis depuis peu à notre domination, de ce régime si favorable au développement de la fortune immobilière.

Une autre raison nous imposait, en quelque sorte, l'adoption du système dont s'agit : les colonies anglaises de la Gambie, de Sierra-Leone, de la Gold-Coast et de Lagos, les colonies allemandes de Togo et de Cameroun, qui se trouvent toutes plus ou moins enclavées, intercalées, pourrait-on dire, dans nos propres possessions, possèdent déjà une organisation foncière basée sur les principes constitutifs du système australien. Nous avons donc un très réel intérêt, pour faciliter les relations entre les diverses fractions de ce monde ouest-africain, à conformer, dans la mesure du possible, nos procédés administratifs à ceux de nos voisins.

Mais peut-être eût-il convenu, avant d'imposer à l'Afrique occidentale française un système en somme nouveau pour nous et qui, bien que proposé pour nombre de nos Colonies, n'avait encore reçu qu'une application restreinte à deux d'entre elles, bien différentes à tous égards, peut-être eût-il convenu, disons-nous, d'étudier les régions que l'on entendait soumettre à cette législation, de s'enquérir de leurs ressources et de leurs besoins ; peut-être eût-il été à propos aussi de s'inspirer des enseignements fournis par une pratique longue déjà de trois années à Madagascar — en admettant même que l'application en Tunisie, pays de protectorat, n'eût pas le même intérêt — en vue d'apporter aux textes pris comme modèles et aux procédés d'exécution les modifications reconnues nécessaires.

Pour toutes ces raisons, pour d'autres encore, vraisemblablement, la mise en vigueur des décrets de 1900 et 1901 dans les Colonies de l'Afrique occidentale française fut différée ; mais il semble qu'il est temps enfin de donner à cette question, de plus en plus intéressante pour la colonisation, une solution définitive.

Une refonte des textes s'impose ; les études préliminaires qui n'ont point été faites lors de la préparation des premiers décrets doivent l'être aujourd'hui. Grâce au retard apporté dans l'application, voici que nous avons pour nous guider les résultats acquis à la suite d'une expérience de sept années à Madagascar ; des améliorations très appréciables pourront, de ce fait, être apportées à l'œuvre du législateur de 1900 et 1901, qui, faute d'expérience, s'en était tenu aux changements un peu superficiels introduits dans l'acte organique promulgué au Congo français une année auparavant.

L'avant-projet qui précède a été établi avec une double préoccupation : en premier lieu, nous avons essayé de prendre au système australien tout ce qui peut être, pratiquement et utilement, appliqué en pays français et plus particulièrement dans les territoires de l'Afrique occidentale française ; ensuite, nous nous sommes efforcé d'introduire dans les procédés d'exécution tous les perfectionnements dont la pratique a révélé la possibilité.

Il a été aussi tenu le plus grand compte des idées émises par les auteurs des études publiées sur la matière dans ces dernières années ; qu'il nous suffise de citer : les *Rapport et projet de décret pour l'application de l'Act Torrens en Nouvelle-Calédonie*, de M. le Gouverneur Noël Pardon ; l'ou-

vrage, devenu classique, de M. Em. Besson, Directeur de l'Enregistrement, sur *les Livres fonciers et la Réforme hypothécaire* ; le rapport au Directeur général de l'enregistrement de M. de France de Tersant, Conservateur des hypothèques à Paris, ancien Conservateur de la propriété foncière à Tunis, publié ultérieurement sous le titre : *Une conservation d'hypothèques sous le régime du livre foncier* ; le rapport de M. le Sénateur Franck-Chauveau, sur la proposition de loi tendant à instituer le régime de l'immatriculation en Algérie, etc., etc.

Sans entrer dans de plus longues considérations générales, nous allons procéder à l'examen détaillé de l'avant-projet, en faisant ressortir, article par article, les causes qui nous ont fait adopter telle ou telle rédaction, soit au point de vue de la forme, soit au point de vue du fond.

Le but que nous nous sommes proposé d'atteindre ressortira clairement, nous osons l'espérer, de cet examen minutieux et l'on pourra se rendre un compte exact des résultats que l'on est en droit d'attendre de l'adoption du système exposé.

TITRE PREMIER

Etablissement du régime foncier.

CHAPITRE PREMIER

ORGANISATION

§ 1^{er}. — *Du but de l'institution.*

ARTICLE PREMIER

Les décrets des 20 juillet et 5 août 1900 et 24 mars 1901 étant abrogés par l'un des derniers articles de l'avant-projet, il n'y a aucun inconvénient à présenter l'organisation proposée comme une institution nouvelle. Au surplus, l'objet même de cette institution, qui est la garantie donnée aux propriétaires fonciers et aux titulaires de droits réels immobiliers, doit, semble-t-il, être exprimé au début de l'acte.

ARTICLE 2.

Cet article, non moins important que le précédent, résume les quatre principes fondamentaux dont l'adoption est indispensable, si l'on entend faire œuvre utile en établissant le système des livres fonciers. Ils constituent la base de l'Act Torrens et des lois prussiennes.

Ce sont :

Le principe de *publicité*, traduit par les mots : *publication sur les livres fonciers* ;

Le principe de *spécialité*, traduit par : *au compte particulier de chaque immeuble* ;

Le principe de *légalité*, par : *ladite publication devant être précédée de la vérification des justifications produites* ;

Et le principe de *foi due aux registres*, par : *faisant foi à l'égard des tiers*.

« Ces propositions découlent les unes des autres, dit » M. Besson ; elles s'enchaînent si étroitement que l'on ne » saurait en supprimer une sans compromettre l'équilibre » de tout le système. On verra tout à l'heure que notre législation foncière, reconstruite sur cette base doctrinale, » atteindrait aux avantages dont s'honore l'act Torrens et » les autres systèmes de publicité du même type. » (Op. cit., p. 406.)

Nous constaterons plus loin que les textes de 1900 et 1901 laissaient planer une incertitude, dangereuse peut-être et à tout le moins regrettable, en ce qui concerne l'adoption de certains de ces principes. Avec la rédaction proposée, aucun doute n'est désormais possible.

ARTICLE 3.

Ce troisième article complète l'exposition ou, en quelque sorte, la définition du système. C'était encore une lacune des premiers textes : il est assurément préférable de formuler en termes exprès les données fondamentales du système que l'on s'est proposé d'organiser plutôt que de laisser au lecteur ou à l'interprète le soin de rechercher lui-même, dans l'ensemble du texte et la combinaison des articles, le but que l'on a eu en vue.

Une semblable disposition ne constitue pas une surcharge pour le projet.

ARTICLE 4.

Cette disposition consacre une des plus grosses modifications aux décrets de 1900 et 1901.

L'article 1^{er} de ces actes n'autorisait, en principe, l'adoption du régime nouveau que par les Européens, descendants d'Européens et indigènes naturalisés Français. Les textes du Sénégal et de la Guinée française permettaient bien, par leur article 2, aux indigènes non naturalisés de requérir l'immatriculation de leurs immeubles ; mais, à la Côte d'Ivoire et au Dahomey, les immeubles appartenant aux indigènes ne pouvaient bénéficier de la nouvelle législation et restaient absolument soumis aux coutumes locales.

Nous ne saurions mieux faire, pour justifier la modification inscrite dans notre avant-projet, que de citer cet ex-

trait d'une lettre de M. le Lieutenant-Gouverneur du Dahomey du 14 avril 1903 :

« Cette exception ne se justifie pas ; elle est regrettable » même, car un très grand nombre d'indigènes, commerçants, employés ou simples cultivateurs, cherchent, depuis plusieurs années, à faire authentifier leurs droits de propriétaires. Ce besoin de posséder un titre écrit de propriété s'est fait sentir à la suite de divers incidents : des indigènes se sont vu refuser des prêts d'argent parce que leur propriété ne paraissait ni certaine ni définie ; d'autres n'ont pu vendre leurs terrains, qui leur étaient contestés en tout ou en partie ; d'autres, enfin, ont été dépouillés de leur héritage parce que, ayant laissé à un de leurs parents l'usage d'une parcelle pour y élever une boutique, ils ont été englobés dans une faillite où ils n'avaient pas participé... »

Il y a le plus grand avantage, en effet, à ouvrir largement aux indigènes l'accès des livres fonciers, non point tant pour faciliter l'aliénation de leurs terres — ce que l'on ne doit point rechercher, — mais, au contraire, pour les attacher au sol par le lien de plus en plus fort de la propriété devenant, par étape, de collective qu'elle était, familiale, puis individuelle. En outre, l'immatriculation de la terre au nom de l'indigène assure au commerçant européen, qui traite avec lui, la possibilité d'avoir un gage ; non que l'on doive envisager encore l'exécution du débiteur indigène comme un bien, mais parce que la sécurité des affaires en développera l'importance.

Une objection pourrait être tirée de ce fait que la propriété privée, en admettant même qu'elle existe en certaines régions ou chez certaines tribus, est en somme rare en Afrique occidentale ; mais on verra plus loin par quelles dispositions nous proposons de marquer le passage de la terre indigène d'un régime à l'autre ; c'est là, nous le répétons, une manière de fixer l'habitant, et le progrès accompli, en lui faisant comprendre la valeur de la propriété privée, doit influencer nécessairement et à brève échéance sur son éducation sociale. Il est bien certain, au surplus, que la propagation du régime parmi les populations indigènes se fera insensiblement, venant avec les besoins que fera naître la diffusion de la civilisation aux abords immédiats des villes, dès le début, puis, peu à peu, dans des zones de plus en plus éloignées.

ARTICLE 5.

Le principe admis par l'Act Torrens lui-même, et maintenu par la presque totalité des législations auxquelles il a servi de modèle, se trouvait inscrit déjà dans les décrets de 1900 et 1901. Nous ne faisons que le reprendre purement et simplement. Le motif en est, non point certes dans l'excellence de ce principe — que l'on peut, au contraire, considérer comme dangereux, en ce qu'il laisse subsister côte à côte plusieurs régimes fonciers (V. Maxwell, *Exposé du système Torrens*, trad. de France de Tersant, n^{os} 40, 169 et 170), mais l'application obligatoire de l'immatriculation n'est possible dans un pays, quel qu'il soit, qu'à la condition de posséder un cadastre complet ou d'avoir les moyens de le faire établir immédiatement sur l'ensemble du territoire, ce à quoi nous ne saurions songer.

Force a donc été de nous en tenir à la formalité facultative, sauf à régler les exceptions. Il en existait déjà quelques-unes dans les premiers actes ; nous apportons peu de modifications sur ce point.

Nous maintenons le *statu quo* en ce qui concerne les ventes ou aliénations de terrains domaniaux et celles qui sont consenties par des indigènes à des colons. Il nous a cependant paru opportun d'user de formules un peu différentes : d'une part, à l'expression *Européens ou assimilés* a été substituée celle de *non-indigènes*, moins susceptible de prêter à controverse ; en second lieu, tous les cas d'aliénation de biens domaniaux ont été réunis en un alinéa unique, au lieu de deux qui leur avaient été consacrés, on ne voit pas bien pour quel motif.

Le cas de vente par des Européens à des indigènes, envisagé par le législateur du Sénégal et de la Guinée, a été passé sous silence ; outre qu'il doit être excessivement rare, il semble peu logique de soumettre à un régime importé par l'Etat colonisateur un immeuble qui rentre précisément dans la masse de la propriété indigène.

Il a paru, par contre, nécessaire de prévoir l'application du nouveau régime au cas où un immeuble détenu selon les règles du droit coutumier local vient à être transmis ou grevé selon les formes de notre Code civil, quelles que soient d'ailleurs les parties contractantes ; n'est-il pas tout indiqué, du jour où un immeuble naît, pour ainsi dire, à la vie juridique sous l'égide de nos lois, de le soumettre im-

médiatement au régime le plus favorable à son développement ? Et puis, s'il est admissible que nous laissons les propriétaires, dont les droits ont été constitués sous l'empire du régime hypothécaire, libres d'adopter le nouveau régime ou de conserver l'ancien, il n'en est plus de même s'il s'agit de propriétaires désirant acquérir des droits selon la loi française : on ne saurait considérer comme une atteinte à leur liberté de ne leur ouvrir qu'une seule porte — que l'on nous permette cette figure, — du moment où elle peut les conduire au but désiré.

Enfin, dans un dernier alinéa, l'article 5 spécifie que l'immatriculation doit précéder la signature des contrats liant définitivement les parties. Cette mesure a un double but : tout d'abord, elle garantit, par la révélation des droits réels que provoque la procédure spéciale, l'existence incontestée et incontestable du droit du disposant ; en second lieu, elle évite l'établissement d'une sanction à l'inobservation de la règle d'obligation qui vient d'être posée. (V. Coutant, *De l'immatriculation foncière dans les Colonies françaises*, Tribune des Colonies, 1903, II, p. 12.)

En résumé, resteraient seuls dispensés de l'immatriculation, dans le cas d'une transaction :

1° Les biens appartenant à des indigènes et transmis par eux à d'autres indigènes ou grevés de droits réels à leur profit, dans les formes admises par le droit coutumier local ;

2° Les biens appartenant à des non-indigènes, en vertu d'un contrat antérieur à la promulgation des premiers décrets, déjà soumis au régime foncier du Code civil et pour lesquels nous prévoyons une procédure de passage d'un régime à l'autre, si les parties le désirent.

ARTICLE 6.

Cet article reprend, sans en modifier la portée, les dispositions de l'article 40 des décrets de 1900 et 1901.

Il ne nécessite aucun commentaire.

§ 2. — *Des bureaux de la conservation.*

ARTICLE 7.

Cet article reproduit les termes de l'article 98 des anciens décrets et permet, en outre, au fur et à mesure du dévelop-

pement des Colonies du Gouvernement général de l'Afrique occidentale française, d'augmenter, s'il y a lieu, le nombre des conservations.

ARTICLE 8.

Cette disposition règle les droits respectifs du conservateur et du public pour l'accomplissement des formalités et la consultation des documents de la conservation. Il semble opportun de l'inscrire dans le décret même, l'acte réglementaire à intervenir ne devant contenir que les dispositions d'ordre intérieur, obligatoires surtout pour les agents, mais étrangères, en quelque sorte, aux particuliers.

C'est, d'ailleurs, ce qui avait été fait, lors de l'institution aux Colonies des conservations d'hypothèques ; l'article 31 des ordonnances des 14 juin et 22 novembre 1829 est conçu dans des termes à peu près identiques à ceux de notre article 8.

§ 3. — *Des préposés.*

ARTICLE 9.

Dans les Colonies où fonctionne déjà le régime hypothécaire, la gestion des nouvelles conservations doit être confiée aux mêmes agents ; on verra plus loin l'intérêt qu'il y a à cette réunion des deux services : on peut signaler d'ores et déjà, parmi les avantages les plus immédiats, la simplification du passage des immeubles de l'un à l'autre régime.

La même disposition se retrouve dans la proposition de loi pour l'établissement de l'immatriculation en Algérie, présentée au Sénat en 1893, dont l'article 1^{er} portait, *in fine* :

« Les conservations des hypothèques sont réunies à la conservation foncière ».

(V. Rapport Franck-Chauveau, *Journal officiel de la République française*, n° du 13 mai 1893, *annexes Sénat.*)

De même, on lit, dans le projet de décret de M. Noël Pardon pour la Nouvelle-Calédonie :

« Art. 65. — Le conservateur des hypothèques de Nouméa » est chargé : 1° de l'immatriculation des immeubles. . . . »

Il a paru utile, en outre, d'envisager l'éventualité d'une extension du service nécessitant la division des attribu-

tions entre plusieurs agents, dans une même localité, et de prévoir, en ce cas, un mode de désignation toujours identique de celui qui serait investi des fonctions de conservateur. Ce service intéresse le public à un trop haut point pour que des modifications fréquentes soient apportées dans l'organisation sans une étude préalable des plus sérieuses.

ARTICLE 10.

Cette disposition, qui figure au décret du 16 juillet 1897, concernant Madagascar (article 11), n'a pas été reproduite complètement dans les actes spéciaux au Congo et aux Colonies de l'Afrique occidentale française (v. art. 5). On peut évidemment admettre que le préposé d'une conservation est tenu de faire tous les actes et de remplir toutes les obligations susceptibles de faire rendre à l'institution les services que l'on en attend ; mais encore est-il préférable de l'énoncer en termes exprès : plus un texte est précis, moins il soulèvera de difficultés d'application.

A la nomenclature des attributions prévues par le décret de Madagascar, reproduction déjà de l'article 21 de la loi tunisienne, il semble qu'il y ait lieu d'ajouter la disposition complémentaire qui figure sous le n° 4 dans notre avant-projet : le conservateur n'est pas chargé seulement de grouper tous les renseignements relatifs aux immeubles, mais encore de tenir ces renseignements à la disposition du public. Cette partie si importante de l'institution, son but final, en somme, ne doit pas être passée sous silence.

§ 4. — *Des livres fonciers et documents annexes.*

ARTICLE 11.

Le *Registre des titres de propriété*, tel qu'il existe en Tunisie et à Madagascar, ne répond pas à l'idée que l'on se fait du *Livre foncier*. Le *Livre foncier* doit — telle est, au moins, la conception générale — fournir sur chacun de ses feuillets l'historique, en quelque sorte, ou l'état civil d'un immeuble. Il est certain cependant que l'exécution d'une semblable conception est singulièrement difficile si l'on veut mettre sous les yeux du lecteur des renseignements à peu près complets : ou les mentions seront très succinctes et ne contiendront pas tout ce qu'il y a intérêt à connaître, ou elles

seront suffisamment détaillées et la feuille du livre foncier ne pourra en contenir qu'un nombre restreint. Aussi, le système adopté à Madagascar consiste-t-il à laisser dans le registre des titres, à la suite de chaque formule de constitution, un certain nombre de pages blanches destinées à recevoir les mentions ultérieures. La consultation du *Livre foncier* ne consiste plus, dès lors, en un examen, mais en une lecture. D'ailleurs, une table spéciale, la *Table des titres de propriété*, doit présenter le résumé de chaque titre.

Ce système ne nous paraît pas devoir être adopté.

Il faut avoir, non un registre et une table, mais un livre foncier au sens propre du mot ; chaque immeuble aura sa feuille ; les renseignements seront répartis en des tableaux distincts, affectés : savoir :

1° A la désignation de l'immeuble ;

2° Aux modifications qui pourront se produire dans ses consistence et contenance, par suite d'acquisitions de parcelles contiguës ou d'aliénations partielles ;

3° Aux modifications apportées à l'exercice du droit de propriété :

a) Par la constitution de droits réels sous forme de démembrement du droit de propriété, par la prise à bail, par l'établissement de servitudes, etc., etc. ;

b) Par l'évènement de faits ou la conclusion d'accords frappant l'immeuble d'indisponibilité, ou par la réserve ou l'exercice d'actions en rescision, résolution, etc., etc. ;

4° Aux mutations de propriété, pour quelque cause que ce soit, portant sur la totalité de l'immeuble ;

5° Aux privilèges et hypothèques.

Chaque feuillet sera susceptible, grâce aux dimensions adoptées tant pour le format du registre que pour les cadres des différents tableaux, de recevoir les mentions pendant un temps, variable, assurément, suivant la rapidité des opérations auxquelles l'immeuble servira de base, mais que l'on peut cependant supposer assez long.

Des mesures réglementaires seront établies pour le report des feuillets terminés ou, s'il y a lieu, la refonte des registres trop encombrés.

On va voir, en outre, à l'article suivant, que des dispositions ont été prises pour permettre, en cas de consultation du livre foncier, de s'assurer de l'ordre des inscriptions

faites dans les tableaux et de leur rang de priorité, et de connaître les conditions particulières de chaque convention, bien que ces conditions ne puissent trouver place dans les tableaux.

Le modèle proposé n'est d'ailleurs qu'une adaptation à nos besoins des formules en usage chez nos voisins de Cameroun et Togo (Voir le *Régime foncier aux Colonies*, tome I). Bien que nous n'adoptions pas, dans leur entière teneur, les règles de la législation allemande, en contradiction trop évidente avec les principes du droit français, — on en verra plus loin quelques exemples, — rien ne nous empêche de prendre dans ces procédés d'application ceux qui peuvent nous paraître pratiques. Au surplus, l'établissement d'un livre foncier où le feuillet est divisé ainsi en tableaux n'est pas spécial aux pays allemands ; on le rencontre prévu dans nombre d'ouvrages traitant de la réforme hypothécaire pour la France même (Voir, notamment, Bonjean, *De la Révision du Cadastre*, tomes II et III ; Besson, *Les Livres fonciers*, p. 411 ; de France de Tersant, *Une Conservation des hypothèques sous le régime du Livre foncier*, p. 97 et annexes).

ARTICLE 13.

Les mentions portées sur le feuillet de l'immeuble au livre foncier n'ont pas besoin de contenir certains détails sans influence sur la situation juridique de cet immeuble. C'est ainsi, par exemple, qu'il est sans intérêt de connaître les noms des bénéficiaires de certaines mentions, la charge n'étant pas différente suivant les titulaires ; la date d'exigibilité des créances, l'immeuble restant grevé jusqu'à radiation, etc., etc. Ces mentions du livre foncier seront donc concises.

D'autre part, les mentions étant réparties entre les différents tableaux dont il vient d'être parlé, on verra facilement à l'examen même le plus sommaire quel est le rang de priorité des hypothèques entre elles.

Mais si l'on tient à s'enquérir d'autres détails concernant les droits réels inscrits, il faut que la chose se puisse faire aisément. C'est pour ce motif qu'ont été créés les *bordereaux analytiques* qui, reproduisant la substance de toutes les clauses des contrats ou écrits destinés à la publicité, constitueront le développement des mentions du feuillet foncier.

Ces bordereaux seront, ainsi qu'on le verra plus loin, rédigés en double exemplaire, chacun d'eux étant destiné à faire partie d'une double série servant d'annexe au dossier de l'immeuble à la conservation et à la copie du titre foncier entre les mains du propriétaire. Ils seront établis sur des formules imprimées, laissant place pour des inscriptions marginales relatives à la modification et à l'extinction du droit inscrit. Le bord gauche du recto sera gommé pour pouvoir être collé à la suite de la série des bordereaux déjà existants, et un cadre, strié de hachures, tracé à l'angle supérieur droit, servira à l'indication du numéro d'ordre du bordereau dans la série.

ARTICLE 13.

L'établissement d'un dossier par chaque immeuble s'explique sans difficulté : les documents qui y sont insérés sont le complément nécessaire et la justification des mentions du titre foncier.

ARTICLE 14.

La création de *livres fonciers* distincts pour les diverses circonscriptions administratives présente, à première vue, un inconvénient, à savoir l'ouverture simultanée de plusieurs registres, servis au fur et à mesure des immatriculations nouvelles ; toutefois, il a paru indispensable de l'adopter pour le motif suivant :

A plusieurs reprises déjà, au cours de l'existence du groupe de l'Afrique occidentale française, des modifications ont été apportées dans les limites des parties qui le composent, et des fractions de territoires, correspondant généralement à une circonscription administrative déterminée, sont passées d'un Gouvernement à un autre et, par suite, d'un ressort judiciaire à un autre ressort judiciaire ; au Sénégal même, qui est divisé en deux arrondissements judiciaires, des cercles ont été transférés du 1^{er} arrondissement au 2^e, et réciproquement. Dans une éventualité semblable, les ressorts des conservations se trouvant modifiés, il sera aisé d'opérer le renvoi pur et simple du *livre foncier* de la circonscription détachée d'une Colonie et rattachée à la Colonie voisine, en même temps que des dossiers correspondants. L'opération sera simple, rapide et peu coûteuse, car elle ne nécessitera aucun travail nouveau.

En ce qui concerne le mode de désignation de l'immeuble, nous avons dû nous arrêter à celui que nous proposons. On ne peut songer à donner aux propriétés un numéro de plan cadastral, l'établissement de ce plan devant être la conséquence et non le préliminaire de l'application du nouveau régime ; quant au système des noms à donner aux immeubles, rien n'en motive l'adoption en Afrique occidentale française ; la raison qui l'a fait choisir en Tunisie, c'est que, précisément, chaque bien foncier, dans la Régence, porte déjà, d'après la coutume locale, un nom particulier ; et cependant on n'a pas évité, malgré tout, l'inconvénient de voir figurer dans les documents officiels les appellations les plus fantaisistes, pour ne pas dire plus.

A Madagascar, on peut constater, outre ce premier inconvénient, celui qui résulte de l'imposition d'un même nom à plusieurs propriétés appartenant à des propriétaires différents. On est obligé d'ajouter aux noms un numéro d'ordre : on a ainsi des « *Mahafaly I, II, III* », etc., jusqu'à *VIII, X, XII*, parfois davantage, et des « *Villa Bellevue* » dans les mêmes proportions.

La désignation de l'immeuble par l'énonciation de son numéro et du nom de la circonscription à laquelle il appartient, — n° 327 de *Dakar*, par exemple, — coupe court à tous ces inconvénients.

Pour la simplification, on pourrait être tenté d'adopter le procédé appliqué au Congo belge ; chaque circonscription est désignée par un numéro en chiffres romains, que l'on fait suivre du numéro du certificat d'enregistrement, — ainsi *II-327*. Mais ce procédé présenterait des inconvénients, précisément dans le cas qui vient d'être prévu de passage d'une circonscription administrative d'une Colonie à une autre. La conservation de la Colonie à laquelle serait opéré le rattachement pourrait avoir deux séries ayant le même numéro, d'où des confusions inévitables. On ne saurait donc y songer.

ARTICLE 15.

La nomenclature des registres à tenir par les conservateurs qui, bien qu'ayant toutes les apparences d'une mesure d'ordre intérieur, a paru suffisamment importante pour figurer au décret (nous imitons d'ailleurs, sur ce point, le législateur de 1900 et 1901), fait ressortir, par la comparaison avec les décrets antérieurs, la suppression de la *Table*

des titres de propriété et le remplacement de la *Table des titulaires* par un *Répertoire*.

Avec le mode de désignation des propriétés par un chiffre, la table devient complètement inutile : le titre foncier de l'immeuble n° 327 de *Dakar* se trouvera au f° 27 du 4^e volume de 100 feuilles du *livre foncier de Dakar*.

Quant à la table des titulaires, elle ne peut rendre de réels services qu'à la condition de présenter suffisamment de détails pour éviter à qui la consulte la peine de se reporter constamment aux titres fonciers. Sa transformation en répertoire réalise cette amélioration.

ARTICLE 16.

Le *registre des oppositions* présente, en ce qui concerne la procédure d'immatriculation, la même importance que le *registre des dépôts* pour les inscriptions ultérieures de droits réels, surtout si l'on tient compte de la facilité, accordée plus loin aux titulaires de droits réels constitués en cours de procédure, d'y faire publier les actes et contrats constitutifs de ces droits. C'est pour ce motif que nous croyons devoir le soumettre également à l'arrêté quotidien.

D'autre part, et quoique, jusqu'ici, aussi bien les ordonnances de 1829, organisant le régime hypothécaire dans les anciennes Colonies, que les décrets récents, instituant le système de l'immatriculation dans nos nouvelles possessions, aient prévu la remise du double des *registre de dépôts* aux greffes des tribunaux, il nous a paru plus conforme à l'esprit de la législation coloniale, — cette formalité n'ayant d'autre but que d'assurer la conservation des archives en cas de sinistre, — de prévoir que les doubles des registres terminés seront transmis au *Dépôt des Chartes coloniales*, à Paris.

Il convient de remarquer, d'ailleurs, que le dépôt prescrit au greffe du tribunal du ressort, — disposition toute différente de celle qui fait l'objet du 3^e alinéa de l'article 2,200 du Code civil (rédaction de 1875), — n'assure pas, s'il se produit une catastrophe, la conservation des documents d'une façon aussi efficace que celle que nous proposons.

ARTICLE 17.

Cet article est à peu près la reproduction de l'article 76 des décrets de 1900 et 1901.

ARTICLE 18.

Même observation en ce qui concerne le rapprochement de cet article et de l'article 75 des décrets de 1900 et 1901.

CHAPITRE II

LÉGISLATION

§ 1^{er}. — *Des textes applicables.*

ARTICLE 19.

Cet article ne fait que reproduire les dispositions des articles 2 et 3 des décrets de 1900 et 1901, sous une autre forme évidemment. Il confirme donc purement et simplement, en ce qui concerne spécialement le Sénégal, les modifications apportées par le décret du 20 juillet 1900 à l'arrêté local du 5 novembre 1830 et au décret du 20 mai 1857, de la combinaison desquels on avait inféré jusqu'à ce jour que les indigènes du Sénégal étaient soumis, en matière de contrats et obligations, ventes, achats, prêts, gages, etc., etc., aux dispositions du Code civil. Mais tout en confirmant le rétablissement du statut personnel des indigènes, en ce qui concerne l'administration de la partie immobilière de leur avoir, il ne leur interdit pas d'y renoncer en soumettant leurs biens et héritages au régime de la nouvelle législation. Ces divers points ont été développés lors de l'examen des articles 4 et 5 : il est inutile d'y revenir.

Les articles qui vont suivre contiennent, dans l'ordre du Code civil, toutes les dérogations à ce texte jugées nécessaires pour l'application du nouveau régime. Comme l'on doit tenir pour écrits dans le présent projet tous les articles non modifiés de la loi française, il s'ensuit que le défaut d'ordre et de méthode que l'on serait tenté de nous reprocher n'est qu'apparent : les lacunes rencontrées à la lecture se trouvent comblées en rétablissant les dispositions du Code maintenues dans leur intégrité.

§ 2. — *Des modifications apportées aux textes.*

SECTION I^{re}. — Lois françaises.

ARTICLE 20.

La nomenclature des droits réels, immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, au même titre que ceux qui sont qualifiés tels par l'article 526 du Code civil, a dû être reprise et complétée par l'adjonction :

1^o Du *droit de propriété.*

Il convient de distinguer l'objet de la propriété, l'immeuble, qui est immatriculé et représenté par le titre foncier, du droit de propriété, qui s'inscrit, comme tout autre droit réel sur le titre établi.

2^o Du *droit d'usage et d'habitation.*

Ces droits, bien qu'affectant le caractère de servitudes personnelles, se rapprochent suffisamment de l'usufruit pour avoir été compris, avec ce dernier droit, au même titre du Code civil.

3^o De *l'emphytéose.*

L'emphytéose rentre incontestablement dans la catégorie des droits réels immobiliers.

4^o Du *droit de superficie.*

Dans la rigueur des principes, le droit de superficie n'est rien moins qu'un droit de propriété partielle, qui ne porte que sur les édifices et les aménagements de surface, mais qui a la même nature juridique que la propriété elle-même. Il semble cependant que, pour l'application rationnelle du régime nouveau, il faille le différencier du droit de propriété, dont il ne serait plus qu'un démembrement, pour justifier la règle que nous poserons plus loin, à savoir que les fonds de terre sont seuls susceptibles d'immatriculation, quel qu'en soit l'état superficiel, et pour que le superficiaire ne soit pas autorisé à requérir la délivrance d'une copie du titre foncier, droit uniquement réservé au détenteur de la propriété.

5^o De *l'antichrèse.*

6^o Des *privileges et hypothèques,*

classés à part par le législateur de 1804 et renvoyés aux chapitres du Code qui traitent des sûretés réelles.

ARTICLE 21.

Cet article ne correspond à aucune des dispositions du Code civil, mais il modifie, dans son ensemble, tout le régime foncier organisé par ce Code et par la loi du 23 mars 1855. Le principe qu'il consacre n'est pas énoncé d'une façon spéciale dans les décrets de 1900 et 1901 ; l'article 41 de ces derniers textes résume les articles 342 et 343 de la loi tunisienne, 182 et 183 du décret de Madagascar, lesquels distinguaient, pour les énoncer séparément, le principe lui-même et ses conséquences ; ce dernier procédé nous paraît préférable, et il y a intérêt à y revenir, en classant toutefois les deux dispositions, suivant leur caractère, la première parmi les dispositions d'ordre théorique, la seconde parmi celles d'ordre pratique, qui constituent les deux grandes divisions de notre avant-projet. Nous ne retrouverons donc que plus loin la disposition correspondant aux articles 41 des décrets de 1900 et 1901, 343 de la loi tunisienne et 183 du décret de Madagascar. Cette même distinction se rencontre dans le projet Noël Pardon.

Il convient d'observer que c'est de cette règle absolue, posée au début de la partie théorique, que se déduit l'identification du droit réel avec la mention qui en est faite au livre foncier. Ce droit existe ; — à l'égard des tiers, bien entendu, — du jour où il est inscrit et tant qu'il reste inscrit. C'est de cette même règle que se déduit encore la suppression de la nullité de plein droit et de la résolution rétroactive des droits réels.

ARTICLE 22.

La question du domaine, tant public que privé, de l'État, des Colonies et des communes, si différente dans les pays d'outremer de ce qu'elle est dans la Métropole, doit rester soumise à la législation spéciale qui la régit. Qu'il nous suffise de citer, en ce qui concerne l'Afrique occidentale française, comme textes principaux sur la matière, — textes qu'il n'est, d'ailleurs, pas toujours facile de concilier :

- L'ordonnance du 17 août 1825 ;
- L'arrêté local du 5 novembre 1830 ;
- L'ordonnance organique du 7 septembre 1840 ;
- Le décret du 27 janvier 1855 (article 49) ;
- Le décret du 10 août 1872 ;

Le décret du 4 février 1879 ;

Les décrets des 20 juillet et 5 août 1900 et 24 mars 1901 ;

Le décret du 23 octobre 1904,

sans faire état des nombreux actes relatifs au régime des concessions, à l'utilisation et à l'aliénation des diverses parties du domaine.

ARTICLE 23.

Cette modification, adoptée déjà par la loi tunisienne et le décret de Madagascar, s'explique par le fait du classement de tous les cours d'eau, sans distinction, dans le domaine public.

ARTICLE 24.

Le contrat d'emphytéose est d'un usage assez répandu déjà dans certaines parties de l'Afrique occidentale française et, à l'exemple de ce qui se passe dans diverses Colonies étrangères, l'Administration l'admet en principe au nombre des modes de concession des terres du domaine ; or, aucune disposition du Code civil ne le prévoit, et c'est seulement il y a trois ans que le législateur en a réglé les conditions d'existence par la loi du 25 juin 1902, pour la Métropole. Il y a donc le plus grand intérêt à étendre l'application de cette loi à nos Colonies.

ARTICLE 25.

Le droit de superficie, considéré comme un démembrement du droit de propriété, nécessitait au moins une définition ; c'est le but de cet article, qui reconnaît, en outre, au superficiaire la faculté de créer des servitudes, dans la limite de son propre droit.

C'est, d'ailleurs, un mode d'usage ou de répartition de la terre qui ne présente aucun avantage ; il peut se rencontrer dans la pratique, et il a fallu le mentionner, mais on verra plus loin que des mesures sont prises pour en faciliter la disparition graduelle.

ARTICLE 26.

Cette disposition, qui est empruntée, au moins en partie, à la législation tunisienne, s'explique d'elle-même. La servitude dérivant de la situation des lieux est révélée plus

sûrement par cette situation même que par n'importe quel mode de publicité.

Il en est de même des servitudes qui ont pour cause une obligation imposée par la loi ; ce sont des questions de fait et l'on ne saurait songer à reproduire dans un titre ou sur un registre quelconque toutes les obligations qu'impose ce fait, inévitable pour un propriétaire, d'avoir des voisins.

Pendant, nous séparant, sur ce point, de la loi tunisienne, nous avons pensé qu'il y avait intérêt à faire déterminer le mode d'exercice de la servitude de passage, au moyen de l'indication sur le titre de l'immeuble grevé du chemin affecté à ce passage. En effet, si le premier alinéa de l'article 683 du Code civil prévoit que « le passage doit être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique », le deuxième alinéa ajoute qu'« il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé ». Il y a donc un choix possible et il est préférable de ne rien laisser dans l'indécision.

ARTICLE 27.

Cet article tend à mettre obstacle au morcellement et au démembrement exagérés de la propriété foncière. Du jour où une indivision, ayant pour origine une acquisition commune par l'effet des conventions ou de la loi, doit se poursuivre avec l'adjonction d'un tiers nouveau venu, il est assez juste de permettre aux autres copropriétaires d'écarter ce dernier, en le désintéressant complètement du montant de ses débours.

Cette procédure, dont la loi tunisienne a recueilli le principe dans le droit musulman de *cheffâa*, a déjà été adoptée par le législateur de Madagascar ; les articles 53 à 58 du décret de 1897 reproduisent, en effet, en modifiant sensiblement le nom de ce droit, dit de *préemption*, et devenu — par suite d'une erreur de copie, paraît-il, — *droit de présomption*, les dispositions des articles 77 à 82 de la loi de 1885.

Nous verrons, dans un moment, que son application doit faciliter l'exercice par la femme mariée d'un droit qui, bien que reconnu par la loi française, cesse d'être prévu dans les diverses adaptations de l'Act Torrens, celui d'opérer, dans les cas prévus par l'article 1408 du Code civil, le *retrait d'indivision*.

Pour en revenir au *droit de préemption*, nous nous en

sommes tenu à la disposition principale, négligeant d'entrer dans tous les détails de la loi tunisienne ; en effet, il semble inutile de décider par avance qui peut, de préférence, exercer le retrait, puisque l'on est d'accord sur la personne qui peut être écartée : le tiers acquéreur. En outre, tout ce système de notifications est absolument superflu, si l'on observe que l'acquisition de la part indivise ou du droit provenant de démembrement doit être publiée, que cette publication entraîne, comme on le verra plus loin, l'inscription d'une mention tant sur le titre foncier que sur les copies de ce titre qui ont été délivrées aux copropriétaires indivis ou au propriétaire du fonds, en cas de démembrement, et que, par suite, tous les intéressés se trouvent avisés et bénéficient intégralement du délai de deux mois qui leur est accordé.

Notre rédaction est donc suffisante pour tous les cas à prévoir.

ARTICLE 28.

Cet article ne fait qu'exprimer en termes exprès une transformation assez importante de la sûreté réelle conférée par la loi au vendeur, à l'échangiste et au copartageant — transformation déjà adoptée par le législateur de 1900 et 1901 et inscrite dans les textes qui lui ont servi de modèle. Une disposition précise proclamant la chose ne saurait être considérée comme superflue.

ARTICLE 29.

Le principe de publicité absolue exige, selon nous, cette dérogation aux règles du Code français. Ce n'est point, du reste, sans en avoir sérieusement pesé les avantages et les inconvénients que nous nous sommes arrêté à cette détermination.

MM. Noël Pardon, Franck-Chauveau, dans leurs projets visant la Nouvelle-Calédonie et l'Algérie, avaient proposé le maintien des privilèges généraux édictés par l'article 2101 et ils motivaient leurs propositions par le caractère à la fois intéressant et généralement minime de ces créances.

Par contre, M. Besson, dans les *Vues législatives* qui terminent son étude, émet l'avis de ne conserver à ces créances leur caractère privilégié que sur la masse mobilière. « Tout bien considéré, dit-il, il nous semble préférable de

» ne pas faire échec, même dans cette limite restreinte, au » principe dominant de notre théorie ». (Op. cit., p. 447.)

Il se rencontre, d'ailleurs, en la circonstance, avec la *Sous-commission juridique de la Commission extra-parlementaire du cadastre* nommée en France en 1891 pour l'étude de la réforme, qui a conclu à la suppression, à l'égard des créanciers hypothécaires, de tous les privilèges généraux autres que celui des frais de justice faits dans l'intérêt de la masse ; ces privilèges, d'après les décisions de la *Sous-commission*, ne donneraient plus droit qu'à la préférence sur les simples chirographaires. Enfin, le *Comité des notaires des départements*, dans un projet de réforme hypothécaire préparé par ses soins, propose même la suppression pure et simple des privilèges généraux sur les immeubles, exception faite également des seuls frais de justice faits pour la réalisation du gage et la distribution du prix.

C'est à une combinaison de ces deux formules que nous nous sommes arrêté.

Il ne faut pas perdre de vue que les autres créances de l'article 2101 continuent à jouir du privilège sur les biens meubles qui, étant donné le rapport actuel entre les valeurs mobilières et immobilières constituant la fortune générale, leur assure une garantie très suffisante.

ARTICLE 30.

A raison du caractère du seul privilège réservé, il ne pouvait être question d'en exiger la publication ; les frais de justice faits dans l'intérêt de la masse des créanciers constituent, d'ailleurs, un accessoire des créances inscrites.

ARTICLE 31.

Le délai imparti par le Code civil pour l'exercice du privilège des créanciers d'une succession, dans le cas de demande en séparation de patrimoines, est relativement court et il a paru d'autant plus aisé de ne pas déroger sans nécessité aux règles de la loi métropolitaine que, précisément, la dévolution des successions ouvertes aux Colonies n'est pas toujours connue sur l'heure : le régime spécial institué pour la gestion des biens délaissés par les personnes décédées hors la présence de leurs héritiers en est une preuve suffisante.

Dans son projet, M. Noël Pardon prévoyait l'inscription

d'office par le conservateur de la réserve du privilège au profit des créanciers héréditaires ; cette précaution, bonne peut-être, nous paraît superflue, à raison non seulement de la brièveté de l'échéance du délai accordé, mais aussi de l'inconvénient qu'il y aurait à multiplier les inscriptions à faire d'office.

Il n'est pas indifférent, au surplus, d'observer que, grâce à l'application d'une règle que nous proposerons par la suite, cette période de six mois qui suivra le décès sera marquée, en quelque sorte, par un arrêt dans la vie juridique de l'immeuble. Nous admettons, en effet, pendant ce délai, la discussion de la propriété entre l'héritier apparent inscrit hâtivement et l'héritier réel survenant : les aliénations ou constitutions de droits réels consenties par l'héritier apparent seraient susceptibles d'annulation. Il est aisé de comprendre que, dans ces conditions, peu de transactions s'opéreront pendant la période d'incertitude ; on peut donc admettre sans peine qu'à une première cause d'indisponibilité relative vienne s'en ajouter une seconde, puisque la situation ne s'en trouve pas aggravée.

Nous retrouverons cette question lors de l'examen de l'article 134 de notre avant-projet.

ARTICLE 32.

De l'énumération que nous donnons résulte implicitement :

- 1° La suppression de l'hypothèque judiciaire ;
- 2° La transformation de l'hypothèque légale des incapables.

C'est la confirmation du principe précédemment adopté et inscrit aux textes de 1900 et 1901, article 47 et 1^{er} alinéa l'article 48. Tout commentaire est, dès lors, inutile.

ARTICLE 33.

L'article 2118 du Code civil a dû être complété par l'adjonction à la nomenclature des biens susceptibles d'hypothèques des droits d'emphytéose et de superficie.

ARTICLE 34.

Cet article est la reproduction à peu près littérale de trois alinéas de l'article 48 des textes de 1900 et 1901. Nous avons

déjà rencontré une partie de cet article il n'y a qu'un instant ; le dernier alinéa va se retrouver également par la suite.

ARTICLES 35 et 36.

Ces deux articles contiennent la substance des articles 52 et 53 des décrets de 1900 et 1901, mais la forme en a été empruntée à la proposition de loi de M. Franck-Chauveau, articles 35 et 37. Cette rédaction plus simple désigne les personnes qui peuvent engager l'instance, ce que le législateur avait négligé de faire ici, se contentant de prévoir, à l'article 61, qui peut requérir l'inscription.

On verra plus loin que nous proposons de donner le droit à tout porteur des pièces nécessaires de requérir une inscription : nous en exposerons les motifs le moment venu ; mais il était indispensable de spécifier qui pouvait provoquer le jugement qui forme le titre de la femme mariée, lorsque le mari refuse de lui conférer les garanties auxquelles elle a droit.

On remarquera que, toutes les fois que l'hypothèque n'est pas déterminée par contrat de mariage, c'est-à-dire dans l'acte antérieur à la célébration de l'union qui consacre l'incapacité de la femme, il faut un jugement pour conférer une garantie nouvelle. La rédaction de l'article 53 pouvait laisser planer un doute sur la possibilité de la constitution amiable d'un supplément de garanties : la femme ne devait s'adresser au tribunal qu' « à défaut de consentement du mari ». Nous ne pensons pas que l'on puisse adopter un semblable principe ; ce serait évidemment une simplification, mais les intérêts de la femme discutés entre elle et son mari ne seraient pas suffisamment sauvegardés. Quelle que soit l'opinion que l'on puisse avoir sur la valeur des principes de notre loi civile, on ne peut songer à les enfreindre à l'occasion surtout d'une réglementation d'un ordre aussi spécial.

Ces dispositions ne sont pas, d'ailleurs, sans une certaine analogie avec les articles 2144 et 2145 du Code civil.

ARTICLES 37, 38 et 39.

Ces articles reproduisent les dispositions des articles 49, 50 et 51 des décrets de 1900 et 1901. Mais là, également, nous avons adopté la rédaction de la proposition de loi

Franck-Chauveau, dans un but d'uniformité facile à comprendre.

On remarquera que, cette fois encore, c'est non point la formalité de l'inscription qui peut être requise par différentes personnes, au nom des incapables, comme le prévoit l'article 60 des décrets de 1900 et 1901, mais la réunion du conseil de famille qui est provoquée par tous ceux qui peuvent s'intéresser à ces incapables.

Ce procédé doit être, assurément, plus efficace, sans même parler de la faculté donnée à toute personne de requérir l'inscription et de l'obligation spéciale imposée, en outre, à l'officier public rédacteur de l'acte qui confère hypothèque ; tout cela, du reste, sera vu à son heure.

ARTICLE 40.

La faculté d'option pour les tuteurs et maris leur est déjà accordée par l'article 54 des textes de 1900 et 1901. L'article que nous proposons, tiré toujours de la proposition de loi Franck-Chauveau, est plus explicite en ce qui concerne la « décision de justice ».

ARTICLE 41.

Cet article résume les articles 55 et 56 des décrets de 1900 et 1901. Toutefois, accentuant encore la communauté de sort faite par l'article 7 de la loi du 23 mars 1855 (article 8 du décret du 28 août 1862, pour les Colonies), au privilège du vendeur et à l'action résolutoire qui lui appartient en cas de non-paiement, nous avons fusionné, pour ainsi dire, cette double garantie, en faisant de l'action résolutoire la conséquence de l'hypothèque forcée. Le vendeur pourra donc, tant que subsistera l'hypothèque, user indifféremment de l'un ou l'autre recours qu'elle lui ouvre ainsi contre l'acquéreur.

Notre but, d'ailleurs, est simple : nous avons entendu éviter, pour chaque vente qui viendrait à se produire sans que le prix en soit réglé comptant, une double inscription dans les deux sections du titre foncier affectées aux restrictions du droit de propriété et aux privilèges et hypothèques.

Nous n'ignorons pas que, déjà dans la Métropole, la solidarité du privilège du vendeur avec l'action résolutoire a été critiquée, et l'on pourrait croire que, en allant plus avant dans cette voie, on s'expose plus sûrement aux

reproches formulés contre le législateur de 1855 ; il n'en est rien.

Le plus grave reproche au système, c'est que le privilège subsistant tant que l'immeuble n'a pas fait l'objet d'une revente transcrite, le droit de résolution reste clandestin et menace les créanciers hypothécaires de l'acheteur, sans que ceux-ci s'en puissent douter. Est-il nécessaire de faire observer que ce danger n'est pas à craindre avec notre régime foncier ; l'acquéreur qui n'a pas publié son droit ne peut grever l'immeuble d'aucune hypothèque.

Mais ce n'est pas tout encore : la solidarité est mauvaise, affirment certains auteurs, car le privilège et l'action résolutoire peuvent s'éteindre à des époques différentes, et la formalité unique n'assure pas d'une façon normale la conservation de ces deux droits ; à l'appui de cette proposition, ils avancent que la faillite de l'acheteur, l'acceptation sous bénéfice d'inventaire ou la déclaration de vacance de sa succession enlèvent au vendeur la faculté de rendre son privilège efficace au regard des créanciers de la masse ou de la succession, et cependant laissent subsister son action résolutoire.

Bien que cette opinion soit contestée, il convient d'observer, avant toute chose, que l'on suppose toujours le cas d'un acheteur n'ayant pas fait transcrire son titre ; or, cette circonstance, très admissible avec le système français, ne peut pas se produire sous un régime de publicité absolue, et la question ne se pose même plus.

Nous n'avons donc pas craint de nous engager dans la voie tracée par le législateur métropolitain : le procédé présente pour nous le double avantage d'assurer la garantie des tiers sans surcharger le livre foncier d'inscriptions ou mentions inutiles.

ARTICLE 42.

C'est la reproduction de l'une des dispositions de l'article 48 des décrets de 1900 et 1901.

Toutes les législations imitées de l'*Act Torrens* ont admis cette règle, mais en la formulant en termes plus ou moins précis. Il est indispensable, — on l'a vu par les nombreux procès que cette question a soulevés récemment à Madagascar, — de ne laisser planer aucun doute à ce sujet. Nous avons pensé qu'il convenait de spécifier en même temps, — ce que n'avait pas fait le législateur de 1900 et 1901, ce que

n'a pas fait non plus le législateur tunisien, — que la même règle s'appliquait aux transmissions et aux consentements à mainlevée d'hypothèques, exceptant uniquement de la règle générale les subrogations à l'hypothèque forcée de la femme mariée. Ce faisant, nous confirmons purement et simplement le principe posé dans la loi métropolitaine du 23 mars 1855, dont les dispositions ont été étendues successivement aux diverses Colonies et notamment au Sénégal par le décret du 28 août 1862 ; le but que s'était proposé le législateur étant de sauvegarder, par l'intervention de l'officier ministériel, les droits d'un incapable, nous ne pouvions moins faire que de le suivre dans cette voie.

La même préoccupation de faciliter la conclusion de prêts hypothécaires, tout en garantissant les droits de la femme mariée, se retrouve, d'ailleurs, dans le projet Noël Pardon (Article 91).

ARTICLE 43.

Les conditions mêmes de la vie coloniale voulant que l'on assure aux propriétaires fonciers la possibilité de contracter dans les pays étrangers voisins ou autres, en offrant les garanties dont ils disposent, la modification de l'article 2128 s'impose : elle se trouve, d'ailleurs, singulièrement facilitée par l'adoption du mode de constitution de l'hypothèque par acte sous signatures privées.

ARTICLE 44.

La suppression du renouvellement d'inscription est la conséquence forcée du principe de publicité : un droit régulièrement inscrit subsiste jusqu'à ce qu'une autre mention vienne en faire connaître l'annulation ou la modification.

ARTICLE 45.

Nous posons là les bases d'un mode de prêt sur titre foncier, qui est employé d'une façon courante, affirme-t-on, en Australie, et que tous les auteurs s'accordent à considérer comme un des principaux avantages du système, au point de vue des facilités qu'il donne au crédit.

« Des dépositions faites par plusieurs banquiers, dans » l'enquête ordonnée par le Gouvernement anglais, sur le » fonctionnement de l'*Act Torrens*, il résulte que ces prêts

» sur titre sont largement pratiqués en Australie ; ils rendent
» aux colons de signalés services ; ils favorisent les avances
» à court terme, si nécessaires à la petite agriculture. C'est
» peut-être là un des plus grands bienfaits de la législation
» australienne. » (Dain, *L'Act Torrens, de son application
en Tunisie et en Algérie*, p. 34).

On a très souvent insisté sur ces avantages pour faire adopter plus sûrement, dans nos Colonies, un régime analogue. Dans son rapport sur la loi immobilière tunisienne, M. Cambon s'exprimait ainsi :

« Le propriétaire veut-il faire un emprunt à court terme,
» sans en laisser aucune trace sur les registres fonciers, il
» remet son titre à un banquier. Celui-ci peut se contenter
» de ce gage imparfait, puisque le propriétaire dessaisi de
» son titre perd ainsi la libre disposition de son immeuble. »

Or, il est un détail qu'il ne faut pas omettre, c'est que le *mortgage in equity* (tel est le nom donné dans les Colonies anglaises à ce genre d'avance sur titre foncier) comporte, en dehors de la remise du titre au créancier, l'obligation, pour ce dernier, de notifier au *Registrar général* « une opposition aux termes de laquelle aucun droit ne pourra être pris sur l'immeuble pendant un certain laps de temps, généralement quarante jours, à partir du moment où ce dernier l'aura mis en demeure d'immatriculer son mort-gage », et, détail essentiel, « cette opposition est mentionnée à l'encre rouge au folio matricule de l'immeuble, sur le registre-matrice. » (Estivant, *Étude sur la mobilisation de la propriété foncière dans l'Act Torrens*, page 88).

Une semblable précaution était indispensable, car, indépendamment des inscriptions prises avec le consentement du propriétaire de l'immeuble, pour lesquelles la représentation de la copie du titre est toujours exigée, il en est d'autres qui peuvent être requises en dehors de son consentement, et qui, faute d'une formalité préventive quelconque à la conservation, seraient de nature à réduire à néant le gage constitué par la remise du titre au créancier non inscrit.

C'est quelque chose d'analogue que nous avons essayé d'introduire dans notre avant-projet, pour permettre aux propriétaires fonciers de contracter des prêts à court terme, gagés sur leur avoir immobilier, sans qu'il reste trace sur le titre constitutif de leurs droits d'une gêne momentanée,

mais aussi sans que les intérêts opposés du créancier puissent être mis en péril. La procédure à suivre à cet effet sera indiquée plus loin ; dans le présent article, nous nous sommes borné à poser le principe de la publicité différée, en adoptant le délai de quarante-cinq jours comme maximum de durée. Il s'agit, en effet, d'une dérogation à l'une des règles fondamentales du système ; il paraît nécessaire de ne l'autoriser que dans les limites strictes où la mesure peut être avantageuse au crédit.

ARTICLE 46.

Cette disposition, qui figure dans la loi tunisienne (article 258), dans le décret de Madagascar (article 131), dans la proposition de loi du *Comité des notaires des départements* (article 43), ne se retrouve pas dans les textes de 1900 et 1901 ; il peut y avoir intérêt à la reprendre, l'ouverture de crédit étant l'un des contrats les plus fréquents qui soient passés entre les maisons de commerce françaises et les détaillants indigènes.

ARTICLE 47.

Nous abordons ici une des parties les plus délicates du travail d'adaptation des règles posées par le Code civil au mode de conservation proposé, qui exige une publicité complète et absolue.

« Ce n'est pas seulement notre législation sur la propriété » qu'il a fallu refondre, comme dans la loi tunisienne », dit M. Noël Pardon, au début de la section II du titre IV de son projet de décret, « c'est, pour être complet, toutes les » dispositions qui, directement ou par voie de conséquence, » entraînent la résolution des contrats ou des droits que » leur inscription sur les registres a pour effet essentiel de » rendre irrévocables. C'était la partie la plus difficile de » notre tâche, parce qu'elle s'écartait le plus de tout ce qui » a été fait jusqu'ici, de retrouver les cas de nullité ou de » résolution épars dans notre Code. La loi tunisienne ne » l'avait pas essayé ; nous n'avons pas la prétention d'y être » complètement parvenu. Au moins avons-nous montré la » voie et l'avons-nous déblayée de ses obstacles les plus » nombreux. Il appartiendra soit à ceux qui auront à revoir » après nous notre projet, soit à la jurisprudence, de faire » disparaître les cas de résolution qui ont passé inaperçus. »

Nous pourrions répéter, à notre tour, les mêmes paroles ; nous avons cependant bénéficié du travail déjà fait et nous devons avouer que notre part de la tâche commune s'en est trouvée singulièrement facilitée.

Nous avons encore puisé quelques idées sur le même objet dans la proposition de loi du *Comité des notaires des départements*.

Enfin, si nous avons adopté en partie les procédés de publicité proposés au cours de ces deux travaux, nous en avons rejeté quelques autres, parfois aussi proposé nous-même de nouveaux ; nous allons en donner le détail au fur et à mesure de notre examen.

Par l'article 47, nous prescrivons tout d'abord que l'action en revendication ne peut être exercée que si elle a été réservée expressément dans l'acte de donation, alors qu'elle est basée sur l'une des causes suivantes :

1° Rapport en nature des biens donnés ;

La même solution est proposée par la *Sous-commission juridique de la Commission extra-parlementaire du cadastre* (article 7) et par le *Comité des notaires des départements* (article 12).

2° Réduction pour atteinte à la réserve ;

Et nous admettons que cette action en réduction englobe l'action en nullité du partage d'ascendants pour les raisons prévues aux articles 1078 et 1079-2° du Code civil.

Par les articles 40 et 42 de son projet, M. Noël Pardon propose, en quelque sorte, la suppression de ces deux causes de revendication, en spécifiant qu'elles ne peuvent s'exercer qu'autant que le donataire n'a pas aliéné ou grevé les biens donnés. Il nous semble préférable de permettre au donateur de prévoir, dans l'acte de démission, le rapport ou la réduction éventuels des biens donnés ; toutefois, pour faciliter l'application des dispositions du Code, on verra, dans un instant, que nous avons envisagé le cas où la réserve aurait été omise.

3° Droit de retour en cas de prédécès du donataire ;

4° Révocation pour inexécution des conditions, ingratitude du donataire ou survenance d'enfants ;

5° Révocation des donations entre époux.

Ces décisions ont une réelle importance par le motif que, au moyen de l'omission, volontaire ou non, de la réserve dans l'acte de donation, on annulera en fait les dispo-

sitions de la loi, en ce qui concerne surtout les deux derniers cas, car, sous l'empire du Code civil, le donateur ni le conjoint ne peuvent renoncer à leur droit de révocation.

Ce résultat est cependant inévitable. La *Sous-commission juridique de la Commission extra-parlementaire du cadastre*, qui propose une solution sensiblement différente, aboutit aux mêmes conséquences. D'après un vote émis au cours de la session de 1892, l'action en annulation — il n'y a plus de nullité de plein droit — doit être publiée et toutes les constitutions de droits réels consenties par le donataire, antérieurement à cette publication, subsistent et doivent être respectées.

« On ne saurait blâmer la Sous-commission », dit M. Magnin (*Etude sur la publicité des transmissions de droits immobiliers*, p. 294), en rapportant ce vote, « d'avoir tenu à » créer un titre vraiment négociable et dégagé de toute » cause d'éviction occulte. Il fallait choisir entre la réserve » — la discussion porte principalement sur la réduction pour atteinte à la réserve — « et le principe de la foi publi- » que du livre foncier : la conciliation n'était pas possible. » Du reste, la législation actuelle arrive à établir entre les » propriétaires une inégalité choquante : elle épargne celui » qui ne possède que des biens mobiliers et frappe impi- » toyablement le possesseur d'immeubles ».

De préférence au système de la *Sous-commission juridique*, nous proposons l'adoption de notre rédaction. Au lieu de faciliter les constitutions de droits réels que le donateur ou les autres intéressés seront tenus de respecter au cas de dépossession du donataire, peut-être est-il préférable d'aviser les tiers, qui ainsi s'abstiendront de traiter avec un possesseur sujet à éviction.

C'est dans le même sens que M. Noël Pardon avait cherché la solution de la difficulté ; seulement, au lieu d'exiger une réserve formelle, il admettait que les tiers étaient suffisamment avertis de la précarité du droit du donataire par la simple mention de l'origine de ce droit. Mais il faut, pour tirer toutes les conséquences d'une telle indication, des connaissances qui échappent à la masse. Nous voulons, au contraire, — et c'est, du reste, le régime lui-même qui veut qu'il en soit ainsi — quelque chose de très précis, de très complet, et c'est pour cela que nous avons prévu la stipulation de réserves expresses dans les actes de donation ; par

ce moyen seulement, nous garantirons les intérêts nettement opposés du donateur, qui veut conserver le bénéfice des droits à lui reconnus par le Code, et des tiers, qui seraient appelés à traiter avec le donataire.

Il est certain que l'on peut objecter que ces réserves — ainsi que celles que nous allons encore énumérer — seront faites désormais dans tous les contrats visant des immeubles immatriculés ; qu'elles passeront à l'état de *clauses de style*. Nous répondrons alors qu'il est préférable de voir se reproduire, d'une façon constante, dans des actes de même nature, des formules identiques, plutôt que de savoir les conventions des parties sujettes à des causes tacites de résolution, non inscrites, il est vrai, mais sous-entendues. Nous obtiendrons, de cette façon, dans les titres, une clarté absolue et telle que la valeur en sera révélée aux intéressés, alors même qu'ils ne posséderaient que des connaissances juridiques très restreintes.

Il est essentiel de remarquer, d'ailleurs, que les cas que nous venons d'examiner se présenteront bien rarement dans la pratique ; mais ne devons-nous pas nous attacher à prévoir, autant que possible, toutes les éventualités ?

Enfin, notre article 47 prévoit encore la stipulation, dans tous les contrats soumis à l'exécution d'une condition, de la réserve du droit de faire prononcer la résolution, au cas où cette condition ne serait pas remplie par l'acquéreur — et, spécialement, dans la vente avec pacte de réméré, de la réserve du droit d'opérer le rachat. Les mêmes mesures sont proposées par M. Pardon.

Nous ferons observer que c'est dans cet article qu'aurait dû prendre place également la résolution de la vente pour défaut de paiement du prix de l'article 1654 du Code civil ; mais on a vu que l'inscription de l'hypothèque conventionnelle ou forcée du vendeur assure à ce dernier la conservation de son action en résolution.

ARTICLE 48.

Cette disposition est destinée à assurer, dans la plus large mesure possible, le respect des prescriptions du Code civil. En admettant que les parties aient négligé de stipuler à l'acte de donation la réserve du droit de faire effectuer le rapport en nature des immeubles donnés, ce rapport pourra cependant être exigé au cas où il ne préjudicierait point aux droits des tiers. C'est, ainsi que nous le disions plus

haut, de la même façon que la difficulté a été tranchée par M. Pardon.

ARTICLE 49.

Nous répèterons ce que nous venons de dire à propos de l'article 48 : bien que l'on ait omis, volontairement ou non, de stipuler, dans un acte de donation, le droit éventuel de réduction des aliénations faites au préjudice de la réserve, la loi recevra son plein et entier effet, si aucun droit régulièrement constitué n'a été publié entre l'époque de la donation et celle du décès du donateur.

Nous n'avons pas pensé qu'il y eût avantage à prévoir quelque chose d'analogue pour le cas de révocation des donations entre époux ou d'annulation des donations entre vifs pour cause de survenance d'enfants. L'ordre public est assurément beaucoup moins intéressé à l'observation de ces dispositions de la loi, et même certains auteurs jugent qu'il n'y a pas d'inconvénient à en limiter l'application.

« On peut dire, écrit M. Magnin (Op. cit., p. 295), que la
» révocation des donations entre époux pendant le mariage
» rappelle singulièrement la révocation pour ingratitude et
» doit être traitée comme elle. . . . Quant à la révocation
» pour survenance d'enfants, elle est universellement con-
» damnée aujourd'hui ; bien que tel ne soit pas le but pré-
» cis de l'établissement du livre foncier, le mieux serait, à
» notre avis, d'en profiter pour demander sa suppression
» radicale. »

ARTICLE 50.

Il s'agit là de causes d'annulation qui ne pouvaient être prévues au moment de la rédaction de l'acte ou qui, l'étant, ne pouvaient faire l'objet d'une réserve : elles devaient faire obstacle à sa conclusion.

La plupart du temps, le conservateur, chargé de l'examen des contrats à publier, s'apercevra, — si elles n'ont pas, intentionnellement, été dissimulées, — des causes de nullité, ou mieux d'annulation dont ils sont entachés ; en ce cas, il refusera l'inscription sur ses registres, ainsi que le droit lui en sera reconnu plus loin ; mais il est possible également qu'elles échappent à toute investigation ; elles ne peuvent alors être opposées aux tiers de bonne foi et il faudra, pour arrêter le cours des inscriptions, provoquer une

prénotation sur les livres fonciers, au début de l'instance à engager.

Ces explications données, il serait inutile d'entrer dans des commentaires détaillés des cas d'annulation prévus par l'article 50 : ils s'expliquent d'eux-mêmes. Mais cependant, il nous faut dire quelques mots du dernier cas énoncé : celui de *retrait d'indivision*. Nous avons vu plus haut, à propos de l'article 27, que, grâce aux dispositions qui font l'objet de ce texte, la femme, propriétaire indivise, jouit de la faculté d'écartier son mari, tiers acquéreur d'une part de l'immeuble sur lequel elle possède des droits.

Si elle ne profite point de cette faculté dans le délai qui lui est alors imparti, elle conserve le droit d'opérer le retrait à la dissolution de la communauté, comme le veut la loi : seulement, en ce cas, les droits réels constitués dans l'intervalle lui restent opposables.

Les différents projets que nous avons étudiés négligent le retrait d'indivision : nous avons cru à propos de combler cette lacune. Par contre, nous omettons intentionnellement le *retrait de droits litigieux* de l'article 1699 du Code civil, le *retrait successoral* de l'article 841 et les retraits assimilés à ce dernier par notre article 27. En ce qui concerne le premier, il ne doit plus avoir à s'exercer avec le régime nouveau : les droits litigieux en matière immobilière sont appelés à disparaître. Quant à ceux qui font l'objet de notre article 27, ils ne peuvent préjudicier aux droits régulièrement constitués par le tiers acquéreur, et c'est logique : en effet, par la mention faite sur la copie du titre qu'ils détiennent, le cohéritier, le copropriétaire, etc., qui peuvent exercer le retrait, sont mis à même de le faire, sans attendre l'expiration du délai de deux mois qui leur est imparti ; si donc des droits nouveaux ont été constitués à leur préjudice, ils ne peuvent s'en prendre qu'à eux-mêmes.

ARTICLE 51.

Par l'effet même de la procédure instituée pour l'application du nouveau régime, les causes de nullité que nous venons d'énumérer disparaissent.

Plus de défaut de forme, puisque le conservateur est tenu de vérifier la régularité des actes, par application du principe de légalité.

Plus de servitudes non apparentes, puisque, provenant

du fait de l'homme, elles doivent être publiées, en vertu du principe de publicité.

Plus de lésion du quart ou des sept douzièmes, la situation de la propriété foncière étant désormais limpide, en vertu encore du même principe de publicité.

Enfin, suppression nécessaire de la période suspecte précédant la cessation de paiements d'un failli, le droit régulièrement inscrit de l'acquéreur ou du créancier étant opposable aux tiers, par application du principe de foi due aux registres fonciers.

Cette dernière conséquence peut paraître d'une certaine gravité pour la masse ; mais il doit être bien rare, sous un régime de publicité absolue, que le fait supposé se puisse produire, car le commerçant qui cesse ses paiements est nécessairement obéré au point de ne plus pouvoir user du crédit hypothécaire, ni trouver un acquéreur pour des immeubles grevés de charges dont il ne peut rapporter mainlevée.

ARTICLE 52.

La purge n'existe pas, en général, dans les pays où fonctionne le système des livres fonciers, et elle n'est notamment admise ni par la loi australienne, ni par la loi prussienne.

« La purge, dit M. Estivant (Op. cit., p. 172), se com-
» prend, en effet, sous un régime où l'hypothèque est
» occulte et générale, mais non quand elle est révélée par
» une inscription sur un registre. Les tiers savent alors
» dans quelle mesure un immeuble est grevé, et, si les
» charges dépassent sa valeur, ils se gardent bien d'ache-
» ter, à moins d'obtenir une libération à l'amiable. »

Cette raison, valable pour tous pays, peut être réfutée et a même été réfutée spécialement pour la Métropole (Voir Besson, Magnin, Op. cit.) ; mais aux Colonies, elle se trouve appuyée par d'autres arguments d'une valeur presque incontestable. Nous allons en emprunter l'exposé à M. Noël Pardon, qui, dans l'article 129 de son projet, posait la même règle que nous venons de formuler :

« La purge n'est admise ni dans l'Act Torrens, ni dans la
» loi allemande, sans doute parce que ces législations
» tendent avant tout à développer le crédit immobilier en
» donnant toute sécurité aux prêteurs hypothécaires. Elles
» ne pouvaient dès lors permettre que, par le seul fait que

» la propriété a changé de mains, les prêteurs puissent être
» forcés de recevoir leur payement à une date différente du
» terme qu'ils ont eux-mêmes fixé ; bien plus, que, si la
» valeur de la propriété a baissé, ils puissent être réduits à
» voir exécuter leur gage à une époque inopportune et à ne
» recevoir qu'un dividende.

» Rien n'est plus contraire au crédit : et ce que nous
» désirons pour la Nouvelle-Calédonie, c'est le crédit immo-
» bilier, le crédit agricole, beaucoup plus que le développe-
» ment des mutations qui peut être favorisé par la purge.
» Il n'y a guère qu'un intérêt fiscal à ce que la propriété
» circule : il y en a beaucoup, au contraire, dans une Colo-
» nie surtout, à ce qu'elle fixe et attache le colon, à ce
» qu'elle soit l'objet d'une mise en valeur prévoyante, d'amé-
» liorations de longue haleine aidées par le crédit. C'est là
» que la possession de la terre a un rôle moral et social.

» L'acquéreur d'un immeuble immatriculé est prévenu
» par la publicité de toutes les charges qui le grèvent. Il
» s'en est rendu compte en les acceptant. Si l'on a dit, pour
» justifier la purge, que le prêteur ne peut avoir la préten-
» tion de recevoir plus que la valeur de son gage, on peut
» dire avec bien plus de raison que l'acheteur ne peut avoir
» la prétention de posséder un immeuble libre en acqué-
» rant un immeuble grevé. Partout on aperçoit, dans le
» régime du Code, l'intention de mettre obstacle aux prêts
» hypothécaires. Il fallait bien, dès lors, demander à la
» vente l'argent que l'on ne pouvait attendre de l'emprunt.
» Ce sont là des idées économiques anciennes en contra-
» diction absolue avec les progrès réalisés par les lois aus-
» traliennes et allemandes. Déjà, au temps de la rédaction
» du Code, plus tard, en 1847, elles étaient fort discutées et
» la purge combattue. Dans une Colonie où la valeur de la
» propriété est variable, où des collusions peuvent se pro-
» duire entre un vendeur qui a chargé l'immeuble et un
» acheteur qui le purge au moment où la propriété subit
» une crise, il ne faut pas hésiter à l'écartier d'une réforme
» à laquelle elle serait contraire. »

Et, commentant au point de vue pratique, ces observa-
tions, le même auteur ajoutait :

« La purge a de très grands inconvénients dans un pays
» neuf où les variations de la valeur de la propriété sont
» considérables et rapides, où, la plupart du temps, on
» prêtera sur l'*avenir* d'une propriété. Elle peut donner lieu

» à de véritables fraudes. Il suffirait, en effet, d'emprunter,
» de passer une vente fictive à un tiers qui purgerait en
» profitant d'un moment où la propriété a peu de valeur,
» où il n'y a pas d'acheteurs dans les environs, où l'admi-
» nistration vient elle-même de faire procéder à une vente
» de terres. L'acquéreur offrirait un prix très faible aux
» créanciers qui pourraient ne pas se trouver en état de
» faire la surenchère, ne recevraient ainsi qu'un dividende,
» perdraient leur hypothèque.

» Des doutes analogues sur la légitimité de la purge
» s'étaient élevés au moment de la discussion du Code civil
» et aussi en 1847, lorsqu'il fut question de modifier le sys-
» tème hypothécaire. La seule bonne raison qu'on donna
» pour les lever était que les créanciers ne pouvaient avoir
» la prétention de recevoir, sur le gage qu'ils ont accepté,
» plus que la valeur de ce gage. Ce que nous avons dit plus
» haut des fluctuations de la valeur foncière aux Colonies
» est la meilleure réplique à cette observation. (Voir Paul
» Pont, tome XI, page 566).

» L'Act Torrens a pour but, non pas de constituer une
» propriété foncière sans charges, d'en faciliter la libéra-
» tion, c'est le système du Code qui a tendu ainsi à créer
» une propriété aristocratique, mais : 1° de faciliter le cré-
» dit ; 2° en faisant paraître les charges. La purge nuit au
» crédit de la propriété foncière.

» La loi tunisienne semble commettre une contradiction
» en maintenant le système de la purge et en établissant
» (article 278, § 2) que, sauf disposition contraire dans les
» titres de créances, le tiers acquéreur qui purge jouit des
» termes et délais accordés aux débiteurs et observe ceux
» stipulés contre ce dernier.

» L'article 279 de la loi tunisienne règle la purge de l'ac-
» tion résolutoire du vendeur. Nous pensons que, comme
» la purge des hypothèques et à plus forte raison encore la
» purge de l'action résolutoire est contraire aux principes
» du système. On augmente le *crédit* de l'acheteur en aug-
» mentant les *garanties* du vendeur et en rendant ces garan-
» ties irrévocables. Dans une Colonie où la terre est riche
» et les colons pauvres, il faut permettre d'acheter à crédit.
» Or, les vendeurs n'auront pas confiance si l'acquéreur,
» en s'entendant avec un tiers pour une vente fictive, peut
» purger leur privilège.

» La purge de l'action en réméré serait encore plus
» fâcheuse, l'acquéreur à réméré n'étant le plus souvent

» qu'un usurier qui y trouverait un nouveau moyen de
» dépouiller son débiteur.

» D'ailleurs, il faut le répéter encore, la purge des actions
» résolutoires et rescisoires de l'article 24 du décret du
» 28 février 1852 a pour effet de les *faire paraître* par une
» opposition et non pas de les *éteindre* par indemnité. La
» fixation de cette indemnité dans la plupart des cas ne
» serait pas possible.

» Or, dans notre système, l'insertion ou la mention *font*
» *paraître* les actions résolutoires. Il en est de même pour
» les hypothèques légales et les privilèges dispensés d'ins-
» cription par le Code et qui, ici, doivent être rendus
» publics. Pour la même raison, cette purge est inutile. »

(Nous avons reproduit les derniers alinéas, bien qu'ils
n'aient pas un rapport bien direct avec la question en dis-
cussion ; mais ils constituent une réponse à l'idée fréquem-
ment émise de substituer purement et simplement à la
purge du Code civil celle que le décret de 1852 a instituée
spécialement pour les sociétés de crédit foncier.)

Aux longs développements de la thèse soutenue par
M. Noël Pardon, nous serions tentés de ne plus rien ajou-
ter. Nous croyons cependant devoir examiner les objections
que soulèvent et la thèse elle-même et son application à
l'Afrique occidentale française.

A la thèse elle-même nous ne reprocherions qu'une
chose, c'est la possibilité qu'elle accorde à un propriétaire
malhonnête, en prévision d'une expropriation pour cause
d'utilité publique attendue, de constituer sur sa propriété
une somme importante d'hypothèques fictives que l'État
acquéreur aurait à subir. Le danger n'est cependant pas si
grand qu'on pourrait le penser : en premier lieu, un pro-
priétaire hésitera à grever son immeuble d'une charge qui,
avec le nouveau régime, ne peut disparaître que par la
radiation, et il lui faudrait prévoir tout un système de
contre-lettres pour se garantir d'une indécision de son
créancier fictif ; en second lieu, la décision qui prononce
l'expropriation rentre incontestablement dans le nombre
des causes d'indisponibilité susceptibles de publication ; il
appartiendrait donc à l'administration, le cas échéant, de
prendre ses dispositions pour se garantir contre des opéra-
tions de ce genre ; enfin, les expropriations pour cause
d'utilité publique ne représentent qu'une très faible part
des mutations immobilières, et il serait regrettable de

renoncer à une disposition législative favorable pour cette unique raison.

En ce qui concerne l'application du raisonnement de M. Noël Pardon aux Colonies de l'Afrique occidentale française, il est certain que l'on peut malaisément comparer la Colonie de peuplement qu'est la Nouvelle-Calédonie, avec les immenses territoires de l'Ouest africain, Colonies d'exploitation incontestablement. « La terre est riche et les colons pauvres », dit M. Pardon ; il est difficile d'appliquer ces paroles à ces régions, où la terre n'a pas la fertilité des îles d'Océanie et où le colon doit être l'indigène. Mais le crédit en est-il moins nécessaire pour cela ? A la période où nous en sommes, période commerciale, période d'achat des produits, le besoin le plus urgent de l'indigène n'est-il pas de pouvoir justifier de sa situation de fortune pour obtenir des commerçants avec lesquels il traite le crédit qui lui est nécessaire.

Au fond, les besoins sont les mêmes dans toutes les Colonies : il faut des capitaux et, pour les faire affluer, du crédit. Nous estimons donc que la suppression de la purge est une des conditions non indispensables, mais essentielles du nouveau régime.

ARTICLE 53.

Nous abordons un point complètement laissé à l'écart par le législateur de 1900 et 1901. Sous le régime tel qu'il a été institué, la réalisation du gage, au cas où elle est rendue nécessaire, s'opère selon les formes de la procédure courante. Nous nous expliquons difficilement, sinon par le désir d'être bref, que l'on ait négligé de suivre l'exemple, assurément profitable en l'espèce, du législateur de Madagascar.

Cessant, en effet, de conformer son œuvre à la loi tunisienne, qui prévoyait en son article 299, que « les formes du » commandement, celles de la procédure d'expropriation, » l'ordre et la distribution du prix et la manière d'y procéder sont réglés par les lois sur la procédure », le législateur de 1897 prenait comme modèle le décret du 28 février 1852 et étendait aux particuliers le bénéfice des mesures d'exécution simplifiées, spécialement édictées pour les sociétés de crédit foncier.

Du moment où le but principal que nous poursuivons est le développement du crédit territorial, il semble que

nous ne pouvons mieux faire que d'entrer dans la même voie.

Cette opinion ne nous est, du reste, pas uniquement personnelle ; nous la retrouvons exprimée de la façon la plus énergique dans l'ouvrage classique de M. Leroy-Beaulieu, *La Colonisation chez les peuples modernes* :

« Le régime de l'Act Torrens ne dispense pas d'un bon » régime hypothécaire, permettant la réalisation du gage à » peu de frais. Ainsi, à l'heure actuelle, la Tunisie a une » bonne loi foncière ; les divers droits sont bien constatés ; » mais elle n'a pas de bon régime hypothécaire, ce qui est » une grande entrave pour les colons : ceux-ci ne peuvent » emprunter que pour de courtes périodes et à un taux très » élevé. Les banques hypothécaires peuvent malaisément » fonctionner, de sorte qu'aucun établissement de quelque » importance ne s'y constitue pour cet objet. Aussi l'intérêt » courant pour les prêts reste-t-il actuellement (1902) à 6 » ou 6 1/2 %, tandis que, avec un bon régime hypothécaire, » qui assurerait au créancier la réalisation rapide et peu » coûteuse du gage, le taux des prêts fonciers, dans ce » pays, baisserait certainement à 5 % » (Tome II, p. 588.)

C'est pour cela que, modifiant les textes de 1900 et 1901, et nous séparant du système tunisien, nous avons, à l'exemple des auteurs du décret du 16 juillet 1897, cherché à favoriser le crédit hypothécaire par la facile réalisation du gage.

Nous posons donc tout d'abord la règle générale que l'expropriation du débiteur peut être, faute de paiement, poursuivie par le créancier, soit que l'immeuble lui ait été spécialement hypothéqué, et que, par suite, il soit en possession d'un certificat d'inscription jouissant, comme on le verra plus loin, de la force exécutoire, soit que l'immeuble constitue, au même titre que l'ensemble des biens du débiteur, le gage de ses créanciers, et que le poursuivant soit en possession d'un titre exécutoire.

Pour rendre l'expropriation le moins dommageable possible pour le débiteur exécuté, nous proposons, en outre, d'adopter les dispositions suivantes.

ARTICLE 54.

Il est aisé de saisir la portée de cet article. La prescription qui fait l'objet du 2^e alinéa s'imposait surtout pour

donner, dans la mesure du possible, satisfaction au principe de spécialité.

Le juge saura discerner dans quelles limites doivent être engagées les poursuites pour permettre d'atteindre, sans aller trop à l'encontre des intérêts du débiteur, le but proposé, à savoir le désintéressement du créancier.

ARTICLE 55.

C'est une adaptation au pays où elles doivent recevoir application des règles de procédure tracées par le décret de 1852.

Nous les avons groupées toutes ensemble, sous un seul article, pour permettre au cas où, dans l'avenir, un autre mode de procéder paraîtrait préférable, de le substituer à celui-ci, sans modifier les numéros des articles subséquents.

ARTICLE 56.

Cet article — à l'imitation encore du décret de Madagascar — permet d'inscrire aux contrats de prêts la *clause de voie parée*, depuis trop longtemps disparue de nos Codes métropolitains.

C'est là assurément une des propositions — bien qu'elle puisse passer inaperçue — les plus utiles pour le développement du crédit. La complication et les difficultés du mode de réalisation du gage dans la législation française sont un des plus sérieux obstacles à l'extension du prêt hypothécaire ; c'est une des causes certaines, avec l'insécurité de la propriété foncière, du taux élevé de l'intérêt. Les simplifications déjà apportées par l'application de la procédure d'expropriation qui fait l'objet de l'article 55 seront très heureusement complétées par cette autre mesure et les effets s'en feront certainement sentir dès que les officiers ministériels en auront propagé l'usage.

« Au nombre des questions qui se rattachent indirectement à la revision hypothécaire, dit M. Besson, nous signalerons au passage celle de savoir s'il ne conviendrait pas d'abroger les dispositions de la loi du 23 juin 1841, qui a interdit la clause de voie parée, par laquelle le créancier et l'emprunteur peuvent convenir d'un mode d'expropriation plus simple et plus économique que celui qui est réglé par la loi ». (Op. cit., p. 454.)

Cette même considération a déterminé le législateur à permettre une dérogation semblable à la règle commune pour Madagascar : nous avons tout avantage à lui conférer droit de cité en Afrique occidentale.

ARTICLE 57.

Cette disposition ne nécessite point de longs commentaires : l'intérêt bien entendu des mineurs exige qu'il leur soit accordé toutes les réductions possibles des frais de procédure occasionnés par leur seule incapacité.

ARTICLE 58.

La suppression de la prescription est la conséquence nécessaire des différents principes qui régissent le système foncier proposé. Les livres fonciers font foi de leur contenu et aucun droit ne peut s'acquérir ni s'éteindre en dehors d'une inscription régulière. D'autre part, on ne saurait jamais admettre la bonne foi de possesseurs dont les droits ne figureraient pas sur des registres réputés publics : leur usurpation de fait ne peut détruire les droits des propriétaires inscrits, en admettant même qu'elle arrive à se produire.

SECTION II. — Droit coutumier indigène.

ARTICLE 59.

Les indigènes, avons-nous vu, ont la faculté, comme tout autre propriétaire, de soumettre leurs biens à la formalité de l'immatriculation ; cette faculté se transforme même en obligation le jour où ils veulent contracter selon les formes de la loi française.

Il s'agit là d'une réforme des plus considérables et dont il convient de bien saisir toute la portée. Nous avons déjà suffisamment indiqué les motifs qui nous l'ont fait proposer et nous avons tenu à faire observer que ce n'est que progressivement que la loi française étendra, autour des centres de colonisation ou des centres commerciaux, son autorité sur les propriétés indigènes. Ce progrès, essentiellement désirable, ne peut s'accomplir que lentement, au fur et à mesure de la diffusion de nos idées parmi les populations autochtones. Que l'on nous permette, pour appuyer cette affirmation, d'avoir recours au rapport, paraissant

très sérieusement étudié, d'un haut magistrat d'une colonie étrangère voisine :

« Je sais parfaitement, dit M. T. C. Rayner, chef de la justice à Lagos, que, dans toutes les villes de la côte, y compris Lagos, on vend et on achète couramment des terres ; mais ceci est dû, dans tous les cas, à l'introduction graduelle des coutumes anglaises et c'est tout à fait étranger aux idées indigènes ». (*Le régime foncier aux Colonies*, tome V.)

Le même fait s'est évidemment produit dans nos Colonies — nous pouvons le constater par nous-mêmes à Dakar — et ce sont encore des résultats de même ordre auxquels nous pouvons nous attendre dans l'avenir. C'est donc lentement que se produira sur l'état de la propriété foncière en Afrique occidentale française la répercussion des propositions que nous faisons ici et l'on peut espérer voir succéder enfin aux tâtonnements qui ont marqué jusqu'à ce jour notre action en cette matière — nous parlons surtout du Sénégal — un régime définitif.

Si nous voulons, en effet, dresser le bilan de ce qui a été fait en faveur de la propriété immobilière, nous allons voir que des mesures, trop inconsidérément appliquées à une race non encore préparée à les accepter, ont dû être peu à peu rapportées.

Au début, l'arrêté local du 5 novembre 1830 promulguait dans nos établissements du Sénégal l'ensemble du Code civil, avec quelques très rares dispositions modificatives tenant en vingt lignes de texte et dont deux seulement étaient susceptibles d'application à la matière immobilière :

« Les juges pourront ordonner la preuve testimoniale, à quelque somme que puisse monter l'objet des conventions, s'il y a, parmi les contractants, des gens qu'ils estiment illettrés ».

« Le terme de rachat ou de réméré, fixé par un acte ou autre convention, peut être prolongé par le juge, et ne sera considéré définitif qu'en vertu d'un jugement. »

Par contre il était déclaré que :

« Tout individu né libre et habitant le Sénégal ou ses dépendances jouira, dans la colonie, des droits accordés par le Code civil aux citoyens français. »

Ces dispositions, fort libérales à coup sûr, trouvaient un champ d'action mal préparé. Les droits, dont on accordait

aux indigènes le libre exercice, et notamment le droit de propriété, si l'on se place au point de vue spécial qui nous occupe, n'existaient pas, au moins tels que nous les concevons, dans la société indigène ; comment alors les indigènes auraient-ils pu en jouir ? Le résultat le plus immédiat (et logique ; d'ailleurs, celui-là) fut la reconnaissance à tous les habitants du droit de passer des contrats dans les formes de la loi française ; l'objet, la plupart du temps, faisait défaut (nous venons de dire que notre droit de propriété n'existait pas pour les particuliers chez ces indigènes), mais l'instrument était créé.

En somme, ils avaient perdu tout le bénéfice de leur statut personnel.

Il fallut quelques années pour s'apercevoir des inconvénients et des dangers d'une telle situation. Entre temps, l'émancipation politique avait fait son chemin ; le gouvernement de 1848 avait créé la représentation coloniale, mais l'indigène, soumis déjà à nos lois civiles, admis ensuite à l'exercice des droits de citoyen, n'en conservait pas moins, dans la vie courante, ses mœurs et ses coutumes propres. Aussi un décret du 20 mai 1857, marquait-il le premier pas d'un retour en arrière jugé indispensable, en instituant un tribunal musulman à Saint-Louis et en enlevant à la juridiction de droit commun la connaissance des litiges relatifs aux questions d'état civil, de mariage, succession, donations et testaments ; c'était l'aveu de l'erreur commise par le législateur de 1830 et de l'insuffisance ou de l'inefficacité de son œuvre : comme conséquence les indigènes récupéraient une partie de leur statut personnel.

Toutefois, le Code civil restait en vigueur pour tout ce qui concerne la distinction des biens, leur transmission par contrats, leur conservation et leur usage ; la situation, au point de vue de la propriété foncière n'était guère améliorée.

Mais alors, ce que le juge anglais a constaté à Lagos, se produisit insensiblement au Sénégal ; les indigènes qui se trouvaient en contact plus immédiat avec nous adoptèrent d'une façon plus ou moins incertaine et hésitante, notre conception des droits réels ; eux qui n'étaient point propriétaires du sol, ou à qui la coutume indigène en interdisait l'aliénation, vendirent, par actes notariés, voir par actes privés : ainsi des propriétés particulières se constituèrent peu à peu, la prescription du Code civil aidant.

Le Gouvernement s'efforça d'enrayer, ou tout au moins de diriger un mouvement qui eût pu devenir un danger

pour la population, aliénant ainsi peu à peu tout son avoir, et c'est dans un esprit essentiellement favorable aux indigènes que fut promulgué le fameux arrêté local du 28 février 1862. Cet arrêté devait être rapporté un an et demi plus tard, sur des conclusions présentées par le chef intérimaire du Service judiciaire tendant à contester le bien fondé des conclusions précédemment émises par le titulaire, M. le président Carrère, « un de ces hommes », pour employer l'expression de M. Pierret, « qui ont le mieux » pénétré l'esprit des coutumes indigènes du Sénégal ». Ce n'est pas ici le lieu de discuter la valeur respective de ces opinions. Il nous suffit de savoir, pour l'instant, que le gouvernement impérial, sollicité de donner son approbation à l'arrêté de 1862, fit observer, dans la dépêche du 22 juin de la même année, qu'il n'était pas possible, étant données les prescriptions de l'arrêté du 5 novembre 1830 et du décret du 20 mai 1857, d'interdire aux indigènes de disposer à leur gré des biens qui constituaient leur propriété, les dispositions du Code civil s'appliquant seules, à l'exclusion des règles coutumières, à tous les contrats passés par eux ; mais le Ministre avait bien soin de faire observer que, si l'on ne pouvait empêcher à l'indigène propriétaire de vendre ce qui lui appartenait comme il l'entendait, le moment ne paraissait pas venu de constituer la propriété individuelle aux dépens des grands chefs propriétaires éminents du sol. Au système proposé par le gouvernement local de l'abandon de la propriété des terres aux occupants de condition libre qui en avaient assuré la mise en valeur, le Département opposait, en en conseillant l'étude, le système du cantonnement.

La question en resta là à l'époque. Trois années plus tard, seulement, le gouverneur Faidherbe faisait une nouvelle tentative en vue de l'établissement de la propriété individuelle. Par l'arrêté du 11 mars 1865 il était prévu que l'indigène pouvait obtenir la concession du terrain cultivé par lui ; ce système, excellent en lui-même, ne reçut qu'une application restreinte et les indigènes continuèrent à passer, soit entre eux, soit avec des européens, dans les formes du Code civil, des contrats au sujet de terres qui n'étaient point leur propriété au sens exact du mot.

Mais voici que, plus de trente ans après, le législateur colonial, appliquant purement et simplement aux Colonies de l'Afrique occidentale française les dispositions du décret du 28 mars 1899, organisant le régime de la propriété fon-

cière au Congo français, venait bouleverser de fond en comble la situation existante.

S'est-on rendu compte, en effet, des conséquences du nouveau texte, ou nous trompons-nous dans notre interprétation, mais il nous semble que l'article 2 des décrets de 1900 et 1901, sur la propriété foncière, ainsi conçu : « Les biens appartenant aux indigènes sont régis par les » coutumes et usages locaux pour tout ce qui concerne » leur acquisition, leur conservation et leur transmission », a pour effet de mettre à néant les dispositions contraires de l'arrêté du 5 novembre 1830 et de rendre à l'indigène son statut personnel en matière immobilière. Ce n'est donc plus seulement, comme l'avait déjà décidé le décret du 20 mai 1857 — cette dérogation spéciale est d'ailleurs maintenue par le décret du 10 novembre 1903, article 29 — la dévolution des successions et la transmission par donations et testaments qui sont réglées, et pour les musulmans uniquement par la loi coranique, c'est le rétablissement complet des lois et coutumes locales pour tout ce qui regarde les biens immeubles. C'est donc en vain, à notre sens, que l'indigène détenteur d'un bien sur lequel n'existent encore, par l'effet de la prescription, aucun des droits réels du Code civil voudrait même contracter dans les formes admises par ce texte, ou user, par exemple, des modes de conservation des droits réels institués par lui ; une seule voie lui reste ouverte pour faire passer sa propriété, si elle existe, du régime indigène au régime français : l'immatriculation, et ce, grâce à l'alinéa complémentaire qui termine, pour le Sénégal et la Guinée, l'article 2 précité.

On conçoit, si notre opinion est exacte, toute l'importance de ce changement radical dans la législation. Nous le jugeons, d'ailleurs, très heureux à tous les points de vue.

Si l'on admet en effet, et nous avons dit tout à l'heure que le gouvernement métropolitain, tout en recommandant de respecter l'arrêté de 1830, reconnaissait que le droit des indigènes sur les terres pouvait fort bien être subordonné au droit supérieur des chefs, si l'on admet, disons-nous que les droits réels et, principalement, le mode de tenure du sol sont différents de ce que le Code civil désigne sous des appellations identiques dans les pays qu'il régit, n'est-il pas illogique de décider que ces droits seront acquis, conservés ou transmis dans les formes établies par ce Code ?

Avant de les admettre à figurer dans les minutes d'actes

publics ou sur les registres des conservations d'hypothèques, ne convient-il pas raisonnablement de les transformer, de leur donner la valeur et les effets des droits pour lesquels ces minutes et registres ont été institués ?

Et ce que nous disons du régime foncier du Code civil, nous devons le répéter au sujet du régime foncier qu'ont organisé les décrets de 1900 et 1901 : on a créé des livres fonciers où vont figurer les propriétés soumises, par la volonté de leurs propriétaires, à une réglementation spéciale. N'est-il pas indispensable que cette réglementation soit la même pour toutes les propriétés inscrites ? qu'il ne puisse pas exister des droits différents pour telles ou telles d'entre elles ?

Il faut donc en arriver à convertir, avant l'inscription, les droits existants en ceux qui seuls sont admis sous le nouveau régime. C'est le but de notre article 59.

La situation ne sera point, selon toute vraisemblance, exactement la même dans toutes les Colonies de l'Afrique occidentale française. La terre n'est pas soumise aux mêmes règles à la Côte d'Ivoire qu'en Guinée, au Dahomey qu'au Soudan ; mais il est une chose bien certaine, c'est que si des différences existent entre les coutumes de ces pays, des différences plus fortes encore existent entre ces coutumes et la loi française ; et, comme c'est vers l'application de celle-ci — améliorée, sans doute, — que doivent tendre nos efforts, c'est dans un sens déterminé, uniforme, que nous devons préparer les modifications.

Aussi, est-ce en termes très larges, très compréhensifs, que nous avons formulé la règle primordiale à laquelle se réduisent toutes les modifications à introduire dans les coutumes locales ; nous ne pensons pas qu'il soit nécessaire d'aller au delà.

Remarquons, en effet, que, une fois la propriété admise, avec réunion sur la tête du ou des titulaires du droit de jouir et de disposer (*jus utendi et abutendi*), tous les autres droits réels reconnus par la coutume se transforment d'eux-mêmes. Sans vouloir aller trop avant dans cette démonstration — ce en quoi nous serions assurément gêné par la connaissance trop restreinte des coutumes en vigueur dans tout ce vaste territoire de l'Afrique occidentale française, — nous pouvons cependant entrer dans quelques explications destinées à éclairer nos propositions.

Prenons, par exemple, le pays Agni, dont les coutumes ont été codifiées récemment par MM. Villamur et Delafosse.

Nous voyons que, bien que le droit de propriété de la coutume agni se rapproche très sensiblement de celui du Code civil, en ce qu'il comprend le droit d'user d'une chose et d'en retirer les fruits, il en diffère en ce sens qu'il ne permet pas toujours de disposer de cette chose (article 135) : c'est ainsi que les biens provenant d'héritages ne peuvent être ni vendus (article 260), ni donnés ou légués (article 229) ; nous voyons encore que, dans l'Indénié et le Sanwi, le roi reste, en théorie, propriétaire éminent du sol et que ses sujets ne peuvent aliéner les lots qu'il est censé leur avoir attribués sans son assentiment (article 150 et note). Si donc nous transformons cette propriété incomplète, soit en libérant le propriétaire de l'Indénié ou du Sanwi du droit éminent du roi, soit en permettant au propriétaire par voie d'héritage d'aliéner les biens ainsi recueillis, nous aurons créé une valeur sur laquelle les droits réels pourront être assis avec pleine garantie pour le bénéficiaire ; les droits d'usufruit, d'usage et d'habitation, les servitudes (articles 152 et suivants) qui, bien qu'autorisés par la coutume, devaient, antérieurement à notre réforme, être frappés de la même précarité que le droit de propriété lui-même, deviennent dès lors aussi sûrs que lui.

Nous terminerons ces commentaires, peut-être un peu longs, mais indispensables, croyons-nous, en insistant sur ce point qu'il ne faut pas croire que la transformation de la propriété foncière va s'effectuer en un jour ; il n'y a pas de révolution à craindre, mais une évolution lente à espérer, et même à encourager.

Ajoutons, pour expliquer pleinement notre intention, que nous entendons que l'immatriculation soit accordée, avec toutes les conséquences de la présente disposition, non seulement si la procédure préparatoire n'a soulevé aucune opposition de la part des tiers, mais encore si des tiers, ayant contesté la légitimité des droits de l'indigène requérant, ont vu leurs prétentions rejetées par les tribunaux ; c'est le sens qu'il faut donner aux mots : « quels que soient les incidents de ladite procédure ».

Nous espérons — peut-être y a-t-il là quelque présomption de notre part — atteindre, par ces dispositions éminemment favorables à la population indigène, le but que M. Leroy-Beaulieu traçait à l'Administration de l'Afrique occidentale française en ces termes :

« Une œuvre importante et assez urgente, quoiqu'il ne » faille pas la gêner par trop de précipitation, c'est l'éta-

» blissement du régime foncier, c'est-à-dire la constatation,
» faite avec beaucoup de loyauté et même de générosité,
» des droits des indigènes, soit isolés, soit à l'état collectif,
» sur le sol qu'ils cultivent ou qu'ils exploitent d'une façon
» quelconque ». (Op. cit., tome II, p. 181.)

TITRE II

Fonctionnement du régime foncier.

CHAPITRE PREMIER

IMMATRICULATION DES IMMEUBLES

§ 1^{er}. — *De la procédure d'immatriculation.*

ARTICLE 60.

L'énumération proposée présente avec celle de l'article 8 des décrets de 1900 et 1901 quelques différences. Le principe sur lequel nous sommes basé pour en arrêter les termes est que l'immatriculation d'un immeuble constitue un acte d'administration pure et, par suite, qu'elle peut être requise par qui a qualité suffisante pour administrer.

C'est pour ce motif que nous admettons, avec M. Noël Pardon, au nombre des requérants possibles, le mineur émancipé, l'individu pourvu d'un conseil judiciaire, la femme mariée ayant l'administration de tout ou partie de ses biens.

Par contre, nous croyons bon de n'admettre le copropriétaire requérant que si les autres ayants droit lui ont confié l'administration de l'immeuble commun ou s'ils l'autorisent spécialement à cet égard. La première alternative vise un cas qui, paraît-il, se rencontre assez fréquemment en Afrique occidentale, celui de propriétés collectives administrées par un membre de la collectivité. En dehors donc de ces deux cas, un copropriétaire isolé ne peut, de sa propre initiative, requérir l'immatriculation du bien indi-

vis : ainsi que le fait très justement observer M. Pardon, c'est le lieu d'appliquer la maxime : *In re pari, potior est causa prohibentis*.

Les décrets de 1900 et 1901, à l'exemple de la loi tunisienne et du décret de Madagascar, autorisent l'usufruitier, l'emphytéote et le créancier hypothécaire non payé à requérir l'immatriculation *proprio motu* ; en revanche, le créancier hypothécaire dont la créance n'est pas échue, le titulaire d'un droit d'usage ou d'habitation, ou de servitudes, doivent justifier du consentement du propriétaire.

Nous nous séparons franchement de ce système, pour admettre, avec M. Franck-Chauveau, que, dans tous les cas, le simple détenteur d'un droit réel doit, en vue de l'immatriculation de l'immeuble grevé, obtenir au préalable l'assentiment du propriétaire. Remarquons, en effet, que le créancier hypothécaire pouvait exiger l'accomplissement de la formalité avant de consentir le prêt et que, en ce qui concerne les autres titulaires de droits réels, il leur est facile d'exercer leurs droits sans soumettre, contre le gré du propriétaire, l'immeuble grevé à un régime nouveau.

Enfin, il était logique de comprendre dans l'énumération l'administrateur légal des biens des incapables, mineurs, interdits, femmes mariées, etc., etc.

Pour ce qui est des frais, nous ne modifions rien aux dispositions des textes en vigueur.

ARTICLE 61.

Cet article résume toute la longue série des dispositions du titre IV des décrets de 1900 et 1901. Nous ne voyons pas de raisons de différencier la procédure à suivre au cas où la formalité doit précéder une vente judiciaire d'immeubles, sur l'ordre du juge, ou une vente amiable, à la demande de l'acquéreur.

Le juge appréciera plus utilement que les enchérisseurs éventuels l'intérêt qu'il y a à provoquer la purge des droits réels grevant un immeuble dont l'origine ou la consistance ne sont pas clairement établies. Il l'ordonnera donc, avant toute autre décision, et la procédure ne se différenciera en rien des autres.

En ce qui concerne les frais, ils seront recouverts en fin de procédure, après l'adjudication, sur l'acquéreur qui devra nécessairement se libérer, s'il veut voir la mutation opérée à son nom sur les livres fonciers.

ARTICLE 62.

Là encore, nous dérogeons aux règles antérieurement tracées.

Mais si l'on observe que l'immatriculation doit avoir pour objectif de s'étendre progressivement à tout le sol de nos Colonies de l'Afrique occidentale française, chaque parcelle de territoire ne donnant lieu qu'à l'établissement d'un seul titre foncier, il est aisé de comprendre que l'on ne peut admettre l'immatriculation des bâtiments en dehors des fonds de terre. Or, le texte de l'article 6 laissait place à l'équivoque.

En outre, nous avons vu un peu plus haut que le droit de superficie perdait dans notre système son caractère de droit de propriété partielle pour devenir un droit réel accessoire grevant la propriété.

Ces diverses raisons nous ont naturellement conduit à la rédaction que nous avons adoptée.

ARTICLE 63.

Il s'agit là d'une disposition nouvelle dans les réglementations applicables aux pays français. Par une pratique absolument abusive, à notre sens, on en est arrivé à admettre à Madagascar l'immatriculation sous un nom unique de deux, quatre, dix parcelles non contiguës, parfois un plus grand nombre, appartenant à un même propriétaire, sans tenir compte d'aucune considération autre que les commodités du service topographique; bien plus, on a admis la possibilité du groupement de propriétés contiguës, appartenant à plusieurs propriétaires distincts, leurs droits respectifs étant constatés, en dehors du titre foncier, par un acte de partage joint à la réquisition mais non publié.

Ces pratiques, — est-il besoin de le dire ? — sont désastreuses, contraires à l'esprit même du livre foncier et destructives du système. La première, du moment où l'on n'a pas en vue l'établissement d'un livre à feuillet personnel, viole le principe de spécialité; la seconde, qui ne peut être maintenue que grâce à la clandestinité d'un acte, viole à la fois les deux principes de spécialité et de publicité.

Notre but a donc été d'empêcher l'introduction et la propagation de semblables errements.

Les règles exposées dans notre article 63 sont empruntées à la législation de l'État indépendant du Congo; l'unité

choisie ne pouvait faire discussion : c'est le corps de propriété, sans distinguer par nature de cultures ou mode d'utilisation, du moment où la contiguïté est constatée. La question, si souvent discutée en France, du livre foncier établi par parcelle cadastrale ou par corps de propriété ne se pose même pas dans des pays où le cadastre n'est pas encore établi.

ARTICLE 64.

Nous apportons là une modification assez sensible à la pratique suivie en Tunisie et à Madagascar. Dans ces pays on identifie l'opération contradictoire du bornage et la plantation matérielle des bornes. Ce mode de procéder occasionne fréquemment des retards, des renvois d'opérations et, conséquemment, des frais considérables, — sans même parler des autres inconvénients, tels que le dérangement répété des propriétaires riverains. Il a donc paru possible de remplacer la plantation des bornes par la constatation de leur existence ; on verra plus loin que cette constatation fait partie des opérations constitutives du bornage.

Nous facilitons, en outre, par ce moyen, l'exécution du travail matériel qui, fait par les propriétaires dans les conditions qu'ils croient à propos de choisir, peut ne leur occasionner qu'une faible dépense.

Enfin, en substituant à la borne en bois de Madagascar la borne en pierre de Tunisie, et en dispensant de la limitation par des bornes l'immeuble solidement clôturé, nous assurons l'utilité du travail et de la dépense qu'il entraîne.

ARTICLE 65.

C'est le complément indispensable de l'article précédent. Il faut que l'on sache quels sont les modes de clôture qui dispensent de la plantation des bornes.

On pourrait objecter, en ce qui concerne l'indication donnée des cours d'eau, que leurs bords sont sujets à des modifications causées par l'apport d'alluvions ou l'érosion des terres ; mais les articles 556 et suivants du Code civil, que nous conservons dans leur intégrité, règlent la question en fixant les conditions d'exercice du droit d'accèsion.

ARTICLE 66.

Aux énonciations de l'article 9 des décrets de 1900 et 1901, nous n'apportons que peu de modifications, mais elles méritent que l'on s'y arrête.

Tout d'abord, à la formule « du nom sous lequel il sera immatriculé », nous substituons : « du nom sous lequel il est connu ».

On a vu plus haut que les propriétés immatriculées seront désignées par le numéro du titre foncier, sans qu'il soit besoin d'imposer un nom de fantaisie aux immeubles qui n'en sont pas pourvus ; par contre, le nom des propriétés, lorsqu'elles sont déjà connues sous un nom particulier, constitue un élément d'identification qui peut trouver utilement place dans le cadre de la *Désignation* du feuillet foncier réel.

En second lieu, à l'évaluation de la valeur vénale, qui n'a pas d'autre intérêt que de fixer la base de la taxe à percevoir à titre de frais d'immatriculation, nous ajoutons le rappel des prix de vente pendant une période de dix années, ou, à défaut, celui de la dernière vente antérieure à cette période. Ces nouvelles indications doivent être reproduites au titre foncier, section de la *Désignation de l'immeuble*, car il peut être intéressant, pour ceux qui veulent traiter avec le propriétaire, de connaître la progression ou la dégression suivie par la valeur de l'immeuble au cours des dernières années ; d'ailleurs, contrairement à l'évaluation fournie par le requérant, les prix de vente étant constatés par des actes, peuvent figurer sans inconvénient sur un document faisant foi de son contenu.

Troisième modification : Au paragraphe relatif au détail des droits réels à fournir, nous exigeons l'indication, en plus du nom des ayants-droits, de celui du subrogé-tuteur des mineurs ou interdits dont le requérant a la tutelle.

Il ne faut pas en effet perdre de vue que cette énumération des droits réels doit être complète et mentionner sans lacune les hypothèques générales et, parmi celles-ci, les hypothèques légales, dont on aura eu soin, préalablement, de faire fixer le chiffre et l'importance par rapport à l'immeuble en cause, dans les formes qui seront réglées par la suite. Il est donc nécessaire, pour la notification de la demande à faire aux intéressés, que le nom du subrogé-tuteur adjoint au requérant soit connu, comme doit l'être

celui de sa femme, afin que les droits des incapables soient utilement défendus, si l'avis de parent pris ou la décision judiciaire rendue ont fait porter l'hypothèque légale, transformée en hypothèque forcée, spécialement sur l'immeuble visé en la réquisition.

Une autre modification a été rendue nécessaire par la faculté que nous accordons aux indigènes de requérir l'immatriculation des biens qu'ils détiennent dans les formes admises par la coutume locale. En effet, il pourrait arriver que, soit de sa propre initiative, soit sur des conseils intéressés, un indigène sollicite l'immatriculation en son nom personnel d'un bien sur lequel il n'est pas seul à pouvoir élever des prétentions ; un litige s'en suivrait, provoqué par l'opposition des autres ayants-droit, intervenant en suite du palabre prévu pour la publication de la demande, et, par application des dispositions que nous allons rencontrer dans un instant, c'est devant le tribunal français que la question devrait être portée. On conçoit les frais énormes que cette procédure occasionnerait aux parties, contraintes, faute d'une instruction suffisante, de recourir à des intermédiaires.

Ce sont ces procès que nous voulons éviter. Or, nous croyons que, sinon en théorie, du moins en fait, l'enquête poursuivie auprès des chefs indigènes par le représentant de l'Administration révélera le caractère précis du droit du requérant et que toute demande basée sur un certificat de ce fonctionnaire se poursuivra sans incident jusqu'à l'achèvement de la procédure.

Que si l'administrateur refuse le certificat, à raison des renseignements recueillis, c'est que réellement les droits invoqués sont contestables et le propriétaire discuté, qui entendra voir immatriculer son immeuble, devra, pour faire trancher le différent, poursuivre ses compétiteurs devant le tribunal indigène ; s'il triomphe, la sentence lui constituera un titre régulier à joindre à sa réquisition.

Enfin, nous séparant encore une fois des législations tunisienne et madécasse, pour nous rallier au système australien, imité également sur ce point par les projets Noël Pardon et Franck-Chauveau, nous demandons que le plan de la propriété soit joint à la réquisition. On pourrait dire qu'en Tunisie, c'est bien au requérant qu'il appartient de fournir le plan, mais ce plan n'est établi qu'après l'exécution du bornage provisoire et par le Service topographique obligatoirement.

Par notre proposition, nous cherchons encore à éviter des frais inutiles aux particuliers. En Tunisie et à Madagascar, les levés de plans constituent une des grosses dépenses de l'immatriculation, et cela s'explique, car le requérant supporte la totalité des frais engagés, alors que les opérations n'ont point toutes pour but son seul intérêt. Les travaux du Service topographique, s'ils sont utilisés avec quelque méthode, doivent permettre à l'Administration la constitution progressive du cadastre ; pour cela, il est des opérations de vérification, de rattachement — sans intérêt immédiat pour le propriétaire foncier — essentiellement profitables à l'administration.

Nous extrayons, à ce sujet, du rapport préparatoire Noël Pardon les lignes suivantes :

« Dans un pays comme la Nouvelle-Calédonie, il n'est
» pas nécessaire, pour la détermination topographique des
» immeubles, de procéder par des opérations d'ensemble.
» Il suffit d'établir mathématiquement un certain nombre
» de points trigonométriques fixes auxquels les immeubles
» voisins seront successivement rattachés par des coordon-
» nées rectangulaires, au fur et à mesure des demandes des
» propriétaires, et, s'il y avait lieu, d'opérations de bornage
» contradictoires. Le cadastre se formerait ainsi graduelle-
» ment, un peu à la manière d'un jeu de patience dont
» toutes les pièces s'emboîtent les unes dans les autres, à
» tel moment qu'elles soient juxtaposées. »

Il est vrai que M. Noël Pardon tire de ces prémisses la conclusion que les frais resteront à la charge des parties ; nous croyons notre proposition plus équitable, en ne laissant peser sur chaque propriétaire foncier que la dépense relative au levé de plan, mais non celle qu'entraîne le rattachement des plans entre eux ; cette dernière partie du travail n'a d'intérêt que pour l'Administration, il est juste qu'elle en supporte les frais.

Sous cette réserve, c'est dans le même esprit que nous avons prévu l'intervention des agents topographes de l'Administration.

Les parties auront donc la faculté de s'adresser à telle personne qu'elles jugeront convenable pour faire dresser leurs plans, en convenant d'ailleurs, par mesure de précaution, que le prix de l'opération ne sera payé, au moins pour partie, qu'après vérification par le géomètre officiel et rectification à la charge de l'opérateur, s'il y a lieu. L'avantage

sera appréciable pour les sociétés de colonisation qui, comptant généralement des ingénieurs dans leur personnel, auront la faculté de présenter des plans dressés par leurs propres moyens, sans dépenses supplémentaires.

Il va sans dire que des dispositions seront prises pour permettre aux particuliers, dans les pays où ne se trouveront pas de géomètres privés, de s'adresser à l'Administration pour faire établir les plans, suivant un tarif à déterminer.

Les chiffres fixés pour l'échelle à adopter ont pour but de faciliter, par une réduction simple, le report des plans particuliers aux plans d'ensemble.

ARTICLE 67.

C'est la première conséquence du principe de légalité que nous avons inscrit en tête de notre projet.

En ce qui concerne les règles à suivre pour cet examen, le conservateur sera guidé par les dispositions du chapitre de la publication des droits réels, fixant les justifications suffisantes à demander aux parties.

Conformément aux dispositions des articles 44 et 143, le conservateur qui refuse une réquisition incomplète, doit, ainsi qu'on le verra plus loin, en donner par écrit les motifs au requérant et celui-ci peut appeler de cette décision devant l'autorité judiciaire, dans des formes spéciales assurant une solution rapide et gratuite du conflit.

ARTICLE 68.

Ce cas est prévu dans les décrets de 1900 et 1901, à l'article 9, où il fait l'objet de dispositions longues et complexes, en ce qui concerne principalement la traduction des pièces écrites en langues étrangères. Il nous a paru à propos de simplifier une réglementation qui ne trouvera que rarement à s'appliquer, et nous avons pensé qu'il suffisait de charger le conservateur de pourvoir, le cas échéant, à la traduction des pièces, ce qu'il fera nécessairement avec toutes les précautions qu'exige le sentiment exact des intérêts en jeu ; quant aux frais, ils seront portés au compte du requérant, en vue du règlement en fin de procédure.

ARTICLE 69.

C'est, on le voit, la reproduction, à peu de chose près, de l'article 10 des décrets de 1900 et 1901. Nous avons simple-

ment substitué au mot « somme » le mot « provision », qui laisse entendre qu'il y aura règlement en fin de procédure ; en outre, nous indiquons que cette provision sera fixée, quant à son chiffre, par le conservateur pour éviter toutes discussions.

ARTICLE 70.

Nous avons apporté à la procédure fixée par les décrets de 1900 et 1901, d'après la loi tunisienne et le décret de Madagascar, une modification assez importante, que nous allons indiquer de suite, car elle doit permettre de comprendre très facilement toutes les dispositions de détail.

Le point de départ du délai de forclusion des opposants est, au Sénégal, à la Côte d'Ivoire et au Dahomey, de deux mois à dater de l'insertion au *Journal officiel* local de l'avis de clôture du procès-verbal de bornage ; en Guinée, de trois mois à dater de l'affichage de la réquisition.

Le premier système est des plus défectueux ; l'avis de clôture est publié, en règle générale, de façon très irrégulière, sans tenir compte du retard ainsi apporté à la solution des demandes ; d'autre part le délai prévu pour la signification des oppositions varie, par le fait même de cette irrégularité, avec des différences incroyables dans les diverses procédures, sans que d'ailleurs ce retard soit jamais motivé par l'intérêt des parties.

Aussi préférons-nous, à tous égards, le système adopté en Guinée.

Dans l'*Act Torrens*, le *Registrar* fixe lui-même, d'après les circonstances de l'affaire, le délai pour former opposition, et le point de départ de ce délai réside dans la date d'insertion de la demande à la *Gazette officielle* ; ce système est également suivi dans les autres colonies anglaises. Pour la Nouvelle-Calédonie, M. Noël Pardon avait prévu, dans tous les cas, un délai de trois mois, qui devait courir du jour de la demande.

Ainsi qu'on le verra dans un instant, nous proposons l'adoption d'un délai de trois mois également, courant du jour de l'affichage dans l'auditoire du tribunal de l'extrait de la réquisition. L'utilité de cet affichage pourra être contestée ; mais, en le prescrivant, nous avons en vue, non pas tant la publicité qui en doit résulter, que la sécurité donnée au point de départ du délai par l'établissement d'un certificat d'affichage par un officier ministériel. Enfin, par l'arti-

cle 72, nous prévoyons un mode d'augmentation du délai de trois mois, dans le cas où les intérêts d'un absent seraient en jeu.

C'est là la base même de toute la procédure, et on va voir de quelle façon nous entendons nous en servir.

L'extrait de la réquisition paraît à l'*Officiel* ; des placards sont établis, dont l'un est affiché pendant trois mois en l'auditoire du tribunal, et d'autres, notifiés aux titulaires des droits réels grevant l'immeuble.

Ces notifications individuelles n'existaient pas sous le régime des décrets de 1900 et 1901. Nous croyons, — et notre opinion est corroborée par des propositions identiques de M. Noël Pardon, — qu'il y a le plus grand intérêt à les prescrire.

Notons, enfin, que l'insertion au *Journal officiel* a lieu uniquement en langue française, la publication dans les marchés par voie de palabre étant assurément le seul mode efficace de publicité vis-à-vis des indigènes.

ARTICLE 71.

Toutes ces dispositions existaient déjà dans les décrets de 1900 et 1901 ; nous n'avons donc rien innové sur ce point.

ARTICLE 72.

Il était essentiel de permettre la prolongation éventuelle du délai de trois mois qui, si les parties sont domiciliées hors de la Colonie et ne s'y trouvent pas représentées peuvent voir leurs intérêts mis en péril par une demande d'immatriculation faite à leur insu. On voit de quelle façon nous avons paré à cette difficulté.

Le curateur aux biens vacants est, d'après la législation coloniale en vigueur, le représentant légal de tous les absents. Le seul fait de l'absence justifie son intervention. Il présente donc requête et, par une ordonnance rendue sans frais, — exempte par suite de tous impôts, — le magistrat fixe, en tenant compte, dans la mesure qu'il juge convenable, du tableau des distances, un délai supplémentaire suffisant pour permettre à l'absent, dûment avisé par le curateur, de défendre ses droits, s'il y a lieu.

Les obligations du curateur, dans ce cas, constituent une charge de l'emploi, et, à défaut de recettes faites pour le compte de l'absent, ne comportent aucune rémunération spéciale.

ARTICLE 73.

A l'exemple du projet Noël Pardon, nous distinguons deux sortes d'intervention : l'opposition, s'il s'agit de contester les droits du requérant ou ceux qu'il reconnaît aux tiers ; la demande d'inscription, s'il s'agit simplement, au contraire, de la revendication d'un droit réel omis par le requérant.

À la différence de l'article 14 des décrets de 1900 et 1901, nous croyons utile de demander que les lettres missives notificatives d'oppositions, confiées à la poste, soient expédiées sous recommandation ; en effet, bien que le *Registre des oppositions* soit assujéti à l'arrêté quotidien, et que le conservateur soit assermenté, il nous paraît préférable de permettre la constatation par un document étranger à la conservation de la date de remise de la lettre. Il n'y aurait, du reste, aucun inconvénient à ce que le conservateur accepte, sous sa responsabilité, une opposition transmise par lettre non recommandée, si toutes les autres conditions sont d'ailleurs remplies.

Enfin, nous exigeons que l'opposition soit motivée et contienne une élection de domicile ; nous avons eu, à Madagascar, l'exemple de procédures interrompues et restées sans solution, faute d'avoir pu notifier à un opposant dont le domicile était inconnu une mise en demeure valable, en vue de faire régler le litige. L'instance n'en sera pas moins engagée seulement du jour du dépôt de la requête introductive prévue plus loin.

ARTICLE 74.

Cette disposition, en dehors de quelques prescriptions que l'on rencontre déjà dans les décrets de 1900 et 1901, notamment à l'article 18, visant les incapables et non présents, en contient d'autres non encore prévues.

Tout d'abord, suivant l'exemple de M. Noël Pardon, nous avons admis les créanciers à agir au nom de leurs débiteurs, en vertu de l'article 1166 du Code civil ; en second lieu, nous avons ajouté à la nomenclature de l'article 18, comme pouvant défendre les droits des absents, le curateur aux biens vacants, incontestablement qualifié par l'ensemble de la législation coloniale sur la matière.

ARTICLE 75.

Nous avons tenu à inscrire dans un article distinct cette disposition, d'une importance capitale, qui, dans les décrets de 1900 et 1901, faisait l'objet de l'alinéa final de l'article 13.

ARTICLE 76.

Nous avons tenté de rendre à l'opération dite du *bornage* son véritable caractère.

La loi tunisienne fait intervenir le juge de paix ; c'est un magistrat qui procède au bornage et le procès-verbal de l'opération est un acte judiciaire. Dans les décrets inspirés par la loi tunisienne, le soin de procéder au bornage est confié à un géomètre et, dès lors, l'opération n'a plus guère du bornage que le nom ; elle se résume en un levé de plan.

Nous ne pouvions guère songer, — quelque désir que nous en ayons, à revenir au système tunisien : les circonscriptions judiciaires sont trop étendues en Afrique occidentale française pour prétendre que chaque bornage soit effectué par le magistrat unique réunissant les attributions du juge de paix et celles de président du Tribunal de première instance ; nous ne pouvions pas davantage imposer cette tâche au conservateur de la propriété foncière, dont la présence est constamment nécessaire au bureau de la conservation.

Il y avait, d'autre part, intérêt à ce que l'agent chargé de cette mission fût en état de vérifier le plan fourni par le requérant et de procéder aux diverses opérations d'ordre technique ; nous avons donc maintenu le géomètre. Néanmoins, grâce aux soins que nous avons apporté à n'omettre aucune des mesures susceptibles de donner à ce bornage tous les caractères d'un acte public et vraiment contradictoire, nous croyons qu'il pourra avoir les effets que l'on est en droit d'en attendre, sans soulever aucune critique.

Il est un autre point sur lequel il est nécessaire que nous attirions encore l'attention ; le bornage, avons-nous dit, est effectué par un des géomètres assermentés de la conservation. Cette rédaction fait prévoir une organisation un peu différente de celle qui existe en Tunisie et à Madagascar, où le service topographique fonctionne parallèlement à celui de la conservation de la propriété foncière ; mais si cette organisation est explicable en Tunisie, où le requérant l'immatriculation doit, une fois le bornage effectué, faire

établir, de sa propre initiative, dans un délai de trois mois à dater de l'insertion de l'avis de clôture au *Journal officiel*, un plan de l'immeuble par un géomètre du service topographique, et cela sous peine de voir, en cas d'omission, tomber toute la procédure antérieure (article 28 de la loi du 1^{er} juillet 1885), il n'en va pas de même à Madagascar, où l'agent du service topographique doit procéder non seulement au levé du plan, mais encore au bornage, en suite de la simple communication faite par le conservateur au Chef du service topographique (article 19, 2^e alinéa, du décret du 16 juillet 1897). On voit donc, mis en présence, deux services devant concourir, par des opérations constamment subordonnées les unes aux autres, à un même but final. La dualité de direction, dans de telles circonstances, présente des inconvénients sur lesquels nous n'insisterons pas.

La même critique peut évidemment être adressée à la législation du Congo et à celle des Colonies de l'Afrique occidentale française, où des prescriptions semblables se trouvent scrupuleusement reproduites : aussi, si nous continuons à confier aux géomètres l'exécution du bornage, en en modifiant, d'ailleurs, sensiblement la forme et la valeur, nous avons soin d'indiquer — et c'est là un point essentiel — que le géomètre est un agent d'exécution, le représentant du conservateur, pour les opérations sur le terrain.

Nous sommes d'accord sur ce point essentiel avec les promoteurs du mouvement en faveur de l'application du système Torrens en Algérie. Prévoyant la concordance constante à maintenir entre les livres fonciers et les plans du cadastre, M. A. Dain s'exprimait ainsi, en son rapport déjà cité :

« Pour assurer, dans la pratique, l'exécution de ces dispositions, il y aurait lieu d'établir un lien étroit entre le service du cadastre et celui des hypothèques ; ces deux derniers services pourraient être centralisés sous une direction unique, réforme d'autant plus facile que déjà l'application de la loi de 1873 est confiée à l'administration des domaines ». (Op. cit., p. 61.)

ARTICLE 77.

On voit que, comme nous le disions plus haut, nous avons minutieusement spécifié le détail des opérations constitutives du bornage ; ainsi compris, il pourra rempla-

cer, au titre près, le bornage judiciaire : toutes les mesures sont prises pour permettre aux intéressés de se présenter en temps utile. Donc, et surtout en ce qui concerne les propriétaires riverains — qu'ils répondent ou non aux convocations, — l'acte sera contradictoire et, après l'expiration du délai légal ouvert pour les revendications, leur deviendra opposable.

Nous avons, au surplus, prévu que les difficultés élevées sur le terrain entre voisins pourraient être réglées à l'amiable entre les parties, grâce à l'intervention du représentant de l'Administration et du chef indigène ; cette proposition peut être féconde, si elle est régulièrement observée.

ARTICLE 78.

Le procès-verbal doit être dressé séance tenante, pour permettre l'apposition des signatures des personnes ayant assisté à l'opération : c'est une manière de constater, d'une façon plus énergique encore, le caractère contradictoire que l'on entend lui donner.

ARTICLE 79.

Il faut, en somme, dans le cas où l'on constate des inexactitudes dans la réquisition, procéder sur nouveaux frais ; mais, suivant les différences relevées, une distinction devra être faite :

Si les inexactitudes sont telles que la publicité faite par voie d'insertion au *Journal officiel* et d'apposition de placards ait pu passer inaperçue aux yeux des titulaires de droits réels grevant l'immeuble, tout sera à recommencer depuis la publication à l'*Officiel*. Si, au contraire, elles ont eu simplement pour effet de laisser en dehors de l'opération de bornage un ou plusieurs intéressés, ce n'est qu'à partir de la publication de l'avis de bornage qu'il faudra reprendre la procédure.

ARTICLE 80.

Une disposition à peu près analogue faisait l'objet des deux premiers alinéas de l'article 13 des décrets de 1900 et 1901.

ARTICLE 81.

Cette modification est de beaucoup la plus importante de toutes celles que nous avons apportées aux textes en vigueur. C'est, en même temps, une des plus justifiées et des plus favorables au rapide développement du régime.

Du moment où la procédure s'est achevée par l'accomplissement régulier de toutes les formalités qu'elle comporte et l'événement des délais qu'elle prévoit, sans qu'aucune revendication ait été faite, aucune opposition notifiée, aucune demande d'inscription présentée, l'autorité judiciaire n'intervient pas et le conservateur immatricule l'immeuble, après une dernière vérification du dossier.

Nous ne faisons qu'appliquer exactement les règles posées par l'Act *Torrens*.

On sait que le *Real property act* admet la nomination facultative d'un *maître des titres*, chargé d'assister le *Registrar général* « dans les investigations nécessaires au sujet « des propriétés placées sous l'empire » dudit Act (Article 12 de l'Act du 7 août 1861).

Or, l'article 19 dispose :

« S'il apparaît au maître des titres que l'immeuble appartient réellement au demandeur, qu'il n'est grevé d'aucune hypothèque ou droit réel, ou que les créanciers hypothécaires ou autres ayants droit ont également signé la demande, le registrar général fera publier la demande une fois dans la *Gazette officielle* et trois fois dans un ou moins des journaux de la Colonie. Il fixera un délai qui ne pourra être moindre d'un mois ni excéder une année, passé lequel il devra, à moins qu'une opposition ne lui ait été signifiée dans l'intervalle, placer l'immeuble sous le régime de la présente loi. »

La loi tunisienne de 1885 s'est écartée de ces principes : elle fait, dans tous les cas, intervenir l'autorité judiciaire, pour reconnaître et sanctionner la validité des titres. Mais l'institution du tribunal mixte a eu surtout pour objet de donner satisfaction à l'indigène : cette sorte d'investiture conférée par le juge sur son siège présente pour lui une autorité beaucoup plus grande que celle qui s'attacherait à la remise, dépourvue de toute solennité, d'un écrit rédigé en une langue étrangère par un fonctionnaire dont il ne saisit pas le rôle.

Dans l'île de Madagascar, soumise tout d'abord au régime du protectorat, on avait aussi songé à l'institution d'un tribunal mixte ; il en est question, d'ailleurs, dans les textes de l'année 1896. Mais du jour où l'annexion fut prononcée par le Parlement, il devint difficile de concevoir cette juridiction spéciale, et les décisions en matière d'immatriculation foncière furent remises aux tribunaux ordinaires ; il fut seulement prévu qu'en l'absence d'opposition, l'intervention du juge serait limitée à la signature d'une simple ordonnance.

C'est cette même procédure que, sans discussion, on a adoptée pour le Congo et les Colonies de l'Afrique occidentale française.

Il nous semble qu'il y a le plus grand avantage à revenir au principe posé dans l'*Act Torrens*. L'ordonnance du président ne fait que consacrer l'achèvement d'une procédure exempte de litige ; elle confirme les droits invoqués par le requérant l'immatriculation et ceux par lui reconnus à des tiers, droits que nul ne conteste : est-il bien nécessaire de compliquer, si peu que ce soit, une situation aussi nette ? Nous ne le pensons pas. Le résultat le plus évident est d'occasionner au requérant une dépense supplémentaire, qui vient accroître encore les frais d'établissement du titre foncier ; nous recherchons, au contraire, — on l'a déjà vu depuis le commencement de l'étude de cet avant-projet, — tous les moyens de rendre les formalités le moins onéreuses possible ; notre proposition actuelle rentre dans le même ordre d'idées.

Au surplus, nous nous mettons ainsi d'accord avec nos voisins. Nous avons déjà signalé que les Colonies anglaises enclavées dans l'Afrique occidentale française sont soumises à des règlements fonciers inspirés de l'*Act Torrens* et en vertu desquels le *Registrar* délivre seul et sous sa responsabilité les titres de propriété. Dans les Colonies allemandes de Cameroun et de Togo, le législateur a prévu, il est vrai, conformément à ce qui se passe dans la Métropole, la tenue du *livre foncier* par le *juge foncier* ; mais, en somme, il n'y a là qu'un seul agent, et puis il ne faut pas perdre de vue que, dans le système germanique, le livre foncier règle non seulement la situation des parties à l'égard des tiers, mais même les droits des parties entre elles : le juge donne l'investiture aux propriétaires ; il n'en va pas de même au pays français, et, fidèle au principe de notre droit national, nous entendons maintenir au premier rang celui

qui veut que l'acquisition des droits entre parties résulte du seul consentement, en distinguant, ainsi que le précisait la Cour de cassation dans la grande enquête de 1841, « la preuve de l'obligation de l'obligation elle-même. »

Notre système peut, d'ailleurs, s'appuyer sur des avis autorisés.

Dans ses *Vues législatives* déjà citées, M. Besson prévoit que, « à l'expiration du délai de six mois fixé par les » annonces, et si aucune opposition affectant le droit du » propriétaire n'a été signifiée. . . . , le conservateur procè- » dera à l'immatriculation. . . . » (Op. cit., p. 429.)

La *Sous-commission juridique de la Commission extra-parlementaire du cadastre* avait décidé également, en 1892, que l'immatriculation devait être l'œuvre du conservateur et que les contestations seraient portées devant les tribunaux ordinaires. M. Magnin, en rapportant cette décision, ajoute en note : « Le conservateur n'aura donc pas à juger » les oppositions, ni à trancher les questions de propriété, » à décider sur la validité des charges réelles non recon- » nues par le propriétaire, etc. D'ailleurs, aucun agent n'est » mieux préparé, par la difficulté de ses fonctions actuelles, » à cette nouvelle tâche ; aucun fonctionnaire ne présente- » rait de semblables garanties d'expérience et de savoir. » (Op. cit., p. 441, note 2.)

Enfin, l'article 14 du projet Franck-Chauveau, sans entrer dans de grandes explications, édictait :

« Si aucune réclamation ne s'est produite dans les délais » ci-dessus fixés, l'immeuble objet de la requête sera im- » matriculé. »

Mais le rapport explicatif est très précis sur ce point, et nous en extrayons les lignes suivantes :

« La première question, et sans doute la plus délicate à » résoudre, était de savoir si, en dehors de tout litige, de » toute contestation juridique, il fallait, dans cette procé- » dure, faire appel au pouvoir judiciaire. En Tunisie, on a » créé un tribunal mixte, composé de magistrats français » et de magistrats indigènes, qui préside à l'immatricula- » tion et en décide sans recours. En Australie, au contraire, » et en général dans tous les pays soumis au régime de » l'*Act Torrens*, le *registrar*, le conservateur de la propriété » foncière, agit sous sa propre responsabilité et sans l'in- » tervention du juge. C'est ce dernier système, qui a donné » d'excellents résultats, que nous avons nous-mêmes

» adopté. L'intervention du tribunal, même celle des juges
» de paix, complique la procédure, augmente les lenteurs
» et les frais, et rien ne prouve qu'elle soit indispensable
» en cette matière. »

Ces arguments nous semblent plus que suffisants pour justifier nos propositions.

ARTICLE 82.

Nous avons eu en vue de faciliter les ententes amiables et d'éviter, autant que possible, les procès. Rien ne prouve, en effet, qu'un propriétaire, requérant l'immatriculation de son héritage, ne puisse omettre très sincèrement un droit, une servitude, une charge quelconque; la simple réclamation de l'ayant-droit pourra provoquer de sa part une rectification, sinon une proposition d'arrangement ayant pour effet de libérer l'immeuble; il nous a donc paru bon de le faire aviser au fur et à mesure des oppositions qui pourraient se produire.

Nous ne voyons aucune objection pouvant être sérieusement soulevée contre cette procédure nouvelle; pourquoi le propriétaire ne devrait-il être avisé, comme cela se produit en fait à Madagascar, qu'après le dépôt de la requête introductive qui lie irrévocablement l'instance? Quelle preuve a-t-on que cette instance n'eût pas pu être évitée, si elle avait été prévue?

Quant à l'obligation imposée au conservateur de fournir un travail non prévu dans les autres législations, elle ne peut faire obstacle à l'adoption d'une mesure favorable à l'ensemble de la population.

ARTICLE 83.

Nous avons distingué, pour plus de clarté, deux cas, suivant que le litige prévu est terminé par l'abandon des prétentions de l'opposant ou, au contraire, par la reconnaissance du bien fondé de ces prétentions par le requérant lui-même.

L'intérêt de cette distinction se révèle d'ailleurs de suite : alors que la mainlevée d'opposition a pour effet de remettre la procédure en l'état où elle se trouvait avant la déclaration d'opposition, il faut prévoir que le requérant ne pourra, pour éviter une instance, conférer à l'opposant un droit de

nature à préjudicier à un autre droit reconnu par lui dans la réquisition. Cela se conçoit aisément : le titulaire de ce dernier droit, qui a dû s'assurer qu'il en avait été tenu compte, pourrait, faute d'un débat contradictoire, se voir évincé du fait d'une immatriculation devenue définitive. Par suite, en ce dernier cas, l'affaire devra recevoir une solution judiciaire.

ARTICLE 84.

Les interventions pouvant se produire jusqu'au dernier jour du délai, il était nécessaire, en présence des dispositions faisant l'objet de l'article précédent, de laisser au requérant le temps voulu pour engager les pourparlers avec les intervenants, en vue d'une solution amiable ; mais, d'autre part, cette période de suspension de la procédure ne pouvait se prolonger sans nuire à la bonne marche des affaires ; nous croyons être resté dans des limites raisonnables en accordant à cet effet aux intéressés un délai maximum d'un mois, passé lequel, faute d'entente, l'autorité judiciaire sera saisie.

ARTICLE 85.

Comme on le voit, nous avons repris, avec des modifications de minime importance, la procédure tracée par les décrets de 1900 et 1901.

Nous continuons à faire de la requête introductive d'instance la pièce capitale de la procédure : c'est elle qui ouvre le débat, et ce débat, par le fait même du dépôt de la requête, est contradictoire ; le mémoire à fournir par le requérant n'est qu'une réponse, mais le terrain du débat est limité aux points visés en la requête et aux moyens sur lesquels elle s'appuie.

Les arguments des parties ne peuvent, dès lors, avoir d'autres bases que les pièces et documents justificatifs joints à la réquisition, d'une part, à la requête introductive d'instance, de l'autre ; ces pièces figurant nécessairement au dossier — car, sans elles, il n'y aurait plus d'instance, — le litige peut fort bien être jugé sur leur seul examen par le juge, sans plaidoiries ni développements oraux. C'est pour ce motif que, en vue encore de rendre la procédure plus expéditive et moins onéreuse, nous proposons de ne pas admettre les parties à solliciter le renvoi d'une affaire inscrite

au rôle et appelée à l'audience : toute affaire venant en rang utile doit être mise en délibéré en vue de la décision soit interlocutoire, soit définitive à rendre.

On comprend, au surplus, qu'il ne peut être prononcé de défaut dans les instances de cette nature.

ARTICLE 86.

Du moment où nous admettons que l'immatriculation est le fait exclusif du conservateur, nous avons dû modifier l'article 22 des décrets de 1900 et 1901 et décider que les tribunaux prononcent, non sur l'acceptation ou le rejet de la demande, mais bien sur la légitimité des droits respectifs des requérants et des intervenants.

ARTICLE 87.

Nous rentrons dans les limites assignées à la compétence des tribunaux du premier degré par le décret du 10 novembre 1903.

Cette compétence avait été singulièrement étendue par l'article 23 des décrets de 1900 et 1901. Aux termes de cette disposition, les tribunaux de première instance statuaient en dernier ressort sur les demandes en immatriculation jusqu'à 1,000 francs de revenu. Si l'on observe qu'il s'agit de la partie la plus importante de la richesse des populations de nos Colonies, que, d'autre part, l'immatriculation a des effets absolument définitifs, on doit conclure qu'il est indispensable de laisser plus de garantie aux intéressés et de leur permettre plus facilement, quelques inconvénients que l'on y puisse voir, le recours en appel.

ARTICLE 88.

C'est la reproduction de l'article 24 des décrets antérieurs.

ARTICLE 89.

Nous proposons de faire opérer la transmission des dossiers par l'intermédiaire de l'Administration et du parquet, pour éviter que des documents d'une importance capitale ne soient égarés, en cas de remise aux parties litigantes. Les pièces produites à l'appui de la réquisition et de la re-

quête introductive d'instance ont, d'ailleurs, fait l'objet d'un dépôt, en quelque sorte, qui se trouverait annulé du fait du retrait opéré par chacun des déposants.

ARTICLE 90.

Cette règle, qui n'est inscrite dans aucun des textes sur la matière, nous a paru nécessaire pour fixer les bases de la procédure ; d'autre part, il y a un intérêt incontestable à confirmer le principe en vertu duquel aucun moyen nouveau ne doit être soulevé devant le juge d'appel. En cette matière moins qu'en toute autre — les termes du débat étant nettement posés, — il ne saurait être permis de s'affranchir d'une règle de cette importance.

ARTICLE 91.

Les textes de 1900 et 1901, à l'exemple de la législation du Congo et de celle de Madagascar, n'admettent pas le recours en cassation. Convient-il réellement de priver des garanties que leur confère l'organisation des divers pouvoirs dans leur pays toute une catégorie de citoyens ou de sujets français ? Nous ne le pensons pas. Il s'agit, nous le répétons encore, de la partie la plus considérable de la richesse de la population de nos Colonies, voire de ces Colonies mêmes. Une législation spéciale a été jugée nécessaire pour régir cette matière, et l'on admettrait que l'interprétation des textes, en cas de difficultés d'application aux espèces si variées qui vont se présenter soit tranchée, en dernier ressort, par la Cour d'appel ?

Si tant est que l'on puisse juger imprudent de soumettre l'appréciation des questions de fait à des tribunaux autres que ceux qui siègent dans ces Colonies et sont ainsi, assurément, les mieux placés pour l'application des règles coutumières locales et l'appréciation des faits eux-mêmes, il n'en est plus de même lorsque les décisions ont trait à la solution de questions de principe.

En ce qui concerne la distinction que nous avons adoptée et le privilège que nous avons réservé au Ministère public de provoquer exclusivement le pourvoi en cassation dans l'intérêt de la loi, nous en avons emprunté l'idée à la législation algérienne en matière musulmane : le décret du 25 mai 1892 autorise le Procureur général à former la demande en annulation, devant la Cour d'Alger, des juge-

ments rendus en dernier ressort par les tribunaux d'arrondissement et paraissant contraires aux principes de droit musulman.

Nous traçons une procédure fort simple et nous prévoyons — nécessairement, l'immatriculation définitive d'une propriété ne pouvant être accordée sur une sentence susceptible d'être réformée, — que le pourvoi sera suspensif.

ARTICLE 92.

Nous nous retrouvons en présence du principe développé un peu plus haut.

Le tribunal tranche le litige au point de vue de la fixation des droits respectifs des parties, mais sans rien décider en ce qui concerne l'immatriculation, qui reste le fait exclusif du conservateur. C'est à ce dernier qu'il appartient de voir si, d'après les termes de la décision, la formalité peut être accomplie sans inconvénient.

Le critérium sera, dans tous les cas, le suivant : Les droits définitivement établis sur l'immeuble n'infirment-ils en rien ceux qui ont été révélés au public lors de la demande d'immatriculation ? La réponse serait affirmative, semble-t-il, et s'opposerait à ce que la demande soit accueillie si, par exemple, les droits d'un copropriétaire indivis venaient à être reconnus, car la publicité n'a été faite que sur un seul nom et les ayants cause, tels que les créanciers nantis de l'hypothèque légale, sous-acquéreurs, etc., n'ont point été prévenus de façon à pouvoir défendre utilement leurs droits ; la procédure doit être reprise.

ARTICLE 93.

La forme des notifications a été réglée d'une manière analogue au cours de l'article 26 des décrets de 1900 et 1901.

ARTICLE 94.

Cette disposition ne nécessite pas de longs commentaires. Nous avons tenu à préparer l'organisation d'une voie de recours contre les décisions du conservateur, recours dont il a déjà été question.

§ 2. — *De la formalité de l'immatriculation.*

ARTICLE 95.

Chacune des dispositions du présent article s'explique d'elle-même, ensuite surtout des développements concernant les articles 11 et suivants, sauf peut-être en ce qui concerne le n° 6°, mais les explications qui vont suivre au sujet de l'article 96 en feront saisir la portée.

ARTICLE 96.

Pour éviter toute confusion, nous avons réuni sous un même paragraphe 3 les indications relatives aux opérations numérotées 2° et 4° de l'article précédent; les paragraphes 2, 4 et 5, correspondent respectivement aux nos 3°, 5° et 6° du même article.

Les modifications que nous proposons d'apporter à la législation existante sont au nombre de deux: l'une d'entre elles n'est même pas une modification à proprement parler, mais l'utilisation plus complète d'une pièce déjà prévue par le législateur de 1900 et 1901.

Le *Certificat d'inscription* doit être, entre les mains du titulaire d'un droit réel, ce qu'est la *Copie du titre foncier* entre celles du propriétaire. Il doit lui permettre, non point tant de revendiquer l'exercice de son droit vis à vis du propriétaire, que de traiter avec les tiers. Dans ces conditions, il ne présente d'utilité que pour les titulaires de droits réels cessibles ou pouvant, à leur tour, servir de gage: les privilège ou hypothèque, l'usufruit, l'emphytéose, le droit de superficie, et encore pour les détenteurs du seul droit personnel admis à figurer au livre foncier, le bail à ferme ou à loyer.

Nous sommes ainsi amenés à restreindre la portée du troisième alinéa de l'article 34 des décrets de 1900 et 1901, lequel autorise la délivrance de *certificats d'inscription* à tous les intéressés. Ceux de ces derniers qui tiendraient à s'assurer de l'inscription de leur droit sur le livre foncier peuvent obtenir, comme toute autre personne, une copie du *bordereau analytique* y relatif. Mais le *certificat d'inscription* répond à un besoin absolument différent et ne peut être délivré que dans les cas que nous venons de citer.

Pour les mêmes raisons, M. Noël Pardon ne prévoit que

le *Certificat d'insertion*, l'insertion étant réservée aux droits réels cessibles, tandis que les conditions juridiques spéciales, telles que le caractère d'inaliénabilité *re* ou *personá habentis*, et les charges ne donnent lieu qu'à une simple *mention*, sans délivrance de certificat. (Articles 3 et 5.)

En somme, les *certificats d'inscription* seront moins nombreux, mais ils formeront titre pour ceux auxquels ils seront délivrés.

La seconde modification nécessite quelques explications préliminaires.

Nous avons déjà vu, à l'article 53, que la vente par expropriation forcée des immeubles immatriculés peut être poursuivie par le créancier non payé à l'échéance et nanti, soit d'un certificat d'inscription, soit d'un titre exécutoire. Or l'article 42 de notre avant-projet autorise la constitution d'hypothèque par acte sous signatures privées. De la combinaison de ces deux articles, il résulterait que l'expropriation d'un immeuble peut être poursuivie en vertu d'un titre non exécutoire.

La même conséquence a déjà été constatée à Madagascar où le décret de 1897 reproduisait, sous le numéro 167, l'article 295 (rédaction de 1892) de la loi tunisienne de 1885 et prévoyait que la vente forcée d'un immeuble ne pouvait être poursuivie qu'en vertu d'un titre *inscrit ou exécutoire*. Cette disposition a soulevé dans la Grande Ile de sérieuses difficultés et nous croyons à propos de les éviter ici. La Cour de Tananarive a, en effet, fait observer que, faute par la loi d'avoir donné au conservateur le droit de conférer la force exécutoire aux titres par lui établis, les poursuites ne pouvaient être engagées qu'autant que l'inscription résultait d'un acte authentique ou que l'acte sous seing privé inscrit avait été validé en justice.

C'est pour ce motif que nous proposons de donner aux *copies de titres fonciers et certificats d'inscription* la valeur d'actes exécutoires, sans qu'il soit besoin de les revêtir de la formule exigée, d'une façon générale, par la loi.

Notre proposition n'est, d'ailleurs, pas nouvelle. On lit dans le projet Noël Pardon :

« Art. 114. — Les certificats d'insertion forment des » titres exécutoires contre le propriétaire immatriculé..... »

« Art. 155. — Les certificats d'insertion sont revêtus par » le conservateur de la formule exécutoire, conformément » à l'article 545 du Code de procédure civile. »

Or, M. Noël Pardon admet l'hypothèque par acte sous seing privé.

D'autre part, M. de France de Tersant, dans son rapport sur l'organisation d'un bureau d'hypothèques fonctionnant sous le régime du livre foncier, pose en principe :

« Sont exécutoires sur les immeubles, les extraits des
» actes notariés ou judiciaires qui ont été inscrits. Pareille-
» ment, la copie du titre de propriété dûment certifiée par
» le conservateur est exécutoire contre tous détenteurs des
» immeubles qui en font l'objet.

» La loi attache la force parée à la signature du conser-
» vateur sans qu'il soit besoin d'écrire le mandement. »
(Op. cit., p. 85.)

M. de France de Tersant, dont le projet était établi en vue de la Métropole, n'admet à l'inscription que les actes authentiques, mais nous avons cité son opinion pour justifier notre proposition de suppression de la formule.

ARTICLE 97.

C'est la reproduction de l'article 36 des décrets de 1900 et 1901.

ARTICLE 98.

Il peut se faire que, malgré toutes les mesures prises pour assurer une publicité aussi complète que possible aux demandes d'immatriculation, le fait reste ignoré de certains intéressés. Le principe de la foi due au livre foncier, qui, énoncé au début de cet avant-projet, vient d'être rappelé encore par les termes de l'article qui précède, s'oppose d'une façon absolue à ce qu'il soit élevé un nouveau débat sur la question de propriété de l'immeuble immatriculé ou réclamé un droit non inscrit à l'encontre du tiers acquéreur ayant succédé aux droits du premier inscrit. Mais est-il nécessaire de prononcer la même déchéance à l'égard du créancier hypothécaire ou privilégié, ou du bénéficiaire d'une charge foncière, tenant son droit du premier inscrit, encore en possession ? Il a conservé, en effet, la faculté d'exiger de ce dernier l'exécution d'une convention qui continue, malgré les événements, à faire la loi des parties. (Rapprocher de l'article 21). L'on ne saurait y voir d'inconvenient, si l'on a soin de spécifier que le droit ainsi tardive-

ment invoqué ne devra prendre rang qu'à compter de son inscription et porter aucun préjudice aux autres droits antérieurement inscrits.

Nous sommes d'accord, pour faire une semblable proposition, avec M. Besson :

« En principe, aucune opposition ou réclamation ne pourrait être formée utilement à partir de l'expiration du délai de six mois indiqué dans les affiches et annonces. Il importe que cette règle soit strictement appliquée, en ce qui concerne les contestations qui mettraient en cause le droit de propriété lui-même, car s'il en était différemment, le but de l'immatriculation, qui est de rendre inattaquable le droit du propriétaire inscrit, ne serait pas atteint. Il faut que, du jour où il est immatriculé comme tel au livre foncier, le propriétaire et les tiers qui contracteront avec lui soient à l'abri de toute éviction. C'est pourquoi toute opposition ou revendication non formulée dans le délai de purge doit être définitivement forclosée. Mais il ne semble pas qu'il y ait lieu d'appliquer cette fin de non-recevoir aux créanciers hypothécaires ou privilégiés qui auraient négligé de faire inscrire leurs droits antérieurement à l'immatriculation. L'essentiel est que ces hypothèques ou privilèges ne puissent primer les droits réels acquis par les tiers depuis l'immatriculation. En conséquence, nous ne verrions aucun inconvénient à ce que les charges foncières, non inscrites pendant la période de purge, le fussent même après la mise en vigueur des livres fonciers, sous la seule réserve de n'être opposables aux tiers et de n'avoir rang qu'à compter de cette inscription. » (Op. cit., p. 429.)

M. Noël Pardon va même beaucoup plus loin que M. Besson, puisqu'il admet l'inscription des actions résolutoires :

« Si, malgré le soin avec lequel la procédure de vérification a été réglée et les attributions des agents de cette procédure définies, quelque droit réel se trouvait n'avoir pas été signalé avant l'établissement du titre de propriété dans les registres fonciers, ce droit ne deviendrait pas pour cela caduc. Une hypothèque légale, par exemple, qui n'aurait pas été évoquée en temps voulu, ne cesserait pas d'exister ; mais au lieu de prendre date à partir du fait qui lui a donné naissance, elle ne pourrait être opposée aux tiers de bonne foi qu'à dater de sa propre inser-

» tion. De même pour les actions résolutoires d'origine
» antérieure à l'immatriculation : elles seraient sans effet,
» non seulement à l'égard des droits nés ou constitués
» après l'immatriculation, mais même, pourvu qu'ils aient
» été évoqués, à l'égard de ceux nés avant l'immatricula-
» tion, qu'elles auraient résolus, par conséquent, si le bien
» n'avait pas été soumis au régime de publicité.

» C'est là encore une différence importante avec la loi
» tunisienne qui frappe de déchéance les droits qui n'au-
» raient pas été signalés au cours de la purge. C'est une
» garantie primordiale pour les droits réels que l'on ne
» saurait donc nous reprocher de sacrifier à l'intérêt géné-
» ral de notre réforme hypothécaire. » (Rapport, p. 18.)

ARTICLE 99.

Reproduction de l'article 38 des décrets de 1900 et 1901.

ARTICLE 100.

Reproduction de l'article 70 des décrets de 1900 et 1901.

Toutefois, suivant l'exemple de l'*Act Torrens* et du projet Noël Pardon, nous prévoyons une publicité destinée à prémunir les tiers contre les dangers que présenterait la coexistence de deux copies d'un même titre.

§ 3. — *Du changement de régime.*

ARTICLE 101.

Parmi les pays soumis aux décrets de 1900 et 1901 et auxquels doit s'appliquer le nouveau texte, il en est où fonctionne déjà un autre système de conservation des droits réels, par application du régime en vigueur dans la Métropole, sous le nom de *Conservation des hypothèques*.

En premier lieu, dans la colonie du Sénégal, ce service est institué par un décret du 28 novembre 1861, promulgué par arrêté du 21 janvier 1862, lequel déclare applicables et exécutoires les dispositions de l'ordonnance du 14 juin 1829, sur l'organisation des hypothèques à la Réunion, aux Antilles et à la Guyane. Notons qu'il fonctionnait déjà antérieurement dans la colonie en vertu d'arrêtés locaux des 4 juin 1819 et 26 décembre 1832.

L'acte de 1861 est complété par un second décret du 28 août 1862, promulgué au Sénégal, par arrêté du 22 novembre suivant, sur la transcription en matière hypothécaire.

Deux bureaux créés de longue date assurent l'accomplissement des formalités hypothécaires à Saint-Louis et à Dakar.

En outre, comme conséquence de la création de la colonie du Haut-Sénégal et Niger, un décret du 15 décembre 1904, interdisant au conservateur à Saint-Louis de recevoir les inscriptions hypothécaires, et, vraisemblablement, toutes autres formalités, a décidé la création d'un nouveau bureau d'hypothèques à Kayes, où se pourraient requérir les mêmes formalités.

En Guinée, bien que cette colonie soit issue des anciennes Rivières du Sud, dépendance du Sénégal, la même mesure n'a jamais été proposée, et la conservation des hypothèques n'y est point organisée.

Par contre, au Dahomey, un arrêté local du 29 décembre 1897 a créé à Porto-Novo un bureau de la conservation des hypothèques.

Quelle est la valeur de cet acte ? La question n'est pas sans soulever de sérieuses objections.

Quoi qu'il en soit, il est un fait certain, c'est que, sur divers points des territoires de l'Afrique occidentale française, les deux régimes fonciers, celui du Code civil, d'une part, celui des décrets de 1900 et 1901, d'autre part, coexistent virtuellement, sans que le législateur ait paru se préoccuper de cette situation. Elle mérite cependant de retenir quelque peu l'attention.

Tous les auteurs qui ont étudié la question, soit au point de vue purement théorique, soit en vue d'une application à une région déterminée, ont signalé les inconvénients de la coexistence des deux régimes et pourvu, avec plus ou moins de soin, à atténuer les difficultés qui peuvent en résulter.

En première ligne, les auteurs qui ont réclamé l'établissement en France des livres fonciers, substitués aux documents des conservations existantes, ont admis le caractère obligatoire du nouveau régime. Qu'il nous suffise de citer les noms de MM. Besson, de France de Tersant, Magnin, Flour de Saint-Genis, etc., etc.

Si nous sortons de France, nous voyons que Sir Maxwell, commissaire foncier à Singapour, chargé par le Gouvernement anglais d'étudier l'application du système Torrens

dans les Straits Settlements, conclut à l'abandon du système antérieurement pratiqué, et les arguments qu'il invoque méritent d'être rapportés :

« Une autre cause serait non moins préjudiciable à la
» pleine efficacité du système Torrens : elle attirera sans
» doute, tôt ou tard, l'attention des législateurs des diverses
» Colonies.

« Les immeubles aliénés avant la modification du régime
» foncier ne passent sous l'application du nouveau système
» que sur l'initiative personnelle du propriétaire, de sorte
» qu'aujourd'hui encore, les territoires occupés, dans cha-
» que Colonie, ne sont immatriculés qu'en partie.

» Pour les immeubles non soumis à la loi Torrens, l'on
» doit toujours recourir aux *deeds* passés dans l'ancienne
» forme, et enregistrés suivant les anciens procédés.

» Cette situation nécessite un service d'enregistrement
» pour chacune des deux méthodes, et par conséquent deux
» administrations distinctes, deux séries de registres et de
» tables, une énorme accumulation d'archive.

» Le seul remède à cet état de choses est la renonciation
» au principe de faculté et l'adoption de mesures obligatoi-
» res qui n'auraient, d'ailleurs, rien de vexatoire, puis-
» qu'une expérience de vingt années a démontré la supé-
» rité du nouveau système. L'on pourrait fixer une période
» durant laquelle l'unité de méthode devrait être réalisée
» dans telle colonie où prévaut aujourd'hui le dualisme. »
(Op. cit., p. 36.)

Nous n'osons point, quelque excellentes que soient les raisons qui sont développées par Sir Maxwell, proposer, en ce qui concerne les Colonies de l'Afrique occidentale française, des mesures aussi radicales. Nous sommes convaincu qu'il faudra un jour ou l'autre en arriver là, mais nous préférons attendre l'heure favorable, en facilitant l'accès du livre foncier aux propriétaires soucieux de leurs intérêts. Nous admettons donc que, pendant quelque temps au moins, les deux régimes pourront vivre côte à côte, sous une direction unique, nécessairement.

La même idée se retrouve dans les projets établis spécialement pour les Colonies françaises; MM. Franck-Chauveau et Noël Pardon remettent tous deux la gestion des deux conservations à un même fonctionnaire.

On pourrait à la rigueur se demander si M. Franck-

Chauveau n'a pas entendu aller plus loin. Dans son rapport il s'exprime ainsi :

« C'est ce système (des livres fonciers) que nous avons » adopté, substituant aux conservations des hypothèques » actuelles, une conservation foncière chargée de l'imma- » triculation et de tout ce qui concerne la publicité immo- » bilière. » (Op. cit., p. 269, 3^e colonne.)

Toutefois, on l'a vu, le texte de la proposition de loi est moins formel.

M. Noël Pardon, de son côté, a inscrit dans son projet quelques dispositions de nature à éviter que, après le dépôt d'une réquisition tendant à placer un immeuble sous l'empire du nouveau régime, il lui soit encore fait application de l'ancien. (Voir art. 66 *in fine* et 68.)

Mais ni l'un, ni l'autre, n'ont prévu le mode de substitution immédiate ou progressive du service des livres fonciers à celui des hypothèques.

Or, nous le répétons, c'est le but vers lequel on doit tendre; en présence des inconvénients si clairement exposés par Sir Maxwell, la coexistence indéfinie des deux régimes est inadmissible.

Il ne nous a pas paru possible, pour le moment, de prévoir la suppression immédiate du régime hypothécaire, ainsi que cela a été fait pour Diégo-Suarez et Nosi-Bé, par le décret du 18 mai 1904, mais nous proposons l'adoption de mesures transitoires, destinées à favoriser le passage d'un régime à l'autre, au gré des parties.

A notre sens, d'ailleurs, ces mesures transitoires doivent s'appliquer uniquement au Sénégal; il nous paraît inutile, en effet (on retrouvera à ce sujet des propositions fermes à à la fin de notre avant-projet), d'organiser à Kayes une conservation des hypothèques qui n'a pas encore fonctionné et quant au bureau de Porto-Novo il doit disparaître du jour où un procédé légal de conservation des droits réels sera mis à la disposition du public.

Ajouterons-nous, pour épuiser le sujet, que, les formalités requises dans les bureaux de Saint-Louis et de Dakar, en ce qui touche les biens détenus par les indigènes, nous paraissant peu régulières depuis que ces indigènes ont, par l'effet des dispositions développées plus haut des décrets de 1900 et 1901, repris leur statut personnel, il conviendrait de n'y plus procéder? Si des indigènes veulent profiter des avantages de la loi française, il leur est loisible de le faire

en soumettant préalablement leurs immeubles au régime de l'immatriculation.

Les dispositions qui suivent règlent donc la transition d'un régime à l'autre.

ARTICLE 102.

Dans cette énumération, nous avons dû surtout nous appliquer à donner aux titulaires d'un droit réel publié dans les formes admises par le régime hypothécaire (inscription ou transcription) la facilité de substituer à la garantie incomplète qui leur est conférée la garantie absolue du nouveau système ; ce sont donc principalement les bénéficiaires d'une formalité de l'espèce, ou leurs héritiers — puisque les mutations qui s'opèrent par décès ne sont point assujetties à la publicité sous le régime de l'ordonnance de 1829 et du décret de 1862 — que nous avons visés.

ARTICLE 103.

Les quelques modifications que nous avons apportées au texte de l'article 66 s'expliquent d'elles-mêmes.

Etant donné qu'il s'agit en l'espèce de biens dont la transmission doit avoir eu lieu régulièrement, il est logique d'exiger une origine de propriété longuement établie ; il convient, en outre, de veiller à la révélation des hypothèques occultes ; enfin, il est tout indiqué de réclamer la justification de l'accomplissement des formalités qui motivent la réduction de frais accordée par l'article qui va suivre.

Nous ferons remarquer que M. Noël Pardon, au dernier alinéa de l'article 66 de son projet, auquel nous faisons allusion il y a un instant, mentionne également, au nombre des pièces à fournir à l'appui de la réquisition, « les états » ou certificats négatifs des inscriptions, saisies ou transcriptions pouvant grever l'immeuble du chef du requérant » ou de ses auteurs ».

ARTICLE 104.

La réduction de frais dont nous proposons de faire bénéficier le requérant l'immatriculation peut ne pas paraître considérable à première vue ; mais il faut observer que, d'une part, notre intention est de réduire les frais au strict minimum et que, d'autre part, les tarifs des formalités hy-

pothécaires sont, au contraire, assez élevés au Sénégal. Si donc, de la somme due pour l'immatriculation, on déduit le coût — impôt et salaires — de la dernière formalité, la différence qui en résultera sera très appréciable pour ceux qui désireront en profiter.

Quant au motif qui nous a fait fixer le délai de trois années, il est aisé à comprendre : nous avons eu en vue de hâter le mouvement et d'encourager toutes les personnes soucieuses de leurs intérêts à profiter sans retard des avantages d'un régime qui se recommandera par un motif de plus à leur attention.

ARTICLE 105.

Ces dispositions s'imposaient.

Celle qui fait l'objet du premier alinéa a pour but d'interdire toute confusion entre les deux régimes. Dès le dépôt de la réquisition, l'immeuble cesse d'être soumis à l'ancien régime, pour entrer dans une situation d'expectative qui se terminera à l'immatriculation. Si des droits venaient à être constitués, transmis ou modifiés dans l'intervalle, la conservation pourrait néanmoins en être assurée par un procédé spécial que nous décrirons dans un instant. C'est ce que prévoit le deuxième alinéa.

La mention de la réquisition à faire aux registres hypothécaires est au nombre des formalités prévues par M. Noël Pardon ; ce sont ces formalités auxquelles nous faisons allusion plus haut.

Quant à la disposition finale, elle était indispensable pour sauvegarder pleinement les droits de tous les intéressés.

CHAPITRE II

PUBLICATION DES DROITS RÉELS

§ 1^{er}. — *De la formalité de l'inscription.*

ARTICLE 106.

C'est une définition n'ayant d'autre but que d'indiquer le sens précis que nous entendons donner au terme *inscription*, par opposition au terme *immatriculation*, bien que des

droits puissent être *inscrits* au moment même où l'immeuble est *immatriculé*.

ARTICLE 107.

On reconnaît à première vue, dans cette rédaction, toute la première partie de l'article 41 des décrets de 1900 et 1901 ; nous y avons cependant apporté quelques modifications.

En premier lieu, nous avons fait précéder la formule « transmettre, modifier, déclarer ou éteindre », devenue presque classique, de l'infinitif « constituer » ; en effet, s'il est certains droits qui font partie intégrante du droit de propriété et sont conférés aux tiers par un simple démembrement, l'usufruit, par exemple, qui n'est pas constitué, à proprement parler, mais simplement détaché de la pleine propriété et transmis, il n'en va pas de même pour d'autres, au nombre desquels l'hypothèque ; ceux-ci ne préexistent pas à l'acte qui en attribue le bénéfice à une tierce personne et sont ainsi réellement constitués.

Nous avons encore modifié quelque peu le texte primitif, en admettant à l'inscription, outre les baux de plus de trois ans, les quittances ou cessions de sommes supérieures à une année de fermage ou loyer. Les décrets de 1900 et 1901, dans le second cas comme dans le premier, s'en tenaient au chiffre de trois ans. Nous nous sommes conformé, en proposant cette réduction, aux résolutions du *Comité des notaires des départements*, lequel, dans la proposition de loi déjà citée, exige la transcription des baux excédant douze années et des « libérations ou cessions de plus d'une année de loyers ou fermages non échus ». L'expérience incontestable des auteurs de ce projet nous a semblé un garant sérieux de la valeur de la proposition.

Enfin, à la rédaction de l'article 41, ainsi conçu :

« Tous faits ou conventions doivent, pour être opposables aux tiers, être inscrits sur le titre de propriété de l'immeuble par le conservateur de la propriété foncière »

Nous avons préféré, tout en la modifiant légèrement, celle de l'article 183 du décret de Madagascar :

« Tous faits ou conventions seront, pour être opposables aux tiers, constatés par écrit et inscrits sur le titre par le conservateur de la propriété foncière »

Nous avons substitué aux mots « pour être opposables aux tiers » ceux de « en vue de l'inscription », les conditions nécessaires pour qu'un droit réel soit opposable aux tiers ayant été suffisamment indiquées aux articles 2, 21 et 106.

Mais, en revanche, il nous paraît indispensable de mentionner que le fait ou la convention constitutifs du droit à inscrire doivent être constatés par écrit. Que si l'on admet la rédaction de l'article 41, l'écrit cesse d'être obligatoire et le fait matériel ou la convention verbale deviennent susceptibles d'inscription, sans que l'on ait pris soin d'indiquer dans quelle forme ; une vente verbale de biens immeubles, valable au regard du Code civil, peut dès lors être inscrite. Il est inutile d'insister davantage pour justifier la rectification que nous avons faite.

Disons, avant d'en finir avec cet article 107, que l'article correspondant du décret de Madagascar, l'article 183 est un de ceux qui ont donné lieu aux plus grosses difficultés d'interprétation. Un commentateur de ce texte, M. de Mazan, dans sa thèse de doctorat, lui attribue l'épithète de *septima crux jurisconsultorum*.

Pour éviter de semblables inconvénients et une appréciation de même nature, nous avons essayé d'en éclairer les termes par les dispositions très détaillées des articles 108 et 110 qui vont suivre.

Notre intention, et nous croyons qu'elle ressort suffisamment de la rédaction adoptée, a été de soumettre à la publicité tous les faits ou circonstances, contractuels ou non, qui ont pour effet de modifier, en quelque sens que ce soit, un droit réel touchant un immeuble immatriculé, à l'exclusion formelle de tout ce qui n'intéresse que la personne du propriétaire de l'immeuble et des titulaires des droits réels qui le grèvent. L'examen de notre projet de *feuille foncier* nous dispense de commentaires plus étendus.

A la section II figurent toutes les augmentations ou diminutions de superficie. (*Modifications à l'immeuble.*)

A la section III A, les démembrements du droit de propriété (usufruit, usage, habitation, superficie, emphytéose, servitudes) et les baux. (*Modifications à l'exercice du droit de propriété.*)

A la section III B, les causes d'indisponibilité (dotalité, faillite, saisie, substitution, expropriation pour cause d'utilité publique, domanialité publique, pour les propriétés de l'Etat), les réserves faites dans les contrats d'aliénation en

vue de l'exercice du réméré ou de l'une des actions en résolution admises par la loi, les procédures engagées à ces fins. (*Même titre.*)

A la section IV, les *aliénations totales*.

A la section V, les *privilèges et hypothèques*.

Par contre, aucune place n'est réservée au *feuillet foncier* pour la mention des causes d'incapacité personnelle, et ce, afin de ne pas surcharger le titre de mentions inutiles, sinon dangereuses, du moment où on ne peut leur reconnaître la force probante.

Il ne saurait être question, en effet, de considérer les mentions de cet ordre comme susceptibles de faire foi à l'égard des tiers ; les causes d'incapacité sont éminemment variables, difficiles à saisir au moment où elles paraissent ou disparaissent ; aussi aucune législation étrangère n'a, à aucune époque, consenti à les accepter aux livres fonciers autrement qu'à titre de simple renseignement, sans force probante. Dans ces conditions, nous préférons en débarrasser complètement les registres, sauf à prendre d'autres mesures pour assurer la régularité des contrats.

ARTICLE 108.

Cet article vise la généralité des contrats amiables, quelle que soit la forme adoptée.

Il est essentiel de veiller à ce que les noms et prénoms des parties soient indiqués avec la plus grande exactitude, une concordance parfaite étant nécessaire entre les différents actes où elles comparaissent, pour en permettre l'inscription successive sur un même titre foncier.

Les actes doivent en outre faire connaître, au moyen de déclarations spéciales, la capacité des parties, et l'on verra plus loin, lors de l'établissement des peines frappant les auteurs de fausses déclarations, au moyen de quelles sanctions nous espérons obtenir la régularité des contrats à ce point de vue.

L'application du principe de spécialité exige l'indication très précise de l'immeuble visé au contrat.

Enfin, à l'exemple de la loi tunisienne et du projet Noël Pardon, nous prévoyons que les actes sous signatures privées devront être soumis à une formalité, se rapprochant de la légalisation, et destinée à certifier le concours des différentes conditions essentielles à leur validité. Dans notre

avant-projet, l'accomplissement de cette formalité est confié au maire ou à l'administrateur de la circonscription.

ARTICLE 109.

La constatation des mutations par décès a lieu dans les mêmes formes que celles qu'avait prévues le législateur de 1900 et 1901.

Toutefois, nous avons cru devoir exiger des justifications plus sérieuses en ce qui concerne l'établissement des *certificats*, qui revêtiront la forme d'actes de notoriété.

L'article 65 des décrets de 1900 et 1901, confondant dans ses dispositions les pièces qui constatent le fait translatif et les justifications à produire en vue de l'inscription, ne demandait qu'un certificat, sans même spécifier de qui il devait émaner ; seuls, les certificats établis en dehors des Colonies de l'Afrique occidentale française devaient revêtir la forme authentique.

Disons de suite que l'on n'avait fait que reproduire les dispositions du décret du 16 juillet 1897. Or, à Madagascar, des difficultés se sont produites à cet égard, et les tribunaux ont dû reconnaître que les conservateurs ne pouvaient pas accepter le premier certificat venu ; mais il est bien difficile de suppléer au laconisme du législateur. M. de Mazan, que nous citions tout à l'heure, pense que les certificats en question doivent être établis par l'autorité chargée des législations ; c'est évidemment une solution, mais rien ne s'oppose à une autre interprétation d'un texte aussi concis.

C'est pour ce motif que nous avons établi avec soin la désignation des autorités chargées d'établir des certificats ayant au moins la valeur d'actes de notoriété.

ARTICLE 110.

Cet article vise les jugements prononçant la résolution d'un droit ou d'un acte, l'expropriation d'une propriété, la collocation d'une hypothèque forcée, le dessaisissement d'un failli, etc., etc. Il ne nous paraît pas possible d'en faire une énumération complète, mais nous pensons avoir employé des termes suffisamment compréhensifs pour ne laisser aucun cas en dehors de l'application de la disposition ainsi réglée.

ARTICLE 111.

C'est la reproduction de l'article 58 des décrets de 1900 et 1901 ; cependant nous avons adopté une rédaction quelque peu différente, non pour en modifier le sens, mais pour en faciliter l'intelligence ; il est certain, par exemple, qu'il n'est pas nécessaire que le droit soit tenu directement du titulaire de l'inscription précédemment prise : il peut se faire que l'inscription qui précède immédiatement celle qui est requise vise un droit réel, constitué sur le même immeuble, mais différent de celui qui fait l'objet de l'acte à formaliser. Il suffit donc que le droit soit tenu du titulaire d'une inscription précédemment prise et non modifiée par celles qui l'ont suivie.

ARTICLE 112.

Cette disposition impose aux notaires et aux greffiers le soin de faire procéder eux-mêmes ou de veiller à ce qu'il soit procédé à l'inscription, pour les premiers, de l'hypothèque conférée à la femme mariée aux termes d'un contrat de mariage reçu par eux, pour les seconds, de l'hypothèque conférée aux mineurs et interdits par les conseils de famille des opérations desquels ils ont été appelés à rédiger les procès-verbaux.

Une semblable obligation est imposée aux officiers ministériels dans tous les projets de réforme hypothécaire visant la Métropole. On la rencontre, non seulement dans les ouvrages de M. Besson (Op. cit., p. 448 et 449), de M. Magnin (Op. cit., p. 335 et 340), de M. de France de Tersant (Op. cit., p. 88), de M. Flour de Saint-Genis (*Le Crédit territorial en France*, p. 217, art. 45 et 48), mais encore dans le projet de loi hypothécaire de 1850 (art. 2130 et 2144), dans la proposition de loi Chastenot, sur la sécurité du titre foncier (art. 1^{er}), dans la proposition de loi du *Comité des notaires des départements* (art. 26 et 30) ; on la retrouve également dans les projets de réglementation visant les Colonies, et nous relevons des prescriptions identiques dans la proposition de loi Franck Chauveau concernant l'Algérie (art. 34 et 36) ; si même, dans le projet de décret Noël Pardon, les inscriptions d'hypothèques légales de la femme mariée et des mineurs et interdits doivent être prises d'office par le conservateur, c'est sur la transmission qui lui est obligatoire-

ment faite des actes et jugements par le notaire, le juge de paix ou le greffier (art. 29).

ARTICLE 113.

C'est là une conséquence, pour ainsi dire, nécessaire des dispositions inscrites en l'article précédent, au moins en ce qui concerne la mention de la clause de dotalité insérée aux contrats de mariage; pour ce qui est du dessaisissement du failli, il est certain que le syndic devra, tout le premier, pourvoir à l'exécution de cette mesure conservatoire; mais deux sûretés valent mieux qu'une, et il ne semble pas qu'il y ait inconvénient à charger concurremment le greffier du soin de faire publier le jugement déclaratif de faillite rédigé par lui.

ARTICLE 114.

A la différence du projet Noël Pardon, qui multiplie les inscriptions et radiations d'office, au risque de créer, à raison de la double mention à faire sur le titre et la copie, des complications tout au moins superflues, nous nous en sommes tenu à ce seul cas, déjà admis par les textes de 1900 et 1901 (art. 58).

ARTICLE 115.

Nous entendons ainsi modifier les dispositions inscrites en l'article 46 des décrets de 1900 et 1901, lequel confère le même rang aux créanciers inscrits le même jour.

Cette règle, inspirée par l'article 2147 du Code civil, a assurément sa raison d'être avec le régime hypothécaire français. La personne qui contracte avec le propriétaire foncier n'a, pour se guider, que l'état, délivré par le conservateur des hypothèques, des inscriptions prises jusqu'à la veille au soir inclusivement; elle ignore donc les droits déjà créés, mais non encore publiés, qui ont pu l'être le jour même et qui préjudicieraient à ses droits propres, alors même qu'elle ferait toute diligence pour obtenir inscription de suite et sans le plus léger retard. Le seul moyen pour le législateur de concilier tous les intérêts était donc nécessairement d'accorder aux créanciers inscrits le même jour le même rang hypothécaire. La situation est bien différente

avec un système qui comporte l'inscription sur un même feuillet du livre foncier, à la suite les uns des autres, des droits successivement constitués sur l'immeuble : chacun d'eux prime naturellement ceux qui lui sont postérieurs en rang. En effet, l'inscription d'un droit consenti volontairement ne peut être requise que sur présentation de la copie du titre foncier ; la personne qui traite avec le détenteur de ce titre voit donc exactement quelle est la situation, peut s'assurer qu'il y a concordance parfaite entre le titre foncier et la copie et, comme cette copie doit lui être confiée pour qu'elle puisse requérir l'inscription du droit qu'elle acquiert, il est certain qu'aucune autre inscription ne viendra lui prendre le rang sur lequel elle compte. Les créanciers se trouvent donc inscrits dans l'ordre qui leur a été assigné par les conventions et il n'y a aucune raison de modifier cet ordre.

ARTICLE 116.

Cet article tend à poser de façon précise, — et l'on conçoit aisément l'intérêt qu'il y a à le faire, — les dispositions éparses dans les textes de 1900 et 1901 et parfois bien incomplètes, qui ont pour objet de faire connaître les justifications à fournir au conservateur. C'est ainsi qu'en ce qui concerne les actes de mutations entre vifs, le dépôt de l'acte n'est prévu que pour la donation (art. 64) ; le partage doit être simplement produit et non déposé (art. 63), et quant aux mutations par décès, les justifications exigées sont assurément plus qu'insuffisantes (art. 65), nous nous en sommes déjà expliqués. Il faut combiner toutes ces dispositions avec celles de l'article 44, et l'on s'aperçoit alors qu'elles sont ou surabondantes, tel l'article 64, ou contradictoires, tel l'article 63.

La chose se complique encore si l'on observe que, seules, les *personnes intéressées* peuvent, *en produisant les pièces dont le dépôt est prescrit*, requérir une formalité quelconque ; cette rédaction a nécessité l'adoption des articles 60, 61, visant les personnes qui ont qualité pour requérir l'inscription des droits des incapables, sans obligation, d'ailleurs, pour qui que ce soit.

Une telle conception du système va directement à l'encontre des principes essentiels qui le régissent. Et, en effet, quelle garantie pourraient présenter, aussi bien pour les véritables propriétaires que pour les tiers, des inscriptions

prises sur des justifications aussi mal définies et faisant néanmoins foi de leur contenu ?

Nous avons préféré faire une énumération détaillée des pièces à fournir dans les différentes circonstances qui peuvent se présenter et confier, ainsi qu'on l'a vu plus haut, à toute personne, sans ajouter le qualificatif : *intéressée*, assez vague par lui-même, le soin de requérir, d'une façon générale, les formalités.

Il va de soi qu'il ne peut y avoir abus, pour le double motif que la publicité doit être absolue pour tout ce qui a rapport aux immeubles immatriculés et que le fait par une personne de détenir toutes les pièces justificatives d'un droit à inscrire, et surtout la copie du titre foncier, révèle qu'elle est autorisée à le faire ou qualifiée à cet effet.

En ce qui concerne l'inscription des conventions en général, il nous suffira de faire remarquer que nous avons cru utile de prévoir la rédaction d'un original supplémentaire de l'acte sous signatures privées ; les parties peuvent tenir à conserver par devers elles la pièce qui constitue toujours l'engagement réciproque qui les lie. Nous verrons plus loin que cette prescription ne leur occasionne aucuns frais supplémentaires ; elle se rencontre également dans le projet Noël Pardon (article 92).

Pour les mutations par décès, outre les successions *ab intestat* et les successions testamentaires, seules envisagées par le législateur tunisien et, après lui, par les décrets de Madagascar, du Congo et des Colonies de l'Afrique occidentale française, il nous a paru indispensable de faire une place aux successions irrégulières, d'une part, — assez différentes des successions *ab intestat* dévolues aux héritiers nantis de la saisie légale — et, en second lieu, à toute une catégorie de successions soumises à un régime spécial, à savoir celles dont les articles 16, 44, 45, 46, 64 de l'édit du 24 novembre 1781 permettent la remise provisoire ou définitive aux héritiers ou successeurs irréguliers seuls présents dans la Colonie.

On ne doit pas perdre de vue, en effet, que l'édit de 1781, qui règle les successions vacantes dans les Antilles, a été déclaré applicable au Sénégal par l'arrêté local du 5 novembre 1830 et qu'il a été maintenu en vigueur par le décret du 27 janvier 1855, lequel est aujourd'hui applicable à toutes les Colonies françaises en vertu du décret du 14 mars 1890.

On sait combien sont nombreuses aux Colonies les successions dites vacantes et il était indispensable de combler

une lacune provenant d'une imitation trop scrupuleuse de la loi tunisienne.

Nous rappellerons, avant d'en finir avec cet article, que, à l'exemple de certaines législations étrangères, nous attribuons un caractère provisoire, pourrait-on dire, à l'inscription des mutations opérées par décès, pendant un délai de six mois, destiné à permettre aux véritables héritiers, en cas d'erreur, de se faire connaître. Nous n'interdisons pas à l'héritier de requérir, dès le décès, l'inscription du droit qu'il a acquis ; mais ce droit, bien qu'inscrit, n'est pas opposable aux tiers pendant une période de temps que nous avons fixée à six mois ; les aliénations et constitutions de droits réels qu'il pourrait consentir pendant cette période seraient sujettes à résolution au cas où, dans le même délai, des créanciers ou légataires de la succession viendraient à demander la séparation de patrimoines (article 31), et, au cas encore où l'héritier réel engagerait une action en revendication de ses droits lésés du fait de l'inscription hâtive d'un non successible (article 134).

Nous reviendrons, à propos de cet article 134, sur la portée de la restriction ainsi apportée au principe de force probante.

ARTICLE 117.

C'est une nouvelle mesure prise en vue de diminuer les frais occasionnés par l'accomplissement des formalités à la conservation de la propriété foncière. L'intérêt public y est au moins aussi sérieusement engagé que celui des parties en cause et cette considération justifie suffisamment toutes les mesures destinées à favoriser le développement et les progrès du régime.

Nous avons mentionné, au nombre des pièces exemptées de droits, pour ordre, pour ainsi dire, celles qui sont produites à l'appui des réquisitions d'immatriculation. En effet, dans la plupart des cas, ces pièces existeront de longue date et, n'étant pas spécialement préparées en vue de la procédure préalable, elles auront acquitté tous les droits exigibles en temps ordinaire.

ARTICLE 118.

C'est, à peu de chose près, la reproduction de l'article 73 des décrets de 1900 et 1901 : il s'agit d'une simple mesure d'ordre qui ne nécessite aucune explication.

ARTICLE 119.

Cet article est le développement, la conséquence nécessaire du principe de légalité posé en l'article 2 de notre avant-projet.

Du moment où le législateur a admis que la foi la plus entière était due aux mentions du livre foncier, — nous nous rappelons, en effet, les termes de l'article 42 des décrets de 1900 et 1901, — il est indispensable de n'en permettre l'accès qu'aux droits réels régulièrement constitués. Or, la vérification des actes à inscrire n'est nullement assurée par les textes actuellement en vigueur ; tout au plus, aux termes de l'article 44, le conservateur peut-il refuser l'inscription des actes sous signatures privées non revêtus de la formule de légalisation ; dans tous les autres cas, — celui-ci semblant bien être le seul « prévu par la loi », — « le conservateur ne peut ni refuser, ni retarder une inscription, » une radiation, réduction ou rectification d'inscription » régulièrement demandée. . . . sous peine de dommages-intérêts. » D'autre part, il doit tenir une demande pour régulière par cela seul qu'elle est appuyée de l'expédition d'un acte public ou de l'original dûment légalisé d'un acte sous signatures privées, sans avoir à entrer dans aucune autre considération ; cela est si vrai que l'article 64, dont nous parlions, il y a un instant, prévoit que, en cas de donation, « l'inscription se fait sur dépôt de l'acte de donation ou d'une expédition » : comme l'article 931 du Code civil prescrit que « tous actes portant donation entre vifs » seront passés devant notaire, dans la forme ordinaire des » contrats », et qu'« il en restera minute, sous peine de » nullité », quelle pourra être la valeur d'une donation dont l'original peut être déposé ?

On ne s'est donc pas préoccupé de la valeur des contrats à inscrire, laissant, dans tous les cas, aux intéressés le soin d'en demander l'annulation. Est-ce réellement bien logique, du moment où l'on admet que le droit inscrit est opposable aux tiers ? A cette question, on ne peut faire qu'une réponse négative.

Aussi, à l'exemple de la législation australienne, et à la suite de MM. Noël Pardon et Alfred Dain, — en nous en tenant aux projets d'ordre colonial, — concluons-nous d'une façon très ferme à l'application stricte du principe de léga-

lité, contre-partie nécessaire du principe de force probante ou de foi due aux livres fonciers.

Que si l'on objecte que la tâche sera lourde pour le conservateur, nous répondrons, nous appuyant sur l'autorité de M. Franck-Chauveau :

« Sans doute, il faudra pour tenir les livres fonciers, des
» hommes de savoir et de discernement, versés dans la
» science et dans la pratique du droit; mais nous trouvons,
» à ce point de vue, soit dans les conservations hypothé-
» caires, soit dans notre administration de l'enregistrement,
» soit dans le notariat, toutes les ressources nécessaires
» pour un recrutement excellent. »

Devons-nous ajouter que les agents de l'enregistrement détachés en Afrique occidentale française présentent, par leur origine commune, les mêmes garanties que leurs collègues d'Algérie ?

Pour justifier, d'ailleurs, au point de vue purement technique, la possibilité de cette vérification préalable des actes et contrats, que l'on nous permette de citer l'opinion d'un conservateur, M. de France de Tersant :

« Ce travail préliminaire, je ne saurais trop le répéter,
» nous l'accomplissons chaque jour au regard des radia-
» tions qui sont rigoureusement opposables aux tiers. Il
» n'est ni plus difficile, ni plus grave, d'accepter une ins-
» cription qui peut, à la rigueur, être modifiée ou annulée,
» que de la faire disparaître, alors qu'aucune autorité judi-
» ciaire ne pourra la faire revivre au préjudice des droits
» des tiers. Et si les conservateurs ont pu, depuis un siècle,
» assurer ce service dans des conditions irréprochables,
» seraient-ils moins aptes à remplir une tâche facilitée, je
» le dirai tout à l'heure, par les réformes projetées ? » (Op.
cit., p. 92.)

Nous pouvons nous approprier ces dernières paroles, car nous nous sommes proposé également de simplifier la tâche des agents, en organisant un système de justifications légales qu'il suffira aux conservateurs d'exiger pour mettre leur responsabilité à couvert.

Pour faire saisir l'esprit de cette proposition, nous ne pouvons mieux faire que de reproduire le passage suivant de l'ouvrage déjà cité de M. Magnin :

« Comment donc s'exercera cet examen préalable ? Quelle
» part exacte de responsabilité fera-t-il peser sur le conser-

» vateur? Telle est, pratiquement, la question capitale en
» cette matière.

» On peut concevoir d'abord un système législatif qui se
» bornerait à en proclamer la nécessité d'une manière générale, en laissant le préposé juge des moyens à employer :
» tel est le procédé suivi par l'Act Torrens, qui s'en remet
» à la vérification personnelle du registrar général. Rien
» ne serait plus dangereux en France pour les particuliers.
» Le conservateur qui sentirait sa responsabilité si lourdement engagée serait d'une prudence excessive : il voudrait
» prévenir toutes les chances d'erreur, même les moins
» vraisemblables, et, au premier doute, il exigerait un jugement. Il faut éviter à tout prix de pareils résultats. »

(Notons, en passant, que le *Registrar général*, à la différence du conservateur français, n'est nullement responsable de sa gestion).

« Un système tout opposé est celui des justifications
» légales, dont la production a pour effet de décharger la
» responsabilité du conservateur : dès que les parties les
» ont fournies, il n'a rien à réclamer de plus et peut inscrire en toute sécurité. S'il ne requiert pas ces justifications, l'inscription ne sera pas nulle, mais les conséquences pécuniaires en retomberont sur sa tête.

» A coup sûr ce système est bien préférable au précédent,
» il constitue même l'idéal au point de vue qui nous occupe,
» et tous les efforts du législateur doivent tendre à s'en rapprocher ». (Op. cit. p. 347.)

ARTICLE 120.

La première justification, qui a trait à l'identité des parties, est suffisamment claire par elle-même, sans qu'il soit besoin de commentaires.

ARTICLE 121.

La seconde règle posée vise la capacité des parties.

Nous avons dit que nous n'admettions au livre foncier aucune mention relative aux incapacités personnelles. Ne le regrettons pas d'ailleurs ; nous avons indiqué que ces mentions ne pouvaient avoir aucune force probante ; la chose fût-elle possible, en théorie, ne pourrait être admise en pratique, car se serait le moyen de permettre aux inca-

pables de renoncer aux mesures de protection que la loi a prescrites en leur faveur. Les justifications doivent donc être produites à l'occasion de chaque formalité.

« Pour s'engager valablement », dit M. de France de Tersant (Op. cit., p. 93), « l'homme doit être majeur, non in- » terdit, ni failli; » (il conviendrait de prévoir également l'interdiction légale du condamné en cours de peine, prononcée par l'article 29 du Code pénal; mais c'est une question qui n'intéresse guère que les colonies pénitenciaires) « la femme doit être autorisée de son mari ». Elle doit de plus être majeure pour consentir l'aliénation de ses biens immeubles.

On conçoit que, en dehors de la minorité, les autres causes d'incapacité peuvent être aisément dissimulées. Déjà dans la Métropole, il est difficile d'obvier à cet inconvénient; combien ne l'est-il pas davantage aux Colonies? Le seul procédé pratique nous a paru être d'obliger les parties à faire, dans les actes, des déclarations formelles à ce sujet et de frapper celles qui seraient tentées de s'attribuer des qualités qu'elles ne possèdent pas de peines très sévères.

Une autre série de justifications doit établir la qualité des représentants des incapables et des sociétés et établissements ou institutions jouissant de la personnalité civile. Mais il s'agit là d'actes ou pièces dont la nature et l'objet sont déterminés par les lois; la production devra en être exigée et ils resteront annexés aux actes auxquels ils se rapportent, dans le dossier de l'immeuble, aux archives de la conservation.

ARTICLE 122.

Il s'agit là, on le voit, d'une simple constatation de fait, ne présentant aucune difficulté.

ARTICLE 123.

Nous avons vu que, à la différence des incapacités personnelles, les causes d'indisponibilité de l'immeuble doivent être publiées et que les mentions qui s'y rapportent jouissent de la force probante.

Dans ces conditions, cette quatrième règle se résout encore en une simple constatation de fait, sans difficulté.

ARTICLE 124.

A l'exception du contrat constitutif et de la mainlevée d'hypothèque, nous avons maintenu toutes les règles relatives à la forme des actes et principalement des actes solennels. Le conservateur devra vérifier si les prescriptions de la loi ont été suivies à cet égard.

Nous avons insisté sur ce point — et nous y insistons encore — que le contrôle du conservateur ne peut porter que sur la forme extérieure, sans qu'il puisse poursuivre ses investigations jusqu'à la valeur intrinsèque, dont l'appréciation est du ressort unique des tribunaux; eux seuls peuvent apprécier, par exemple, s'il y a eu violence, dol ou lésion, susceptibles d'entraîner l'annulation de l'acte.

ARTICLE 125.

Nous avons déjà rencontré au chapitre de l'*immatriculation des immeubles* une disposition analogue (Article 94); leur utilité sera établie lors de l'examen de l'article 143 ci-après.

ARTICLE 126.

Cet article doit être rapproché de celui qui lui fait suite, pour que l'on en puisse saisir toute la portée.

Nous faisons, des actes et des pièces à inscrire, deux catégories : la première comprend tous les faits ou conventions de nature à modifier soit physiquement, soit juridiquement, l'état de la propriété; la seconde ne comporte au contraire que les seuls faits ou conventions modifiant l'une des conditions d'existence d'un droit inscrit, et n'ayant, par conséquent, aucune influence sur l'état de la propriété.

Comme nous avons le plus grand intérêt à ne pas encombrer, par une série de mentions superflues, le feuillet du livre foncier affecté à chaque immeuble, nous devons nous efforcer de réduire dans la mesure compatible avec les exigences de la publicité, le nombre des mentions à faire à ce feuillet. Partant de ce principe, nous n'admettons l'inscription au titre foncier que des faits et conventions classés dans la première catégorie; ceux de la seconde catégorie seront publiés eux aussi, mais trouveront place en marge des bordereaux analytiques relatifs à la constatation du fait ou à la convention qui a donné naissance au droit modifié.

Nous avons, cette fois-ci encore, comme pour l'article 95, réglé avec soin le mode d'exécution de chacune des opérations inhérentes à l'inscription d'un droit réel. Tout développement complémentaire paraît superflu.

ARTICLE 127.

Nous venons d'expliquer, à propos de l'article 126, les motifs qui nous ont fait proposer cette distinction. Il est inutile d'y revenir.

ARTICLE 128.

C'est l'ancien article 69 des textes de 1900 et 1901. Nous y ajoutons simplement un renvoi aux prescriptions relatives au contrôle du conservateur et une mention sur la forme à donner aux notifications, mention qui semble indispensable pour éviter les erreurs d'interprétation.

ARTICLE 129.

Cette disposition, que nous n'avons rencontrée dans aucun texte ni projet, présente, à notre sens, un intérêt capital. En effet, dans tous les pays où fonctionne ce régime, la procédure d'immatriculation est très longue; grâce aux mesures que nous proposons — au premier rang desquelles nous mettons le rattachement du service topographique à la conservation et la suppression de l'intervention de l'autorité judiciaire dans les procédures non litigieuses — nous espérons obtenir une amélioration très sensible à ce point de vue. Mais néanmoins, surtout en tenant compte de l'intensité de la vie aux colonies, qui fait se multiplier les contrats de toute sorte à bref intervalle, il arrivera fréquemment que des droits seront créés ou mutés au cours de la procédure, et il nous paraît indispensable de permettre aux intéressés de conserver leur rang pour l'époque où, l'immatriculation étant finie, le titre foncier pourra être établi, servi et annoté.

C'est à quoi tend notre article 129.

ARTICLE 130.

Cette prescription, qui ressort de l'ensemble des décrets de 1900 et 1901, principalement de l'article 44, méritait d'être formulée plus clairement.

ARTICLE 131.

C'est le système des prénotations qui avait été déjà prévu par les textes de 1900 et 1901; nous le maintenons purement et simplement.

ARTICLE 132.

Nous avons exposé, lors de l'examen de l'article 45, le but que nous nous étions proposé en créant cette variété d'hypothèque que nous avons qualifiée à *inscription différée*.

Nous avons voulu, façonnant à notre usage le *mortgage in equity* australien, faciliter le prêt sur dépôt de titre en faveur du propriétaire foncier ayant besoin de faire face à une échéance, par exemple, et ne voulant pas diminuer son crédit en révélant, par une inscription publique, le besoin où il s'est trouvé de grever ses biens fonds.

Le signe à l'encre rouge du *Registrar* australien ne nous satisfait qu'imparfaitement; qu'un tiers vienne requérir, comme cela est possible, la mention d'une hypothèque forcée, d'une saisie ou de tel autre droit ou charge existant indépendamment du consentement du propriétaire foncier, avec quelle autorité le conservateur pourra-t-il déclarer que cette hypothèque forcée est primée par une hypothèque conventionnelle ou que cette saisie doit respecter la même hypothèque conventionnelle, qui n'est révélée que par un signe tracé sur le registre?

Bien plus, si ce signe est insuffisant d'une part, il est, au contraire, encombrant, si nous osons dire, d'autre part. En effet, même après remboursement, il subsiste au livre foncier et il peut se faire que quelque particulier, par une circonstance fortuite, l'aperçoive et soit amené à penser que le propriétaire de l'immeuble est dans une situation gênée, alors que le signe peut se rapporter à une vieille affaire, du temps peut-être de l'ancien propriétaire.

Pour tous ces motifs, nous avons pensé qu'il convenait d'agir différemment, et nous avons proposé tout un ensemble de mesures, plus complexe, évidemment, mais qui, du fait de l'inscription de l'opposition signifiée sur un registre arrêté jour par jour, lui confère un rang incontestable.

Remarquons que le registre des dépôts n'est pas au nombre de ceux dont la consultation est permise au public; que la mention de l'opposition est faite dans un cadre du

titre foncier qui ne se trouve pas reproduit sur la copie ; que cette mention, même dans ce cadre, est faite provisoirement, c'est-à-dire que, écrite au crayon, elle doit être effacée à l'expiration du délai de validité de l'opposition, sans qu'il en reste ainsi trace sur le livre foncier du jour où elle a cessé de grever l'immeuble ; qu'enfin l'existence du droit n'est révélée aux tiers que dans le cas de nécessité absolue, ainsi qu'on le verra plus loin ; que, dans ces conditions, si le remboursement est effectué à la date prévue, la situation du propriétaire ne s'étant pas aggravée pendant le délai qui lui a été assigné par son créancier au point de motiver la révélation du droit en suspens, la chose reste parfaitement secrète. Comment ne pourrions-nous pas alors conclure que le résultat proposé est aussi bien, sinon mieux assuré qu'avec le système australien ? Et n'oublions pas que, en même temps, les droits du créancier se trouvaient en complète sécurité.

ARTICLE 133.

Cet article se passe de tout commentaire. La personne qui requiert une inscription le fait dans son propre intérêt ou en est chargée par l'intéressé ; on ne saurait admettre, d'ailleurs, que le conservateur procède au recouvrement des droits d'autre façon.

ARTICLE 134.

La première partie de cet article est la conséquence logique de la combinaison des divers principes qui ont présidé à l'institution proposée des livres fonciers.

Les inscriptions ont pour effet de rendre les droits opposables aux tiers ; ces droits, à l'égard des parties, existent en dehors de toute inscription ; par suite, les parties peuvent discuter entre elles sur la validité d'un droit, mais leur discussion ne saurait incommoder les tiers qui ont traité de bonne foi avec le propriétaire inscrit.

En ce qui concerne l'exception, nous en avons déjà parlé à propos des articles 31 et 116. Nous avons dit alors que la vie juridique de l'immeuble subit, après le décès du propriétaire, un temps d'arrêt ; et cela est nécessaire : en effet, en présence de la valeur absolue que donne l'inscription sur le livre foncier de tous droits admis à y figurer, il est indispensable de soigneusement examiner ces droits ; et, en

matière de successions, les justifications, pour précises qu'elles soient, peuvent être infirmées par la découverte d'un nouvel héritier.

De nombreuses législations étrangères ont prévu, nous l'avons dit, dans le temps qui suit immédiatement l'ouverture d'une succession, une période d'incertitude, pourrait-on dire, de la propriété : l'inscription est faite, mais elle est sujette à modification, et ce n'est qu'après un intervalle plus ou moins long qu'elle devient opposable aux tiers.

Conformément à cet exemple, l'avant-projet de la *Sous-commission de la Commission extra-parlementaire du cadastre* proposait de décider que les actes à titre onéreux conclus de bonne foi par des tiers avec l'héritier apparent ne seraient pas opposables à l'héritier réel inscrit dans les six mois qui suivront l'ouverture de la succession.

On voit que nos propositions concordent avec les desiderata de la *Sous-commission*.

Nous ferons, d'ailleurs, remarquer que si la mesure est bonne dans la Métropole, elle est excellente aux Colonies, où la plupart des successions s'ouvrent en l'absence de héritiers et où le législateur a établi toute une série de mesures spéciales pour permettre d'aviser ces héritiers (articles 12, 15, 16 du décret du 27 janvier 1855).

On pourrait objecter que nos propositions ne tendent à rien moins qu'à méconnaître les droits du tiers acquéreur de bonne foi dans le cas, précisément, où la jurisprudence métropolitaine a cru devoir les respecter, en dérogeant formellement à la règle *Nemo plus juris...* (Voir Besson, *Op. cit.*, p. 129.) Mais nous répondrons à cette objection, avec M. Magnin : « Ce qui justifie, la plupart du temps, la » jurisprudence actuelle, c'est la longue possession de l'héritier apparent, et la confiance qu'elle inspire aux tiers : » l'équité commande d'apporter cette restriction à la force » probante, car elle devient sans danger pour le crédit » lorsque le légataire ou l'héritier plus proche ont pourvu » à la conservation de leur propre droit à une époque voisine de celle où la succession s'est ouverte. » (*Op. cit.*, p. 263.)

ARTICLE 135.

Le système des prénotations était déjà adopté par le législateur de 1900 et 1901 et l'article 43 des textes promulgués à cette époque contient les mêmes dispositions que le présent article.

§ 2. — *De la réunion et de la division des titres fonciers.*

ARTICLE 136.

Il était indispensable de prévoir ces cas qui se présentent fréquemment et, faute de dispositions nettes, entraînent la création de nombreux titres inutiles et encombrants.

Les procédés de fusion de deux ou plusieurs titres sont d'une simplicité qu'explique suffisamment celle de l'opération elle-même. Il est essentiel cependant de veiller à ce que les garanties accordées pour l'exercice d'un droit inscrit ne soient pas diminuées du fait de la fusion.

ARTICLE 137.

Le cas contraire de morcellement d'une propriété donne nécessairement lieu à quelques complications. En effet, il faut se livrer à des travaux sur le terrain, il y a à établir une ligne de séparation de deux parcelles d'une même propriété qui vont avoir chacune leur vie propre et indépendante; pour cela un bornage préalable doit avoir lieu, mais ce bornage n'intéresse que deux personnes, savoir, — en prenant le cas le plus ordinaire, — le vendeur de la parcelle détachée et son acquéreur. C'est pour cela que nous n'avons pas pu songer à convoquer d'autres personnes que les deux intéressés, avec un délai de vingt-quatre heures seulement, ce qui, dans les cas dont s'agit, est bien suffisant.

Par une application nouvelle des réformes proposées plus haut, nous admettons les parties à placer elles-mêmes les bornes avant l'opération et à faire dresser à leur convenance le plan des lots formés.

ARTICLE 138.

Le titre primitif continue à subsister, on le voit, réduit à une parcelle; il ne disparaîtrait totalement que dans le cas d'achat par un riverain, qui l'adjoindrait à sa propriété et demanderait la fusion des titres.

CHAPITRE III

CONSULTATION DES LIVRES FONCIERS

§ unique. — *De la communication des renseignements.*

ARTICLE 139.

Ce chapitre n'existait pas dans les textes qui ont servi de modèle au législateur de 1900 et 1901 ; c'est pour ce motif que les dispositions relatives aux recherches à opérer à la conservation, qui constituent cependant une notable partie du travail, se trouvent réparties de ci de là, principalement aux chapitres *Des obligations* et *De la responsabilité du conservateur*.

L'article 139 pose simplement le principe de la publicité des livres fonciers.

ARTICLE 140.

Cette disposition reproduit en partie l'article 78, qui traite en même temps des formalités et des recherches.

Nous exigeons la réquisition établie en double expédition, pour éviter au conservateur le travail de copie qui lui est imposé par le dernier alinéa dudit article 78.

En outre, nous ne maintenons pas la rédaction de l'avant-dernier alinéa, qui débute par ces mots : « La réquisition » sera inscrite, datée et signée. » La même formule se retrouve, d'ailleurs, dans l'article 352 de la loi tunisienne (rédaction de 1892) et dans l'article 191 du décret de Madagascar. Il doit y avoir eu là un lapsus : *inscrite* a dû être substitué à *écrite*, et les copies faites successivement du même texte ont laissé subsister une expression vraisemblablement erronée, car on ne s'expliquerait pas, en ce cas, l'utilité de l'inscription ; au contraire, « écrite, datée et signée » se comprend fort bien.

L'état des charges et droits réels grevant un immeuble s'établit d'après le titre foncier ; celui des droits réels appartenant à une personne déterminée, d'après le repertoire des titulaires de droits réels.

ARTICLE 141.

Cette disposition est absolument indispensable pour que les tiers ne soient pas induits en erreur par le propriétaire ayant consenti une hypothèque à inscription différée. C'est là un des cas où le secret de l'opération ne peut être respecté ; la sauvegarde des droits des tiers est, nous ne devons pas le perdre de vue, le but principal, le but constant que l'on doit chercher dans l'établissement de la législation foncière. Le crédit ne s'obtiendra qu'à cette condition.

TITRE III

Sanctions.

CHAPITRE PREMIER

Responsabilité du conservateur.

ARTICLE 142.

La même disposition faisait l'objet de l'article 79 des décrets de 1900 et 1901.

ARTICLE 143.

A l'exemple de la législation australienne, et comme conséquence des pouvoirs donnés aux conservateurs, principalement en matière d'immatriculation, il nous a paru nécessaire d'instituer un mode de recours contre les décisions de ces fonctionnaires, dans les cas où ils croiraient devoir refuser d'immatriculer ou d'inscrire.

C'est une procédure des plus simples ; les termes de la discussion sont établis par la déclaration contenant les

motifs de rejet opposés par le conservateur, d'une part, et, la requête de la partie appuyée des actes à formaliser, d'autre part. Le juge statue sur pièces et sans frais.

Par ces prescriptions, nous avons eu en vue simplement de permettre la solution rapide des difficultés qui peuvent s'élever entre conservateurs et requérants ; mais, de ce que l'inscription a été autorisée par le juge, il ne s'ensuit pas que les actes aient été relevés des causes d'annulation ou de rescision dont ils sont entachés. Ils sont inscrits et, dès lors, jouissent de la force probante que la loi attache à la formalité ; mais les intéressés conservent le droit de provoquer toute modification ou radiation de l'inscription, sauf à faire prénoter leur action et à respecter, le cas échéant, les droits régulièrement constitués au profit des tiers de bonne foi.

Toutes ces conséquences sont logiques et nous ne croyons pas nécessaire de les justifier par une plus longue discussion.

ARTICLE 144.

Nous n'avons pas eu à étudier longuement cette question ; elle se trouvait déjà résolue par les décrets de 1900 et 1901, auxquels nous avons emprunté le présent article, qui y figurait sous le numéro 82.

Nous avons déjà signalé accidentellement que dans le système Torrens le conservateur n'encourt aucune responsabilité ; mais ce système va trop à l'encontre de la tradition française pour que nous puissions en proposer l'adoption. Nous pensons d'ailleurs, comme nous l'avons dit, avoir, par le procédé des justifications légales, atténué dans la mesure la plus large possible ce que le principe de la responsabilité peut avoir de rigoureux.

ARTICLE 145.

Nous avons tenu à exprimer en termes formels une règle que l'on pouvait considérer comme une conséquence des prescriptions de l'article 82 : nous nous sommes, on le voit, efforcés de laisser, en toutes circonstances, le moins de prise possible à des interprétations contradictoires.

ARTICLE 146.

C'est la reproduction de l'ancien article 83.

ARTICLE 147.

C'est également la reproduction de l'article 80. Nous n'avons fait, en ce qui concerne ces deux articles, que rétablir un ordre qui nous a paru plus rationnel.

ARTICLE 148.

Cette disposition trace la procédure à suivre dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article précédent, qui est incomplet par lui-même.

De deux choses l'une, ou le détenteur de la pièce erronée est de bonne foi, et alors il se prêtera sans difficulté à l'inscription régulière d'une clause d'un contrat qu'il a acceptée; ou il est de mauvaise foi, et l'inscription sera prise, même en cas de refus de sa part, dans la forme prévue à l'article 128. Nous nous trouvons alors, en effet, dans un cas que l'on peut assimiler à celui du deuxième paragraphe dudit article 128; la solution doit donc être la même.

Le propriétaire récalcitrant ne pourra plus obtenir aucune inscription avant d'avoir permis que la concordance soit rétablie entre sa copie et le livre foncier; quant aux tiers, ils ne subiront aucun préjudice, s'ils ont soin de s'assurer, avant de traiter, comme il est essentiel de le faire dans tous les cas, de la concordance du livre foncier et de la copie.

ARTICLE 149.

L'article 84 des décrets de 1900 et 1901 contient des dispositions de même nature; nous avons cru toutefois devoir substituer aux pénalités que prévoit cet article 84 celles de l'article 2202 du Code civil, c'est-à-dire l'amende de 200 à 1,000 francs, pour la première contravention, et la destitution, pour le cas de récidive.

Le législateur tunisien, le premier, avait modifié ce texte, d'une part, en portant de 100 à 2,000 francs l'amende encourue pour la première contravention, et, d'autre part, en permettant la substitution à la peine prononcée en cas de récidive de celle de l'amende double; la destitution restait encore facultative. Le décret de Madagascar a supprimé la sanction alternative, et ceux du Congo et des Colonies de l'Afrique occidentale française ont suivi.

Le personnel étant le même, par contre, l'importance des formalités étant beaucoup plus considérable pour les parties, on ne s'explique pas ces atténuations. Il faut que les pénalités soient de nature à tenir les conservateurs en garde contre les défaillances possibles.

ARTICLE 150.

Le principe du cautionnement ne peut donner lieu à discussion.

ARTICLE 151.

Notre avant-projet se termine par toute une série de dispositions ayant pour objet d'assurer l'observation rigoureuse par les particuliers des règles et obligations qui leur ont été tracées ou imposées au cours des articles qui précèdent.

Au premier rang parmi les fraudes que l'on est en droit de redouter vient le stellionat.

On sait que, dans la Métropole, depuis la suppression de la contrainte par corps, le stellionat, si justement dénommé par un auteur l'« escroquerie foncière », n'est plus frappé par nos lois. C'est une lacune d'autant plus dangereuse, si nous la maintenions ici, que l'inscription sur les livres fonciers est plus irrévocable : cette conséquence a été envisagée par tous ceux qui ont traité la question de la réforme hypothécaire en France, ou celle de l'organisation foncière aux Colonies.

Voici comment M. Besson justifie des propositions identiques aux nôtres :

« L'inscription obtenue par dol ou par surprise au préjudice des droits du véritable propriétaire est une usurpation, c'est-à-dire un vol, et, comme on l'a dit, « le voleur de terre ne mérite pas plus de pitié que le voleur d'argent. » Aussi, proposerons-nous d'infliger l'amende et la prison à toute personne frauduleusement immatriculée. La sévérité de cette sanction sera la meilleure des garanties contre les conséquences extrêmes auxquelles pourrait conduire la théorie de la foi publique des livres fonciers. » (Op. cit., p. 433.)

Et, plus loin :

« Il paraît, en outre, à propos de punir de l'amende et de la prison quiconque aura, par des manœuvres fraudu-

» leuses, obtenu à son profit ou procuré à une autre per-
» sonne une inscription préjudiciable au droit du véritable
» propriétaire et de ses ayants cause. Nous croyons avoir
» suffisamment établi, dans nos observations relatives à
» l'immatriculation, la nécessité de cette sanction pénale. »
(Op. cit., p. 473.)

Nous retrouvons le même souci de frapper les stellionataires dans la proposition de loi de M. Chastenot, sur la sécurité du titre foncier, déjà citée : l'article 7 déclare le stellionat passible des peines prévues par l'article 402 du Code pénal, avec application facultative de l'article 463.

M. Noël Pardon, qui nous a plus spécialement servi de guide pour le règlement de ce point particulier de la législation, se montre non moins sévère et frappe de peines variant de 50 à 10,000 francs d'amende et de six mois à trois ans de prison « ceux qui tenteraient de faire ajouter l'auto- » rité d'une inscription légale à des droits non existants, » soit que le délit consiste à se faire inscrire comme pro- » priétaire d'un immeuble appartenant à autrui, à le grever » de droits, à céder ou à accepter sciemment les certificats » établissant ces droits fictifs ou des certificats relatifs à des » droits que l'on sait éteints ou résolus, à omettre de déclara- » rer, au moment de l'immatriculation, les droits dont on » sait l'immeuble frappé. »

On pourrait peut-être nous objecter qu'il est au moins surprenant de voir déclarer punissable un fait qui, pour indélébile qu'il soit, n'est point frappé dans la législation métropolitaine. A cela nous répondrons que le dommage causé au véritable propriétaire par le stellionataire est infiniment plus considérable sous le régime que nous devons organiser que sous celui qui fonctionne en France. Et en effet, tandis que, dans le dernier cas, le véritable propriétaire, en faisant prononcer la déchéance du stellionataire, voit tomber les droits irrégulièrement constitués par lui, dans le premier, au contraire, les droits régulièrement constitués au profit des tiers subsistent malgré la découverte de la fraude.

La faute est différente, il est juste que la sanction légale le soit également.

Au surplus, par les citations qui précèdent, — et nous aurions pu en ajouter d'autres, — nous avons suffisamment établi que d'excellents esprits n'ont pas craint de proposer des pénalités analogues à celles que nous proposons nous-même.

ARTICLE 152.

Aux diverses sortes de fraudes prévues par M. Noël Pardon, nous en avons ajouté une nouvelle, c'est celle qui consiste de la part des incapables, à dissimuler leur véritable situation. Nous avons suffisamment établi, à propos de l'article 121, la nécessité d'une semblable mesure. Elle n'a, en somme, rien d'excessif. La plupart des incapables sont néanmoins responsables de leurs actes au point de vue de la loi pénale; ceux qui sont en même temps incapables et irresponsables ne peuvent, avec les précautions que nous avons prises, passer aucun contrat, ou, alors, il faudrait la connivence soit d'un officier ministériel, soit du fonctionnaire ou magistrat chargé des légalisations, ce qui paraît tout à fait inadmissible.

Au surplus, le dernier alinéa de l'article 152 constitue une garantie de plus contre une pareille éventualité.

ARTICLE 153.

Nous avons cru voir une assimilation possible entre le fait de refuser à une personne l'assistance qu'elle réclame au moyen de la production d'un acte qui l'intéresse, et celui de refuser ou de négliger de faire des travaux, un service ou de prêter un secours légalement requis.

L'action publique n'exclut point au surplus le recours de la partie lésée, en vue de se faire allouer des dommages-intérêts.

ARTICLE 154.

Il s'agit là d'une formalité à accomplir, se rapprochant, au moins par la forme et la personnalité du fonctionnaire qui en est chargé, de celle de l'enregistrement; aussi sont-ce les pénalités prononcées par les lois spéciales sur la matière que nous avons prises comme modèles à cette occasion; toutefois, comme l'intérêt des parties est en jeu, nous avons laissé subsister parallèlement l'action en dommages-intérêts.

ARTICLE 155.

L'altération dont s'agit constitue incontestablement le crime de faux et cela suffit à justifier nos propositions.

ARTICLE 156.

Le cas se trouve exactement prévu par le Code pénal.

TITRE IV

Dispositions générales

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

ARTICLE 157.

Nous avons suffisamment indiqué pour quels motifs il nous paraissait inutile d'organiser un bureau d'hypothèques à Kayes, au moment même de l'établissement dans les Colonies de l'Afrique occidentale française d'un régime foncier d'une valeur incomparablement supérieure, à tous égards, au régime du Code civil et de la loi de 1855.

S'il est impossible de songer à supprimer du jour au lendemain une institution déjà existante, malgré les inconvénients qui peuvent résulter de son maintien, il n'en est pas moins vrai que l'unité de régime doit être l'idéal auquel on doit tendre, et qu'il ne convient nullement de créer des situations compliquées là où elles ne se rencontrent pas.

ARTICLE 158.

Un certain nombre de demandes d'immatriculation ont déjà été déposées, — quelques procédures même ont reçu une solution, — dans les colonies de la Guinée, notamment, et du Dahomey. Les deux procédures, savoir celle instituée par les décrets de 1900 et 1901 et celle proposée dans le présent avant-projet, ne sont point tellement différentes qu'il

ne soit aisé de concevoir et même d'appliquer le moyen de passer de l'une à l'autre, sans porter atteinte aux intérêts et aux droits des parties en cause, ce qui est en réalité le seul point de vue à envisager.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

ARTICLE 159.

L'arrêté réglementaire à intervenir doit statuer sur tous les points non réglés par l'avant-projet et concernant les attributions des divers agents de la conservation et les émoluments qui leur sont dus ; le coût à la charge des requérants des formalités d'immatriculation ou d'inscription ; la forme et le mode de tenue et de conservation des registres et archives ; la forme et le mode de tenue des registres de comptabilité nécessaires à l'exécution des opérations de caisse ; en un mot, toutes autres matières relatives au même objet.

On pourrait peut-être penser qu'il eût convenu de laisser le soin à l'Administration de chaque Colonie de fixer ces règles de détail, mais il faut bien remarquer que certaines des dispositions de l'arrêté à intervenir se rapportent à des objets qu'il n'a pas paru à propos de régler par voie de décret, uniquement parce qu'ils ne concernent que les fonctionnaires préposés à l'exécution, sans obliger en rien les particuliers ; or il est essentiel que les fonctionnaires chargés, dans les diverses Colonies du groupe, d'un service identique jouissent des mêmes avantages et soient soumis aux mêmes obligations, par ce fait même qu'ils appartiennent au même cadre ; de cette première proposition découle nécessairement la conséquence que les frais mis à la charge des particuliers, représentant le remboursement partiel des frais occasionnés par la procédure, doivent être calculés sur les mêmes bases dans toute l'Afrique occidentale française ; enfin, en ce qui concerne le règlement intérieur, si l'on peut dire, c'est-à-dire les règles de manutention, le mode d'établissement des documents, il était essen-

tiel, l'acte à appliquer étant un, que ce règlement intérieur fût partout identique.

Cette dernière considération peut, au surplus, avoir une influence sur le succès de l'institution; il est, en effet, à désirer que les habitants de nos diverses possessions, européens ou indigènes, s'accoutument à une forme donnée de titre, qui leur devienne, au bout de peu de temps, nécessaire, et à défaut de laquelle ils se sentiraient en quelque sorte moins assurés de leurs droits. Nous n'avons pas craint, dans cet ordre d'idées, de nous rapprocher, dans la mesure où cela était possible, des législations réglant la matière dans les Colonies étrangères de la région : Gambie, Gold Coast, Lagos, d'une part, Cameroun et Togo, de l'autre; mais notre intérêt est bien plus réel encore à mettre de l'harmonie entre nos propres Colonies, surtout si l'on tient compte de l'hypothèse, que nous avons envisagée à un moment donné, de modifications dans leurs circonscriptions respectives.

Notre feuillet foncier n'est pas sans quelque analogie avec le feuillet du *Grundbuch* des Colonies allemandes; la procédure adoptée se rapproche, par certains points, de celle de *registration of title* des Colonies anglaises, sans plagiat, d'ailleurs; nous aurons le même feuillet et la même procédure dans toutes nos Colonies de l'Afrique occidentale française.

Avant de terminer, nous désirons soumettre encore quelques observations pour expliquer quels motifs nous ont décidé à négliger certains points qui, non traités dans le décret, peuvent faire croire à un oubli involontaire. Il n'en est rien, cependant, et c'est en connaissance de cause que nous avons limité nos propositions à celles qui viennent d'être examinées.

En premier lieu, nous n'avons pas cru devoir adopter le système de l'hypothèque sur soi-même, si séduisant pour qui en entreprend l'étude pour la première fois. Nous ferons remarquer que le législateur congolais s'est expliqué déjà sur un scrupule de même nature, qui l'a empêché de pousser jusque-là la réforme qu'il se proposait d'accomplir.

Nos raisons sont celles même qui ont été développées dans le rapport préparatoire au décret du 28 mars 1899.

Au surplus, à notre avis, l'hypothèque sur soi-même ne

se conçoit qu'avec un régime fournissant une évaluation certaine de la valeur des biens immatriculés ; or, il n'est qu'un seul moyen de l'obtenir cette valeur immuable de la propriété, ce serait de mettre en pratique le procédé indiqué, il y a 75 ans, par l'avocat Decourdemanche, lauréat du concours organisé par Casimir Périer en 1829, dans son mémoire *Du danger de prêter par hypothèque* : l'assurance de la valeur vénale. Malgré le temps écoulé, l'idée de celui qu'on considère comme le précurseur de Sir R. Torrens n'est point encore près de se réaliser ; nous abandonnons donc le procédé de mobilisation que cette réalisation seule rendrait possible.

Disons, d'ailleurs, que si nous sommes revenu sur cette question de l'hypothèque sur soi-même, dont les décrets de 1900 et 1901 ne parlent pas, c'est uniquement parce que les projets de réglementation de MM. Noël Pardon et Franck-Chauveau, si souvent pris par nous comme modèles, contiennent tous deux des propositions au sujet de son adoption. Mais il s'agit de deux Colonies de peuplement, la Nouvelle-Calédonie et l'Algérie, et les conditions ne sont plus les mêmes en Afrique occidentale française.

Et puis, enfin, convient-il bien de pousser la mobilisation de la propriété foncière au-delà de limites raisonnables ? Avec notre système, nous arrivons à la représentation de la propriété par des titres, mais des titres *nominatifs* et non *au porteur*. C'est tout ce que l'on peut désirer.

Cela nous conduit à notre seconde observation.

Plusieurs auteurs, — et non des moindres, — ont proposé la transmission du certificat d'inscription par voie d'*endossement*, et pour cela ils s'appuient non seulement sur l'*Act Torrens*, mais encore sur la jurisprudence de la Cour de cassation.

M. Noël Pardon, entre autres, écrit en l'article 113 de son projet de décret :

« Le transfert des droits réels insérés a lieu par l'endossement du certificat d'insertion par le cédant au nom du cessionnaire et la remise du titre, sans qu'il soit besoin d'aucune signification ni acceptation de transport ».

(Faisons remarquer, en passant, que notre système supprime également la signification, l'acceptation résultant de ce fait que le propriétaire remet la copie de son titre foncier pour permettre l'inscription du transport à la conservation.)

Et il ajoute en commentaire :

« La loi tunisienne n'a pas consacré expressément ce mode de cession des créances hypothécaires qu'organise l'Act Torrens. Il nous a paru essentiel de prendre à ce sujet une disposition formelle, bien que la jurisprudence de la Cour de cassation admette maintenant d'une façon générale qu'une créance même non commerciale, un titre hypothécaire, par exemple, puisse être transmis par simple endossement ».

Il y a là une légère erreur que nous réfuterons avec l'aide de Sir Maxwell et de son traducteur, M. de France de Tersant :

« Les mortgages ou les baux peuvent être cédés par voie d'endossement, au moyen d'une formule très simple », dit Sir Maxwell.

Et M. de Tersant inscrit en note :

« Pour interpréter sainement ce passage, il ne faut pas perdre de vue que l'endossement n'est pas seulement une cession écrite par les parties sur l'acte constitutif de l'obligation. Une telle convention n'aurait, dans le système Torrens, aucune valeur par elle-même. Les conventions ne sont obligatoires, même pour les parties qui les ont signées, qu'après inscription sur le titre de propriété. L'endossement est spécialement la mention faite par le *registrar general*, sur le titre de propriété, d'une convention déposée dans ses bureaux ». (Op. cit., p. 29 et note).

Ce serait donc une erreur de croire que nous nous séparons sur ce point du système australien. La cession de créance ne se trouve pas, d'ailleurs, tellement compliquée pour cela, et nous pensons que l'inscription opérée à la conservation confère une garantie à toutes les parties, dont il serait peut-être imprudent de les dépouiller.

Enfin, nous ne proposons pas la création du fonds d'assurance destiné, dans le système Torrens, à indemniser les personnes lésées du fait d'une immatriculation accordée ou d'une inscription prise au préjudice de leurs droits.

Nous pouvons d'abord faire remarquer de suite que le fonds d'assurance n'a été institué ni à Madagascar, ni au Congo, ni ici même, par les décrets actuellement en vigueur.

En second lieu, dans les pays français, où le conservateur est responsable, le fonds aurait encore beaucoup

moins de raisons d'être qu'en Australie, où il constitue le recours unique.

Enfin, il est constant qu'en Australie les recours contre le fonds d'assurance sont tellement rares qu'ils représentent une proportion tout à fait négligeable, et en Tunisie même, où il avait été institué au début, il a été supprimé par la loi de 1892.

On trouvera peut-être encore un certain nombre d'articles des décrets de 1900 et 1901 que nous n'avons pas reproduits dans notre avant-projet ; mais c'est que nous les estimons parfaitement superflus (article 66), ou dangereux (article 67), ou bien encore que nous les avons insérés sous une autre forme (article 68). C'est donc en connaissance de cause que nous les avons négligés.

Il en est un cependant au sujet duquel nous tenons à fournir quelques éclaircissements, car c'est bien intentionnellement que nous l'avons rejeté ; c'est l'article 28 :

« Les parties du domaine public comprises dans un »
» immeuble immatriculé ne sont pas assujetties à l'imma-
» triculation et les droits qui s'y appliquent subsistent
» indépendamment de toute inscription ».

Le domaine public est inaliénable et imprescriptible, dit-on, et il ne faut pas qu'il puisse être acquis à un particulier du fait d'une immatriculation obtenue sans opposition de la part de l'Administration.

Cette disposition est plus gênante qu'utile pour l'Etat.

En effet, le domaine public, surtout tel qu'il est constitué dans nos possessions, est essentiellement conventionnel. S'il est aisé de concevoir que les cours d'eau, la mer et son rivage, les grandes routes et les voies de communication en général font partie du domaine public, il n'en va pas de même de la zone des pas géométriques, de la zone longeant les cours d'eau navigables ou flottables, de la zone militaire autour des fortifications ; c'est là un classement tout à fait arbitraire et, lorsqu'il est de date récente, — ce qui est le cas pour presque toutes les Colonies de l'Afrique occidentale française, — il est parfaitement admissible que des droits régulièrement acquis puissent être invoqués par des particuliers sur les terrains frappés de ce caractère exorbitant.

L'intérêt de l'Etat est donc, non de voir exclues de l'immatriculation les parcelles qui auraient par hasard été comprises dans un titre foncier, mais, au contraire, de pouvoir

provoquer lui-même la procédure d'immatriculation pour les parcelles sur lesquelles il entend exercer ses droits, afin d'obtenir la révélation de tous ceux que des tiers auraient acquis sur lesdites parcelles.

Il appartient évidemment à l'Administration de veiller à ce qu'un particulier ne fasse pas immatriculer à son nom une portion du domaine public sur laquelle il n'aurait aucun droit ; mais c'est là le cas de tous les propriétaires fonciers, et il n'est pas admissible que l'Etat, en l'espèce, jouisse d'un traitement différent. L'Administration doit veiller à la sauvegarde des intérêts qui lui sont confiés.

Notons d'ailleurs que lorsqu'un immeuble situé dans une dépendance du domaine public a été reconnu propriété de l'Etat et immatriculé comme tel, il suffira de faire mentionner sur le titre, avec production des justifications nécessaires, le caractère d'indisponibilité dont il est revêtu, pour qu'aucune atteinte ne puisse plus, à l'avenir, être portée au principe d'inaliénabilité du domaine public.

Nous en avons ainsi fini avec l'examen et la discussion des dispositions insérées dans notre avant-projet ; nous croyons avoir suffisamment justifié les modifications dont nous proposons l'adoption, et nous n'avons pas négligé, — on l'a vu, — de faire ressortir les objections possibles.

Toutes nos propositions sont d'ailleurs le résultat d'une étude assez approfondie de la matière, étude rendue plus aisée et plus profitable grâce aux leçons tirées de l'expérience.

Gorée, le 1^{er} mai 1905.

A. BOUDILLON.

N. B. — Deux pièces sont annexées au présent rapport :

- 1^o Modèle de *Copie de titre foncier* ;
- 2^o Modèle de *Certificat d'inscription*.

