

Comores

Constataion et institution de la propriété

Délibération n°60-52 du 10 décembre 1960

[NB - Délibération n°60-52 du 10 décembre 1960 relative à la constatation et à l'institution de la propriété]

Art.1.- Le présent texte a pour objet d'instituer une procédure de constatation d'office en vue de l'immatriculation de la propriété aux Comores, afin de définir cette propriété et d'assurer la jouissance des droits réels y afférents à l'occupant qui, tenant ses droits soit de lui-même soit de ses ancêtres, a détenu ou cultivé un fonds d'une manière directe et continue ; cette procédure s'applique à tous les immeubles non concédés ni immatriculés.

Art.2.- Il appartient aux tiers intéressés et, s'il y a lieu, à l'Etat, de faire devant les juridictions instituées par les articles 8 à 11 ci-dessous la preuve que l'occupant présumé ne remplit pas les conditions exigées par l'article 1.

Art.3.- La procédure de constatation de la propriété comporte :

- 1° des opérations de délimitation d'ensemble ;
- 2° la consécration des droits de propriété par l'immatriculation des immeubles sur le livre foncier créé par le décret du 4 février 1911 modifié et rendu applicable aux Comores par le décret du 9 juin 1931.

Art.4.- Après établissement d'un plan parcellaire provisoire par les soins du service topographique, selon un programme d'urgence décidé en conseil de gouvernement, un arrêté fixe, par canton considéré comme unité d'opération, la date d'ouverture des reconnaissances sur le terrain.

Cet arrêté est, au moins trente jours à l'avance, inséré au Journal officiel et publié par la voie administrative.

La publication de ce texte est faite au moyen d'affiches en français et en comorien apposées au bureau de la préfecture et partout où besoin sera.

Les publications constituent, pour tous les intéressés, une mise en demeure d'avoir à établir les droits de propriété, possession ou autres auxquels ils peuvent prétendre.

Faute par eux de ce faire, ils sont déchus de tous droits sans pouvoir prétendre à compensation, indemnités ou dommages-intérêts de quelque nature que ce soit.

Art.5.- Au jour fixé par l'arrêté, une brigade d'opérateurs, dont la composition est définie par le Ministre compétent, sous réserve qu'elle comprenne au moins un géomètre assermenté, se rend sur les lieux, détermine à l'aide des documents en sa possession, et des renseignements reçus, les limites des parcelles occupées, apporte les rectifications utiles au parcellaire provisoire et procède au bornage.

Elle reçoit et mentionne en un ou plusieurs procès-verbaux collectifs tous dires, demandes, renseignements, enquêtes, réclamations et, s'il y a lieu, pièces justificatives relatives à la jouissance du sol.

Elle note les droits invoqués par les intéressés, signale d'office ceux pouvant appartenir au domaine et dont elle a constaté l'existence au cours de ses opérations et s'enquiert du nom sous lequel le possesseur désire voir immatriculer le terrain.

Elle peut prendre acte des demandes de partage amiable qui seraient formulées par l'un des indivisaires d'une parcelle, proposer un allotissement et procéder au bornage provisoire des lots.

Art.6.- Les incapables seront représentés par leurs tuteurs ou curateurs légaux ou datifs, ayant la représentation légale selon le droit musulman, et porteurs d'un certificat de cadi leur reconnaissant cette qualité. La mère est réputée tutrice de droit du mineur dont le père est parti sans laisser d'adresse connue ou est en état d'absence.

Les personnes absentes sont représentées par leurs mandataires porteurs d'une procuration régulière selon le droit musulman.

Les non-présents qui auraient négligé de désigner un mandataire, les disparus et ceux dont on est sans nouvelles sont représentés d'office par le cadi du canton qui pourra toujours déléguer un « naïb » pour le remplacer au moyen d'une lettre officielle visée par l'autorité judiciaire locale.

Art.7.- Les procès-verbaux des opérations faites et les dires recueillis, traduits en comorien, restent déposés, ainsi que le plan, au bureau du préfet pendant un délai de trente jours à dater de leur dépôt.

La date du dépôt est portée à la connaissance des intéressés dans les conditions de publication prévues à l'article 4.

Pendant ce délai de trente jours, toute personne peut obtenir communication du dossier et faire consigner à la suite du procès-verbal, sous le contrôle du préfet, tous dires et réclamations concernant les droits réels qu'elle peut avoir à exercer sur l'immeuble dont il s'agit.

Art.8.- Dès l'achèvement de ces formalités, et dans un délai aussi rapproché que possible, un tribunal terrier ambulante composé d'un magistrat, président, de deux assesseurs avec voix consultative choisis pour leur connaissance de la loi musulmane et d'un représentant du service des domaines, secrétaire-greffier, se réunit sur les lieux, sur la convocation de son président, en vue de la consécration des droits et de la solution des litiges.

La composition de ce tribunal est fixée par arrêté du Premier Ministre sur propositions du Ministre de la justice.

Le tribunal est assisté d'un géomètre assermenté et de deux délégués du village sur le territoire duquel se trouve le terrain ; ces derniers sont désignés par le préfet.

Art.9.- La date fixée pour ces audiences foraines est portée à la connaissance du public par les soins du préfet dix jours au moins à l'avance par les moyens de publication prévus à l'article 4.

Art.10.- S'il n'existe au procès-verbal aucune demande d'inscription, ou si mainlevée en a été donnée par acte passé devant le cadi, ou encore si le requérant y a acquiescé, le tribunal rend une décision qui peut être faite en la forme collective, par laquelle il consacre le droit de propriété de qui de droit, en constatant, s'il y a lieu, soit la mainlevée donnée soit l'acquiescement aux oppositions et demandes d'inscription. Il précise en outre l'étendue des divers droits réels et des charges dont l'immeuble est grevé et en ordonne l'immatriculation.

Au cas où le partage amiable aurait été demandé lors des opérations de délimitation prévues en l'article 5, le tribunal pourra ordonner le partage en totalité ou partiellement.

La décision du tribunal est portée à la connaissance des intéressés par affichage aux lieux prévus par l'article 4.

Art.11.- S'il y a litige, le tribunal terrier statue en premier ressort seulement et à charge d'appel devant la juridiction prévue à l'article 13 ci-après.

Art.12.- Les jugements rendus sur les actions visées à l'article précédent sont notifiés dans les quinze jours par extrait à toutes les parties intéressées et, s'il y a lieu, au receveur des domaines, par le secrétaire-greffier du tribunal terrier.

Cette notification porte qu'un délai d'un mois, à compter de sa réception, est accordé pour faire appel par déclaration au greffe du tribunal terrier.

Art.13.- Les appels prévus à l'article précédent sont portés devant la Cour d'appel.

Art.14.- Les décisions rendues par la Cour d'appel ne sont pas susceptibles de recours en cassation.

Art.15.- Après décision judiciaire devenue définitive, une copie du jugement et le dossier de la procédure sont adressés au conservateur de la propriété foncière qui procède alors à l'immatriculation de l'immeuble sur le livre foncier conformément aux articles 111 et suivants du décret du 4 février 1911, modifié et étendu aux Comores par le décret du 9 juin 1931, et délivre au propriétaire le duplicata authentique exact et complet du titre de propriété et du plan y annexé.

Art.16.- Dès son immatriculation sur le livre foncier, l'immeuble se trouve soumis sans réserve, notamment en matière d'inscription de droits réels et charges aux dispositions du décret du 9 juin 1931.

Art.17.- Des arrêtés en conseil des Ministres détermineront :

- 1° le mode d'établissement du parcellaire provisoire ;
- 2° la procédure devant la juridiction instituée par l'article 8 ;
- 3° d'une manière générale, toute mesure d'exécution et d'application du présent texte.