

Comores

Réorganisation du régime de la propriété foncière

Décret du 9 juin 1931

[NB - Décret du 9 juin 1931 portant réorganisation du régime de la propriété foncière dans l'archipel des Comores]

Art.1.- A l'avenir, les titulaires de droits réels immobiliers institués par le Code civil et garantis jusqu'à ce jour dans l'archipel des Comores par les formalités d'inscription ou de transcription au bureau des hypothèques ne pourront obtenir le bénéfice de la conservation de ces mêmes droits que par la constatation et l'inscription faites sur les livres fonciers dans les conditions et les formes tracées par le décret du 4 février 1911 portant règlement sur la propriété foncière.

Art.2.- Les actes et coutumes fixant le régime de la propriété foncière, dans cet archipel, restent en vigueur et ne reçoivent aucune modification du fait du présent décret, mais les Comoriens peuvent toujours placer leurs immeubles sous le nouveau régime foncier présentement institué en provoquant leur immatriculation dans les conditions prévues au décret du 4 février 1911.

Art.3.- Modifications de certains textes du décret du 4 février 1911.

Art.4.- En conséquence, à dater de la promulgation du présent décret, aucune formalité hypothécaire ne pourra plus être requise à la conservation des hypothèques de l'archipel des Comores, qui est et demeure supprimée.

Les archives et registres en provenant ainsi que tous les registres d'enregistrement se trouvant dans les différentes îles de l'archipel seront et resteront déposés au bureau de la conservation foncière qui sera créée conformément aux dispositions du décret du 4 février 1911 et du présent décret.

Art.5.- A titre transitoire, les titulaires de droits réels, s'appliquant à des immeubles sis dans l'archipel des Comores, qui restent garantis dans les conditions réglementaires par des inscriptions ou formalités requises sous l'empire du régime abrogé pourront obtenir, pendant un délai de dix ans, le bénéfice de la conservation de ces mêmes droits par application du régime nouveau, conformément aux dispositions spéciales ci-dessous prévues.

Art.6.- L'immatriculation des immeubles visés à l'article précédent peut être requise :

- 1° par le propriétaire, le co-propriétaire, le successeur légal ou institué du propriétaire ou du co-propriétaire au nom duquel a été effectuée la dernière transaction ;

- 2° par le titulaire d'un droit réel résultant d'un acte transcrit ;
- 3° par le créancier hypothécaire justifiant d'une inscription régulièrement prise et non périmée au jour du dépôt de la réquisition ;
- 4° par le tuteur, administrateur ou curateur d'un incapable ayant l'une des qualités ci-dessus.

Art.7.- La réquisition d'immatriculation rédigée sous la forme tracée par l'article 75 du décret du 4 février 1911 modifié par le présent décret, doit faire connaître, pour chacune des parcelles y désignées, l'origine de la propriété, avec mention précise des noms, prénoms, qualité et domicile des précédents propriétaires et indication des actes ou faits translatifs depuis trente années ou depuis la constitution de la propriété, si elle remonte à moins de trente années.

En ce qui concerne la propriété ou l'usufruit du requérant, elle doit être complétée par l'énonciation des fonctions par lui remplies et pouvant entraîner hypothèque légale.

Elle doit, en outre, être appuyée, indépendamment des titres produits :

- 1° d'un extrait de la matrice cadastrale ou d'un certificat constatant qu'il n'en existe pas ;
- 2° d'un état, délivré par le conservateur de la propriété foncière, des transcriptions d'actes concernant les diverses parcelles de l'immeubles ou d'un certificat négatif ;
- 3° d'un état, également délivré par le conservateur de la propriété foncière, des inscriptions non radiées, ni périmées au jour de la promulgation régulière du présent décret, et paraissant grever la même propriété, du chef tant du détenteur actuel que des précédents propriétaires désignés en la réquisition ou d'un certificat négatif.

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

Toutes les pièces énumérées au présent article sont délivrées, sur papier libre, par les agents des administrations ou services compétents, sous la condition de porter mention expresse de leur destination. Elles ne sont soumises à aucun droit d'enregistrement.

Le dépôt régulier de la réquisition à la conservation foncière aura pour effet d'interrompre le délai de péremption des inscriptions hypothécaires alors constatées.

Art.8.- La demande est rendue publique en vue de provoquer la purge des hypothèques légales et, éventuellement, des autres droits réels dispensés des formalités d'inscription ou de transcription par le Code civil, ainsi que l'exercice immédiat par les intéressés de l'action en nullité ou en rescision dans tous les cas où elle est admise par la loi.

A cet effet, un extrait de la réquisition est inséré dans le plus bref délai, au Journal Officiel, dans les formes tracées par l'article 77 du décret du 4 février 1911, modifié ainsi qu'il est dit à l'article 3 ci-dessus.

Un placard, extrait du Journal Officiel et reproduisant l'insertion, ainsi que sa traduction en langue « Swahili », est transmis par le conservateur de la propriété foncière, contre récépissé, au greffier du tribunal de première instance, pour être affiché pendant vingt jours dans l'auditoire du tribunal, en conformité des prescriptions de l'article 2194 du Code civil.

Le même placard est affiché par les soins de l'autorité administrative, ainsi qu'il est prescrit à l'article 78 du décret du 4 février 1911 :

- 1° sur l'immeuble à immatriculer ;
- 2° à la porte de la résidence de l'autorité de la situation de l'immeuble dont l'immatriculation est requise.

D'autres placards identiques sont, à la diligence du conservateur et par les soins du greffier, immédiatement notifiés dans les formes réglées par l'article 103 du décret du 4 février 1911 :

- 1° à la femme du propriétaire de l'immeuble, s'il est marié ;
- 2° au subrogé-tuteur du ou des mineurs si le propriétaire exerce les fonctions de tuteur ;
- 3° à l'officier du ministère public ;
- 4° à chacun des titulaires d'une des inscriptions grevant l'immeuble.

Ces notifications faites à personne ou au domicile réel dans les trois premiers cas ou d'élection dans le dernier cas, doivent relater la date de l'affichage dans l'auditoire.

La minute de la notification, les accusés de réception des parties et un certificat d'affichage sont transmis, par le greffier et l'autorité administrative, au conservateur.

Art.9.- Pendant un délai de six mois à compter du jour de l'affichage, les femmes, les maris, tuteurs, subrogés-tuteurs, mineurs interdits, parents ou amis et le procureur de la République sont admis à former, au bureau du conservateur de la propriété foncière ou par lettre missive à lui adressée toutes oppositions à fin d'inscription, sur le titre foncier, des hypothèques légales, pour avoir effet à dater du jour du contrat de mariage ou de l'entrée en fonctions du tuteur, dans les limites prévues par les articles 31 et suivants du décret du 4 février 1911.

Pendant ce même délai, les titulaires d'inscription grevant l'immeuble ou leurs ayants droit peuvent légalement faire, et dans les mêmes formes, tous dires ou déclarations concernant les droits réels garantis par l'inscription.

Enfin, toute personne intéressée peut, dans le même délai et les mêmes termes, faire opposition à la procédure en cours, en vue d'exercer l'action non prescrite en nullité ou en rescision de l'un des contrats produits ou invoqués par les parties.

Art.10.- Dans le plus bref délai possible après l'insertion au Journal officiel de l'extrait de la réquisition, il est procédé au bornage et au levé du plan de l'immeuble, dans les conditions et formes prévues aux articles 79, 80, 81, 82 et 83 du décret du 4 février 1911, en tenant compte tant des indications fournies par le requérant que du plan produit.

Le procès-verbal de bornage et le plan sont remis, aussitôt que possible, par l'agent chargé des opérations topographiques au conservateur, qui relève toutes les oppositions ou revendications consignées, même si elles ont été formulées après le délai de six mois prévu à l'article 9 ci-dessus, à condition qu'elles se produisent dans les délais impartis par l'article 89 du décret du 4 février 1911, modifié par le présent texte.

Art.11.- Après expiration du délai fixé par ledit article 89 du décret du 4 février 1911, il est fait application des règles et formes du décret précité.

Mais les droits réels reconnus seront mentionnés dans l'ordre et avec le rang de préférence qu'ils avaient antérieurement.

Toutefois, dans le cas où la procédure donne naissance à une action en nullité ou en rescision, l'immatriculation ne peut être prononcée qu'après solution de cette action par les voies de droit commun.

Art.12.- Les constitutions ou transmissions de droit, qui pourraient se produire ou se conclure au cours de la procédure d'immatriculation doivent être déposées, dans les formes réglementaires, à la conservation de la propriété foncière avant l'expiration du délai de deux mois qui suit la publication au Journal officiel de l'avis de clôture de bornage, ainsi qu'il est prescrit à l'article 87 du décret du 4 février 1911, modifié par le présent. Ce dépôt est mentionné au registre des oppositions pour être reporté, au moment de l'établissement du titre, au rang qui lui est assigné par la date de ce dépôt.

Art.13.- Pendant un délai de trois ans, les requérants l'immatriculation d'un immeuble, par application des dispositions ci-dessus prévues, sont exemptés du paiement de tous droits de timbre, d'enregistrement et de taxe hypothécaire.

Art.14.- A l'expiration du délai de dix ans accordé par l'article 5 et quelle que soit l'origine des immeubles à soumettre au nouveau régime foncier, il ne pourra être donné suite à la réquisition que dans les formes arrêtées par le décret du 4 février 1911.

Art.15.- Tous les détails de la réglementation particulière à intervenir pour l'exécution du présent décret seront fixés par arrêté.

Art.16.- Le décret du 17 mai 1862 est et demeure abrogé. Sont également abrogées toutes dispositions contraires au présent décret.