

CODE CIVIL LIVRE II : LE BIENS

DÉCRET DU 20 JUILLET 1920) B.O., 1920, P. 870

Rendu exécutoire au Rwanda par O.R.U., n° 8 du 8 mars 1927 (B.O.R.U., 1927, p. 264).

Date de promulgation: 1920-07-20

Date de publication:1920-07-20

Status:En vigueur

TABLE DE MATIERE

Titre 1. DES BIENS

Chapitre 1. DE LA DIVISION DES BIENS EN EUX MEMES ET PAR RAPPORT A LEUR OBJET

Chapitre 2. DE LA DIVISION DES BIENS DANS LEUR RAPPORT AVEC CEUX QUI LES POSSEDENT

Titre 2. DE LA PROPRIETE

Chapitre 1. DES ATTRIBUTS DE LA PROPRIETE

Chapitre 2. DE LA COPROPRIETE

Chapitre 3. DE LA MITOYENNETE

Titre 3. DE LA TRANSMISSION DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Chapitre 1. DES CERTIFICATS D'ENREGISTREMENT

Chapitre 2. DES CONDITIONS ET DES FORMES DES MUTATIONS

Section 1. Des conditions préalables aux mutations

Section 2. Des formes des mutations

Chapitre 3. DES OPPOSITIONS AU DROIT DU PROPRIETAIRE

Chapitre 4. DU REMPLACEMENT DES CERTIFICATS RECONNUS INEXACTS OU INCOMPLETS ET DES CERTIFICATS DETRUIES OUPERDUS

Chapitre 5. DU RECOURS CONTRE LES DECISIONS DU CONVERSATEUR

Titre 4. DE L'EMPHYTÉOSE

Titre 5. DE LA SUPERFICIE

TEXTE

Titre 1. DES BIENS

Décret du 31 juillet 1912 tel que modifié à ce jour (B.O.,1912, p. 799), rendu exécutoire au Rwanda par O.R.U. n°8 du 8 mars 1927 (B.O.R.U., p. 264)

Chapitre 1. DE LA DIVISION DES BIENS EN EUX MEMES ET PAR RAPPORT A LEUR OBJET

Article 1:

Les biens ou droits patrimoniaux sont de trois sortes : les droits de créance ou d'obligation, les droits réels et les droits intellectuels.

Les seuls droits réels sont : la propriété, les droits de superficie, l'usufruit, l'usage et l'habitation, le droit d'emphytéose, les servitudes foncières, le gage, le privilège et l'hypothèque.

Les droits d'obligations sont régis par le livre du Code civil intitulé : Des contrats et obligations conventionnelles.

Les droits intellectuels sont réglés par une législation spéciale.

Article 2:

Tous les biens sont mobiliers ou immobiliers.

Article 3:

Sont immobiliers tous les droits réels qui ont pour objet des immeubles, ainsi que les droits de créance tendant à acquérir ou à recouvrer un droit réel sur un immeuble.

Article 4:

Sont mobiliers tous les autres droits patrimoniaux et notamment les actions ou intérêts dans les sociétés, associations ou communautés qui jouissent de la personnalité civile encore que des immeubles appartiennent à l'être moral.

Article 5:

Les choses sont immeubles soit par leur nature, soit par leur incorporation, soit par leur destination.

Article 6:

Le sol et les mines sont immeubles par leur nature.

Article 7:

Sont immeubles par leur incorporation :

- 1° les bâtiments et leurs accessoires nécessaires, tels que les tuyaux servant à la conduite des eaux, de la vapeur ou du gaz et des fils conducteurs de l'électricité;
- 2° toutes constructions inhérentes au sol;
- 3° les arbres et plantes quelconques, tant qu'ils ne sont pas détachés du sol;
- 4° les fruits et récoltes, tant qu'ils n'ont pas d'existence séparée.

Article 8:

(D. du 4. 1. 1952) - Sont immeubles par destination les objets mobiliers placés par leur propriétaire dans un immeuble qui lui appartient ou sur lequel il exerce un droit réel immobilier qui est de nature à lui permettre d'user ou de jouir de l'immeuble, soit pour les nécessités de l'exploitation dudit immeuble, soit à perpétuelle demeure pour son utilité ou son agrément.

Tels sont :

- 1° les animaux attachés à la culture ou à l'exploitation agricole, les instruments et ustensiles aratoires, les animaux, machines, ustensiles et autres objets nécessaires à l'exploitation industrielle ou commerciale;
- 2° les objets attachés par un travail de maçonnerie quelconque; ceux qui ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie de l'immeuble à laquelle ils sont attachés; les glaces, tableaux et autres ornements lorsque l'intention du propriétaire de les laisser à perpétuelle demeure résulte clairement de leurs dimensions et de leur agencement dans l'immeuble.

L'immobilisation par destination qui est l'oeuvre du titulaire d'un droit réel, s'effectue dans les limites de ce droit et prend fin lorsque celui-ci vient à expiration.

Chapitre 2. DE LA DIVISION DES BIENS DANS LEUR RAPPORT AVEC CEUX QUI LES POSSEDENT

Article 9:

Les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent sous les modifications établies par la loi.

Les biens qui n'appartiennent pas à des particuliers sont administrés et ne peuvent être aliénés que dans les formes et suivant les règles qui leur sont particulières.

Article 10:

Les biens de la Colonie qui sont affectés à un usage ou à un service public sont hors de commerce, tant qu'ils ne sont pas régulièrement désaffectés.

Article 11:

Tous les autres biens de la Colonie restent dans le commerce, sauf les exceptions établies par

la loi.

Article 12:

Toutes les choses sans maître appartiennent à la Colonie, sauf le respect des droits coutumiers des indigènes et ce qui sera dit au sujet du droit d'occupation.

Article 13:

L'attribution des épaves terrestres, fluviales et maritimes est réglée par une législation spéciale.

Titre 2. DE LA PROPRIETE

(Décret du 30 juin 1913)

Chapitre 1. DES ATTRIBUTS DE LA PROPRIETE

Article 14:

La propriété est le droit de disposer d'une chose d'une manière absolue et exclusive, sauf les restrictions qui résultent de la loi et des droits réels appartenant à autrui.

Les restrictions du droit de propriété à raison des rapports de voisinage sont établies au titre des charges foncières.

Article 15:

Le propriétaire ne peut repousser l'atteinte à son droit, si elle est indispensable pour écarter un danger imminent incomparablement plus grand que le dommage qui doit en résulter pour lui-même.

S'il a subi un préjudice, il peut se faire indemniser par la personne qui en a profité.

Article 16:

(D. du 6.5.1952) - La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Néanmoins, le propriétaire ne peut s'opposer à ce qui se fait à une telle hauteur ou à une telle profondeur qu'il n'a aucun intérêt à l'empêcher.

Le propriétaire du sol n'a aucun droit sur les eaux ni sur les substances considérées comme concessibles par la législation minière.

Article 17:

(D. du 6.5.1952). - Le dit de tout lac et celui de tout cours d'eau navigable, flottable ou non, font partie du domaine public de la Colonie.

Lorsqu'un cours d'eau se forme un nouveau lit en abandonnant l'ancien, la Colonie n'acquiert le nouveau lit qu'à la charge d'indemniser les précédents propriétaires en leur attribuant la valeur du lit abandonné, dans la proportion du terrain perdu par chacun d'eux.

Les bords des lacs, fleuves et rivières navigables ou flottables appartiennent à la Colonie sur une profondeur de 10 mètres à partir de la ligne formée par le niveau le plus élevé qu'atteignent les eaux dans leurs crues périodiques.

Article 18:

(D. du 6.5.1952) - Celui qui a dans son fonds une source ne formant qu'un simple filet d'alimentation d'un cours d'eau peut en user à sa volonté. Celui qui a dans son fonds une source formant la tête d'un cours d'eau dont le lit est distinct des terres avoisinantes ne peut en user que suivant les règles établies ci-après.

Article 19:

(D. du 6.5.1952) - L'eau des cours d'eau et des lacs, et les eaux souterraines n'appartiennent à personne. Sous réserve des dispositions légales ou réglementaires qui en déterminent la jouissance, et des concessions particulières qui peuvent toujours être accordées par l'autorité publique, la faculté d'en user est commune à tous.

Article 20:

(D. du 6.5.1952) - Nul ne peut corrompre l'eau ni en changer le cours.

Article 21:

La propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit.

Les produits d'une chose continuent d'appartenir, après la séparation, au propriétaire de la chose, à moins qu'il n'en soit disposé autrement par la loi.

Article 22:

La propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qui s'y unit et s'y incorpore, soit naturellement, soit artificiellement.

Article 23:

Le propriétaire du fonds qui a fait des constructions, ouvrages ou plantations avec des matériaux ou des végétaux qui ne lui appartenaient pas, doit en payer la valeur; il peut aussi être condamné à des dommages-intérêts, s'il y a lieu; mais l'ancien propriétaire des matériaux ou des végétaux n'a pas le droit de les enlever.

Article 24:

Lorsque des constructions, ouvrages ou plantations ont été faits par un possesseur de bonne foi, avec des matériaux ou des végétaux lui appartenant, le propriétaire du fonds ne peut en exiger la suppression; il doit rembourser au possesseur, soit la valeur des matériaux ou des végétaux et le prix de la main-d'oeuvre, soit la plus-value qui en est résultée pour le fonds.

Si celui qui a fait les travaux est un possesseur de mauvaise foi ou un détenteur précaire, le propriétaire a le choix ou d'exiger la suppression des constructions, ouvrages et plantations, aux frais de leur auteur, et des dommages-intérêts, s'il y a lieu, ou de rembourser soit la

dépense, soit la plus-value, comme il est dit ci-dessus.

Article 25:

Lorsque le propriétaire d'un fonds, en y faisant une construction ou autre ouvrage a empiété de bonne foi sur le fonds du voisin, celui-ci ne peut exiger la suppression de l'empiétement s'il est établi que le dommage qu'il éprouve est notablement inférieur à celui que le constructeur subirait par suite de la démolition. En ce cas, le juge attribue l'empiétement au constructeur à titre de droit réel, moyennant une indemnité à payer au voisin.

Article 26:

L'atterrissement ou relais qui se forme à la rive d'un lac ou d'un cours d'eau navigable ou flottable appartient à la Colonie. Celui qui se forme à la rive d'un cours d'eau non navigable ni flottable appartient au propriétaire riverain.

Article 27:

L'île ou îlot qui se forme dans le lit d'un lac ou d'un cours d'eau navigable, flottable ou non, appartient à la Colonie.

L'île ou îlot qui se forme non par alluvion, dessèchement ou exhaussement du lit, mais par un nouveau bras qui traverse et entoure le fonds d'un propriétaire riverain, continue d'appartenir à ce propriétaire.

Article 28:

Lorsque des choses mobilières appartenant à des propriétaires différents sont réunies ou mélangées de telle sorte qu'il n'est pas possible de les séparer sans détérioration notable ou qu'au prix de frais excessifs, les intéressés deviennent copropriétaires de l'ensemble en proportion de la valeur qu'avaient ces parties au moment de la connexion ou du mélange.

Toutefois si, dans la connexion ou le mélange de deux choses, l'une ne peut être considérée que comme l'accessoire de l'autre, l'ensemble est acquis au propriétaire de la chose principale.

Article 29:

Lorsqu'une personne a travaillé ou transformé une ou plusieurs choses mobilières appartenant à autrui, la chose nouvelle est acquise à l'ouvrier, si l'industrie a été plus précieuse que la matière, sinon au propriétaire de celle-ci.

Si l'ouvrier a été de mauvaise foi, le juge peut attribuer la chose nouvelle au propriétaire de la matière.

Article 30:

Le droit commun concernant les indemnités pour enrichissement sans cause et les dommages intérêts pour acte illicite reste applicable dans les cas prévus aux deux articles précédents.

Chapitre 2. DE LA COPROPRIETE

Article 31:

D. du 28.3.1949) - Sans préjudice des conventions particulières qui régleraient autrement l'usage, la jouissance et l'administration des biens indivis, la copropriété est réglée par les dispositions ci-après.

31bis. (D. du 28.3.1949) - Si une chose appartient à plusieurs personnes pour des parts indivises égales ou inégales, chacun des copropriétaires peut user de la chose intégralement, mais en se conformant à sa destination et pourvu qu'il ne mette pas obstacle à l'usage des autres.

Les fruits de la chose se partagent dans la mesure du droit de chacun. Chacun peut faire les actes d'administration courante tels que réparations d'entretien et travaux de culture.

Les charges sont supportées par chacun proportionnellement à sa part.

Article 31: Bis

(D. du 28.3.1949) - Si une chose appartient à plusieurs personnes pour des parts indivises égales ou inégales, chacun des copropriétaires peut user de la chose intégralement, mais en se conformant à sa destination et pourvu qu'il ne mette pas obstacle à l'usage des autres.

Les fruits de la chose se partagent dans la mesure du droit de chacun. Chacun peut faire les actes d'administration courante tels que réparations d'entretien et travaux de culture.

Les charges sont supportées par chacun proportionnellement à sa part.

Article 32:

(D. du 28.3.1949) - Aucun des copropriétaires ne peut, sans le consentement des autres, changer la destination de la chose commune, ni la grever de droits réels au delà de sa part indivise.

Article 33:

(D. du 28.3.1949) - Chacun des copropriétaires peut toujours demander le partage de la chose commune, nonobstant toute convention ou prohibition contraire.

Les copropriétaires peuvent cependant convenir de rester dans l'indivision pendant un temps déterminé qui ne peut excéder cinq ans; si la convention est faite pour un terme plus long ou pour une durée illimitée, elle est réduite à ce terme.

Article 34: bis

(D. du 28.3.1949) - Les biens immobiliers indivis qui sont affectés, à titre d'accessoire et pour l'usage commun, à plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont pas sujets à partage.

Il est loisible, dans le cas prévu aux alinéas qui précèdent à chacun des copropriétaires, de modifier à ses frais la chose commune pourvu qu'il ne change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Article 35:

(D. du 28.3.1949) - Les règles particulières à la copropriété entre héritiers, entre époux ou entre associés sont établies aux autres livres du Code civil.

Chapitre 3. DE LA MITOYENNETE

Article 35: /1

(D. du 25.3.1954). - Sous les réserves ci-après établies, la mitoyenneté est réglée par les mêmes dispositions que la copropriété forcée.

Article 35: /2

(D. du 25.3.1954). - Les fruits et les charges de la clôture mitoyenne se partagent dans la mesure du droit de chacun.

Cependant, hors le cas prévu à l'article 35/12, chacun des copropriétaires peut se dispenser de contribuer aux réparations ou reconstructions en cédant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartient.

La cession n'est réalisée que par la mention qui en est faite sur les certificats d'enregistrement.

Article 35: /3

(D. du 25.3.1954). - Celui des voisins qui modifie la clôture mitoyenne soit pour la reconstruire ou l'exhausser, soit à toute autre fin, doit la réparation de tous dommages causés par son ouvrage qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage.

Tout voisin a la faculté de faire régler par expert, à défaut d'entente, les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne nuise point à ses droits et l'indemnité due à raison des dégâts ou du préjudice subis.

Article 35: /4

(D. du 25.3.1954). - Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur à cinquante-quatre millimètres près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.

Article 35: /5

(D. du 25.3.1954). - Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen; si le mur n'est

pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut le faire exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son côté. Dans ces cas, la construction ou partie de construction nouvelle n'est mitoyenne que jusqu'à la hauteur de l'ancien mur commun et à concurrence de son épaisseur.

Article 35: /6

(D. du 25.3.1954). - Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la valeur de la construction nouvelle et du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur.

Article 35: /7

(D. du 25.3.1954). - Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen, en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la valeur de la partie qu'il veut rendre mitoyenne, ainsi que la moitié de la valeur du sol sur lequel elle est bâtie. Cette faculté est cependant refusée au propriétaire qui a cédé son droit de mitoyenneté conformément à l'alinéa 2 de l'article 35/2.

Article 35: /8

(D. du 25.3.1954). - Si le fonds est tenu à bail ou en occupation provisoire, la mitoyenneté peut être acquise pour le propriétaire du fonds par le preneur ou l'occupant ayant un droit actuel ou conditionnel à devenir propriétaire.

Lorsque le fonds n'est pas cédé en propriété à l'acquéreur de la mitoyenneté, une indemnité égale à la valeur du bien acquis est due à ce dernier à l'expiration du droit en vertu duquel il occupe le fonds.

A l'égard des biens ainsi acquis, le preneur ou l'occupant exerce les mêmes droits et supporte les mêmes charges que ceux qu'il exerce et supporte à l'égard du fonds lui-même.

Article 35: /9

(D. du 25.3.1954). - Dans le cas visé à l'article précédent, l'acquisition n'a lieu que de l'accord du propriétaire du fonds; il ne peut refuser son consentement que si l'acquisition est de nature à lui porter préjudice.

Article 35: /10

(D. du 25.3.1954). - Si le fonds est grevé d'un droit de superficie, d'emphytéose ou d'usufruit, la mitoyenneté peut être acquise par le superficiaire, l'emphytéose ou l'usufruitier. A l'expiration desdits droits, elle reste attachée au fonds. Aucune indemnité n'est due de ce chef par le propriétaire.

Article 35: /11

(D. du 25.3.1954). - Dans les villes, les circonscriptions urbaines et les centres extra-coutumiers ainsi que dans les agglomérations européennes et les cités indigènes désignées par le gouverneur de province, tout propriétaire est tenu de subir l'empiètement nécessaire à l'érection d'un mur ou d'une clôture établis sur la limite séparative.

Article 35: /12

(D. du 25.3.1954). - Dans les lieux déterminés à l'article qui précède, tout propriétaire peut contraindre son voisin à contribuer aux constructions et réparations des clôtures qui séparent les cours, jardins et passages attenants à des bâtiments.

Le propriétaire à qui la contribution est demandée et qui, après mise en demeure, néglige d'y satisfaire peut être contraint d'acquérir la mitoyenneté de la clôture qui serait élevée par le voisin diligent.

La forme et la hauteur des clôtures sont fixées par des règlements particuliers ou les usages du lieu.

Article 35: /13

(D. du 25.3.1954). - Aucune renonciation ou convention contraire ne peut être invoquée à l'encontre des droits et obligations prévus par les articles 35/4, 35/5, 35/6, 35/7 et 35/11.

Titre 3. DE LA TRANSMISSION DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Décret du 6 février 1920)

Article 36:

(D. du 28.3.1949). - La propriété privée du sol n'est légalement établie que par un certificat d'enregistrement du titre reconnu ou concédé par la Colonie.

La propriété privée des immeubles par incorporation envisagée séparément du sol, n'est légalement établie que par certificat d'enregistrement du titre authentique qui lui sert de base. La propriété privée des mines est régie par une législation particulière.

Article 37:

Les mutations, soit entre vifs, soit par décès, de la propriété immobilière, ne s'opèrent que par un nouveau certificat d'enregistrement.

A l'exception des servitudes légales et sous la réserve des droits coutumiers des indigènes, nulle charge ne frappe la propriété immobilière si elle n'est inscrite au certificat d'enregistrement.

Doit également être inscrit au certificat, tout contrat de location fait pour une durée de plus de neuf ans.

Article 38:

L'enregistrement des mutations de propriété immobilière s'effectue conformément aux dispositions du présent titre.

L'enregistrement des locations de plus de neuf ans et des charges réelles s'effectue conformément aux dispositions propres à ces matières.

Chapitre 1. DES CERTIFICATS D'ENREGISTREMENT

Article 39:

Pour l'application du régime foncier, le territoire de la Colonie est divisé en circonscriptions foncières dont le gouverneur général détermine le nombre et les limites.
Les immeubles sont enregistrés au bureau de la circonscription dans laquelle ils sont situés.

Article 40:

Chaque circonscription est administrée par un fonctionnaire appelé conservateur des titres fonciers. Plusieurs circonscriptions peuvent être réunies, en tout ou en partie, sous l'autorité d'un même conservateur.

La Colonie est responsable des erreurs du conservateur. Cette responsabilité ne peut excéder la valeur du fonds et des constructions et plantations à l'époque où l'erreur a été commise, cette valeur augmentée d'un cinquième.

Article 41:

Il y a pour circonscription :

1° un registre dit livre d'enregistrement pour l'inscription des certificats d'enregistrement au fur et à mesure qu'ils sont dressés par le conservateur.

Chaque folio du registre porte un numéro d'ordre.

Chaque certificat est inscrit sur un folio distinct;

2° un registre à souches, dit registre de certificats, pour la délivrance des certificats d'enregistrement. Chaque folio du registre porte le même numéro d'ordre que le folio correspondant du livre d'enregistrement;

3° un registre répertoire alphabétique des personnes auxquelles des certificats d'enregistrement sont délivrés.

Article 42:

Le certificat d'enregistrement est dressé en double; il est daté, scellé et signé du conservateur. L'un des exemplaires est dressé dans le livre d'enregistrement, l'autre est délivré au nouveau propriétaire.

Le certificat d'enregistrement contient :

1° l'indication précise du nouveau propriétaire;

2° la situation, la description, la superficie et le croquis de l'immeuble;

3° les locations de plus de neuf ans et les charges réelles, autres que les servitudes légales, dont l'immeuble est frappé selon les règles de publicité prescrites par la loi.

L'exemplaire délivré au nouveau propriétaire contient, en outre, le numéro du folio du livre d'enregistrement sur lequel le certificat est inscrit.

Article 43:

Toute annotation postérieure de location ou de charge réelle, faite au certificat inscrit au livre et au certificat délivré au propriétaire, doit être spécialement datée, scellée et signée par le conservateur.

Article 44:

Le certificat d'enregistrement fait pleine foi du droit de propriété et des locations et charges réelles qui y sont spécifiées.

Le droit de propriété, tel qu'il y est constaté, est inattaquable, même si le certificat a été dressé en vertu d'un contrat d'aliénation résoluble ou entaché de nullité, ou d'une ordonnance d'investiture obtenue par surprise. Sauf le cas prévu en l'article 49, les causes de résolution ou de nullité du contrat ou l'erreur de l'ordonnance ne donnent ouverture qu'à des actions personnelles en dommages-intérêts.

Article 45:

Le livre d'enregistrement et le répertoire alphabétique sont publics. Moyennant le paiement de la taxe fixée par les règlements, toute personne peut les consulter sous la surveillance du conservateur.

Article 46:

En outre des registres déterminés par l'article 41, le conservateur tient un registre journal de tous les certificats, annotations et actes quelconques de son ministère et de tous les actes, requêtes et documents qui lui sont remis.

Article 47:

Le conservateur fait parvenir mensuellement au gouverneur général une copie certifiée conforme de tous les certificats qu'il a inscrits à son livre d'enregistrement, ainsi que les annulations et des annotations qu'il y a faites.

Cette copie, en cas de perte ou de destruction du livre d'enregistrement, fait la même foi que l'original.

Chapitre 2. DES CONDITIONS ET DES FORMES DES MUTATIONS

Section 1. Des conditions préalables aux mutations

Article 48:

Les mutations en vertu de contrats d'aliénation ne peuvent être opérées que si les contrats sont passés en forme authentique.

Le contrat d'aliénation peut être passé devant le conservateur, qui en dresse l'acte avant l'enregistrement. Le conservateur n'instrumente qu'après s'être fait remettre le certificat de l'aliénateur et s'être assuré de l'identité et de la capacité des contractants.

Lorsque le contrat d'aliénation a été passé devant un autre officier public dans la Colonie ou à l'étranger, l'acte de ce contrat est remis au conservateur, en minute ou en copie certifiée conforme. Le conservateur s'assure de la validité de l'acte. S'il y échet, il en exige la législation.

Les mutations en vertu de jugements ne peuvent être opérées que s'ils sont passés en force de chose jugée.

Article 49:

Par exception à l'article 44, tant que la propriété de l'immeuble est encore intacte sur la tête de l'acquéreur, les causes de résolution ou d'annulation de l'aliénation qui lui a été consentie donnent ouverture, pour l'aliénateur, à une action en rétrocession de l'immeuble, avec dommages-intérêts, s'il y a lieu.

Article 50:

Les mutations par décès ne peuvent être opérées qu'en vertu d'une ordonnance du juge du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble. La requête de l'héritier ou légataire doit être publiée dans un ou plusieurs journaux de la Colonie ou de l'étranger, à désigner par le juge.

L'ordonnance d'investiture n'est rendue qu'après examen de tous actes ou documents propres à justifier le droit de l'im pétant, et telles mesures d'instruction qu'il appartient à la vigilance du magistrat de prescrire. Le procureur du Roi doit donner son avis par écrit.

L'ordonnance d'investiture doit être rendue dans les quatre mois à compter du jour où ont paru les journaux dans lesquels la requête a été publiée.

Article 50: bis

(D. du 30.8.1954). - Les mutations d'immeubles enregistrés, qui résultent de l'application de l'article 12 s'opèrent au nom de la Colonie en vertu d'une ordonnance du juge du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble.

Cette ordonnance est rendue selon la procédure prévue à l'article précédent, au cours de laquelle toute personne peut faire valoir ses titres à la propriété de l'immeuble.

Article 51:

Les conditions préalables aux mutations en cas de saisie immobilière, de faillite, d'expropriation pour cause d'utilité publique, sont fixées par les dispositions propres à ces matières.

Section 2. Des formes des mutations

Article 52:

Sauf les cas où la mutation est ordonnée par justice et ceux prévus par des lois particulières, nulle mutation ne peut être opérée qu'après remise au conservateur du certificat à remplacer. Dans tous les cas de mutation, l'ancien certificat inscrit au livre d'enregistrement est frappé d'un timbre d'annulation et d'une annotation indiquant, dans la forme établie par l'article 43, les motifs de l'annulation ainsi que la date et le numéro du nouveau certificat.

Article 53:

Le conservateur opère la mutation en dressant à son livre et en délivrant au nouveau propriétaire un certificat d'enregistrement conforme aux prescriptions de l'article 42. Le cas échéant, à la mention des locations et des charges qui frappent l'immeuble selon l'ancien certificat de l'aliénateur, il ajoute celles des nouvelles charges réelles stipulées dans l'acte d'aliénation.

Le nouveau certificat porte un renvoi au folio du certificat ancien.

Article 54:

D. du 28.3.1949 et D. du 25.3.1954). - Quand c'est en vertu d'un échange, partage ou autre contrat emportant des prestations immobilières réciproques que le conservateur opère des mutations, il dresse à son livre et délivre aux parties autant de nouveaux certificats qu'il y a de nouveaux propriétaires.

En cas de mutation partielle, le conservateur remplace le certificat de l'aliénateur par autant de nouveaux certificats qu'il y a de nouvelles parcelles.

Si l'immeuble est enregistré au nom de plusieurs nouveaux propriétaires indivisément, le conservateur ne dresse et ne délivre qu'un seul certificat. Les indivisaires doivent s'entendre sur celui d'entre eux à qui le certificat collectif est délivré, à la charge d'en aider ses consorts à toute réquisition. S'il y a difficulté sur le choix, il est réglé par le conservateur.

Toutefois, lorsque des biens indivis sont affectés, à titre d'accessoires et pour l'usage commun, soit à des héritages distincts, soit à des parties d'immeubles, appartenant à des propriétaires différents, les certificats relatifs à ces héritages ou parties d'immeubles font tous mention de ces biens indivis.

Les certificats mentionnent en outre, l'emplacement des murs séparatifs et des clôtures sur chaque fonds en spécifiant s'ils s'y trouvent à titre de copropriété ou de charge.

Le cas échéant, le conservateur des titres fonciers procédera à l'inscription des mentions prévues à l'alinéa précédent au vu d'un procès-verbal dressé par un géomètre du cadastre ou un géomètre agréé, signé pour accord par les parties intéressées.

Article 55:

Le conservateur retient et inscrit à son livre-journal tous les actes et pièces qui lui ont été remis aux fins de la mutation qu'il a opérée.

Chapitre 3. DES OPPOSITIONS AU DROIT DU PROPRIETAIRE

Article 56:

Par requête présentée au conservateur, le créancier gagiste du certificat d'enregistrement, créancier muni d'un titre exécutoire, le précédent propriétaire ayant un droit à rétrocession dérivant d'une cause de résolution ou de nullité du contrat par lequel il a aliéné l'immeuble, le curateur de la faillite, peuvent former opposition à l'exercice du droit de disposer par le propriétaire inscrit au livre d'enregistrement.

Le requérant doit justifier de la qualité qui lui donne le droit d'agir en opposition.

Le conservateur fait annotation de l'opposition, dans la forme indiquée à l'article 43, sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement.

Article 57:

L'annotation paralyse le droit de disposition du propriétaire pendant six mois dès l'instant où elle est faite. Elle peut être renouvelée pour une période de même durée, en vertu d'une ordonnance du juge du tribunal de première instance, pour motif grave.

Nulle mutation, en vertu de quelque cause que ce soit, ne peut avoir lieu avant l'expiration du délai légal ou judiciaire, à moins qu'il ne soit donné mainlevée de l'opposition par l'opposant ou par un jugement passé en force de chose jugée.

Article 58:

En cas de mainlevée, l'annotation de l'opposition est frappée d'un timbre d'annulation et d'une mention datée, scellée et signée, indiquant le motif de l'annulation.

Le conservateur retient l'acte ou le jugement de mainlevée et l'inscrit à son livre-journal.

Chapitre 4. DU REMPLACEMENT DES CERTIFICATS RECONNUS INEXACTS OU INCOMPLETS ET DES CERTIFICATS DETRUIES OUPERDUS

Article 59:

- Lorsque l'indication de la superficie ou le croquis d'un immeuble enregistré sont reconnus inexacts ou incomplets par un procès-verbal des agents du cadastre et que la rectification n'est pas de nature à porter atteinte aux droits enregistrés des voisins, le propriétaire peut réclamer qu'un nouveau certificat soit dressé en remplacement de l'ancien.

L'ancien certificat est annulé au livre d'enregistrement dans la forme indiquée à l'article 52.

Le nouveau certificat n'est différent de l'ancien que quant aux inexactitudes ou omissions relevées par les agents du cadastre. Il est dressé au livre d'enregistrement et délivré au propriétaire avec renvoi au folio du certificat antérieur et mention de la cause pour laquelle il est délivré.

Le conservateur retient l'ancien certificat et le procès-verbal des agents du cadastre, et les inscrit à son livre-journal.

Article 60:

En cas de perte ou de destruction de son certificat d'enregistrement, le propriétaire peut en réclamer un nouveau à la charge de rendre vraisemblable la perte ou la destruction qu'il allègue.

Sa requête doit être faite par écrit et contenir l'engagement qu'il sera responsable des conséquences dommageables que la délivrance du nouveau certificat pourra avoir vis-à-vis des tiers.

Le conservateur apprécie les faits exposés. Si l'identité de l'impétrant avec la personne désignée comme propriétaire au livre d'enregistrement ne lui paraît pas certaine, il exige une attestation d'identité, émanée d'un magistrat ou fonctionnaire de la Colonie.

Le nouveau certificat est exactement conforme à l'ancien, tel qu'il figure au livre d'enregistrement. Il est dressé au livre et délivré au propriétaire, avec renvoi au folio du certificat antérieur et mention de la cause pour laquelle il est délivré, ainsi que de l'engagement pris par le propriétaire. L'ancien certificat est annulé au livre d'enregistrement dans la forme indiquée à l'article 52.

Chapitre 5. DU RECOURS CONTRE LES DECISIONS DU CONSERVATEUR

Article 61:

- Les décisions du conservateur peuvent être attaquées par un recours devant le tribunal de première instance. Le recours est introduit par voie d'assignation de ce fonctionnaire, dans les formes de la procédure civile. Le jugement est toujours susceptible d'appel.

Titre 4. DE L'EMPHYTÉOSE

(Décret du 20 juillet 1920)

Article 62:

L'emphytéose est le droit d'avoir la pleine jouissance d'un fonds appartenant à autrui, à la charge de mettre et entretenir le fonds en valeur et de payer au propriétaire une redevance en argent ou en nature.

Article 63:

Elle ne peut être établie pour un terme excédant nonante-neuf ans. S'il a été stipulé un délai plus long, elle est réduite à ce terme.

Article 64:

Dans les limites fixées ci-après, l'emphytéote a droit à tous les produits du fonds. Il a seul les droits de chasse et de pêche.

Il peut extraire du fonds, des pierres, de l'argile et autres matières semblables et en abattre les arbres, pour les constructions et les améliorations qu'il y entreprend.

Il peut en exploiter les bois, à la charge de les aménager en taillis, comme un bon propriétaire, ou de faire des plantations pour les remplacer utilement. Il peut en changer la destination ou la nature, pour en augmenter la valeur.

Article 65:

Il ne peut ouvrir des minières, carrières ou tourbières. Il profite de celles qui étaient ouvertes avant son entrée en jouissance.

Article 66:

Il peut aliéner son droit. Il peut l'hypothéquer et grever le fonds de servitudes pour la durée de sa jouissance.

Article 67:

Il est tenu des réparations de toute espèce, même aux bâtiments qu'il a construits sans y être astreint.

Si un tiers commet quelque usurpation portant atteinte au droit du propriétaire, l'emphytéote est tenu de la dénoncer à celui-ci.

Article 68:

Il ne peut réclamer aucune remise de la redevance pour cause de perte partielle du fonds, ni pour cause de stérilité ou de privation de toute récolte à la suite de cas fortuits.

Article 69:

Il ne peut se libérer des charges de son droit par le délaissement du fonds.

Toutefois, il peut contraindre le propriétaire à accepter le délaissement lorsque la destruction, par cas fortuit, de ses plantations ou autres travaux qui avaient mis le fonds en valeur empêche qu'il en retire encore des revenus suffisants pour acquitter la redevance annuelle.

Article 70:

En cas de transmission de l'emphytéose entre vifs ou par décès, les charges dont elle est grevée incombent d'une manière indivisible aux nouveaux titulaires.

En cas de transmission entre vifs, le cédant est garant de la solvabilité de son cessionnaire.

Article 71:

Le propriétaire peut faire prononcer la déchéance de l'emphytéose, avec dommages-intérêts, s'il y a lieu :

1° pour défaut de paiement de trois redevances annuelles consécutives, ou même pour tout défaut de paiement, si l'emphytéote tombe en faillite ou en déconfiture;

2° pour négligence grave dans l'exécution de la charge de mettre et entretenir le fonds en valeur;

3° pour tout abus grave de jouissance.

Les créanciers de l'emphytéote peuvent intervenir dans l'instance pour la conservation de leurs droits; ils peuvent offrir le paiement des redevances arriérées, la réparation des abus commis et les garanties pour l'avenir.

Le tribunal peut accorder des délais, suivant les circonstances.

Article 72:

A l'expiration de son droit, pour quelque cause que ce soit, l'emphytéote ne peut enlever les plantations et autres améliorations qu'il a faites, ni réclamer à cet égard aucune indemnité.

Quant aux constructions qu'il a faites, il ne peut non plus les enlever, mais le propriétaire lui doit une indemnité fixée aux trois quarts de leur valeur actuelle et intrinsèque.

Cette indemnité est affectée par préférence au paiement des créanciers hypothécaires inscrits sur l'emphytéose.

Article 73:

A l'exception de l'article 63, les règles du présent titre peuvent être modifiées par les clauses de l'acte constitutif de l'emphytéose.

Article 74:

Le titre d'une emphytéose concédée par la Colonie sur une terre non enregistrée est soumis à l'application de l'article 36.

L'enregistrement de toute mutation d'emphytéose sur une terre domaniale s'effectue par une inscription au certificat d'enregistrement de cette emphytéose, selon les règles établies pour l'inscription des hypothèques.

Article 75:

L'enregistrement d'une emphytéose concédée ou transmise sur une propriété privée s'effectue par une inscription au certificat d'enregistrement de cette propriété selon les règles établies pour l'inscription des hypothèques.

Titre 5. DE LA SUPERFICIE

Article 76:

La superficie est le droit de jouir d'un fonds appartenant à autrui et de disposer des constructions, bois, arbres et autres plantes qui y sont incorporés.

Elle peut être constituée à titre onéreux ou gratuit.

Article 77:

Elle ne peut être établie pour un terme excédant cinquante ans. S'il a été stipulé un délai plus long, elle est réduite à ce terme.

Article 78:

Elle ne peut être établie sur une partie seulement d'un bâtiment.

Article 79:

Le superficiaire a tous les droits de l'usufruitier.

Il a le droit de construire et de planter à son gré. Il a le droit de disposer même des constructions, bois, arbres et autres plantes qui existaient dans le fonds lors de son entrée en jouissance.

Article 80:

Si un tiers commet quelque usurpation portant atteinte au droit du propriétaire, il est tenu de la dénoncer à celui-ci.

Article 81:

Le superficiaire peut être frappé de déchéance et de dommages-intérêts, s'il y a lieu, en vertu des règles ordinaires du droit applicables d'après la nature du titre par lequel la superficie a été établie.

Article 82:

A l'expiration de son droit, pour quelque cause que ce soit, le superficiaire ne peut enlever les constructions, bois, arbres et autres plantes qui se trouvent encore incorporés au fonds, ni réclamer aucune indemnité.

Quand aux constructions qu'il a faites, il ne peut non plus les enlever; mais le propriétaire lui doit une indemnité fixée aux trois quarts de leur valeur actuelle et intrinsèque. Cette indemnité est affectée par préférence au paiement des créances hypothécaires inscrites sur la superficie.

Article 83:

A l'exception des articles 77 et 78, les règles du présent titre peuvent être modifiées par les

clauses de l'acte constitutif de la superficie.

Article 84:

Les dispositions des articles 65, 66, 74 et 75 sur l'emphytéose s'appliquent à la superficie.

Article 85:

La superficie établie pour une durée qui n'excède pas neuf ans n'est pas assujettie à l'enregistrement.