

REPUBLIQUE DE GUINEE

=+=+=+=+=+=+=

RESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

=+=+=+=+=+=+=

SECRETARIAT GENERAL DU GOUVERNEMENT

=+=+=+=+=+=+=

TRAVAIL-JUSTICE-SOLIDARITE

ORDONNANCE

O/92/019

PORTANT CODE FONCIER ET DOMANIAL

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Loi fondamentale ;

Le Conseil des ministres entendu en sa séance du 29 octobre 1991;

ORDONNE :

Titre 1 : DU DROIT DE PROPRIETE :

Chapitre 1 : PRINCIPES GENERAUX DU DROIT DE PROPRIETE :

Article 1 :

L'Etat ainsi que les autres personnes publiques, les personnes physiques et les personnes morales privées peuvent être titulaires du droit de propriété sur le sol et les immeubles qu'il porte, et l'exercer selon les règles du code civil et celles du présent code.

Article 2 :

Le droit de propriété confère à son titulaire la jouissance et la libre disposition des biens qui en sont l'objet de la manière la plus absolue. Il s'exerce dans le respect des limitations imposées par l'intérêt général ou celles prévues par les dispositions légales.

Chapitre 2 : L'INSCRIPTION DE LA PROPRIETE :

Article 3 :

La propriété est constatée par inscription de l'immeuble sur le Plan foncier tenu pour chaque collectivité territoriale au niveau de la commune urbaine ou de la communauté rurale de développement.

Le propriétaire requiert, en outre, l'immatriculation de l'immeuble sur le Livre foncier tenu par le service de la conservation foncière.

Il est procédé dans les communes urbaines et dans les communautés rurales de développement à l'immatriculation de tous les droits fonciers.

Section 1 : Du Plan Foncier :

Article 4 :

Le Plan Foncier est composé :

- d'un document graphique d'ensemble,
- de fiches parcellaires,
- des fiches individuelles avec identification des ayants-droits et de leur qualité.

Le modèle de ces fiches est déterminé par arrêté du Ministre chargé du domaine.

Article 5 :

La fiche parcellaire comporte notamment les mentions ci-après :

- situation de l'immeuble au sein de la commune, du quartier et de l'ilot,
- superficie de la parcelle,
- caractéristiques des constructions, s'il y a lieu.

Article 6 :

La fiche individuelle permet d'identifier les ayants-droits : elle mentionne leurs droits, qu'il s'agisse du droit de propriété, des autres droits réels, de droits personnels ou de droits tenus d'une autorisation administrative.

Article 7 :

Tout occupant remplissant les conditions fixées par l'article 44 du présent code doit requérir l'inscription de son droit de propriété au Plan Foncier, s'il existe.

Tout acte portant sur un immeuble figurant au Plan Foncier, qu'il s'agisse d'une transaction réalisée selon les règles du Code Civil ou d'un acte édicté par l'Administration, doit être mentionné au Plan Foncier dans un délai de six mois, à compter de sa date.

Article 8 :

Le plan foncier qui est un document administratif ne constitue pas en lui même un titre de propriété.

Section 2 : De l'immatriculation foncière .

Article 9 :

L'immatriculation foncière est effectuée par le service de la conservation foncière qui assure également la conservation des hypothèques.

Les bureaux de la Conservation foncière sont créés et organisés par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 10 :

La garantie des droits réels est obtenue par la publication sur le Livre Foncier visé au titre V du présent code , à un compte particulier ouvert pour chaque immeuble, de tous les droits réels qui s'y rapportent, ainsi que des modifications de ces mêmes droits, ladite publication étant précédée de la vérification des justifications produites et faisant foi à l'égard des tiers.

Article 11 :

L'immatriculation préalable de l'immeuble sur le Livre Foncier est obligatoire dans le cas où un immeuble doit faire l'objet d'un acte à publier. L'immatriculation est définitive. La création du titre foncier doit précéder la passation de l'acte par les parties, sous peine de nullité.

Article 12 :

L'immatriculation des immeubles du Domaine de l'Etat et des collectivités territoriales, et des établissements publics est faite sur demande de l'autorité compétente.

Article 13 :

La procédure d'immatriculation des immeubles ainsi que la procédure de publication des droits réels sont fixées ci-après.

Chapitre 3 : DES DROITS REELS CONCEDES SUR LA PROPRIETE D'AUTRUI.

Section 1 : Des droits réels immobiliers.

Article 14 :

Les droits réels immobiliers qui peuvent être concédés sur les immeubles sont :

- l'usufruit déterminé par les articles 579 et suivants du code civil,
- le droit d'usage et d'habitation, tel que défini par les articles 598 et suivants du Code civil,
- les servitudes réglés par les articles 604 et suivants du code civil,
- les actions en justice immobilières réglés par le code civil et le code de procédure civile,
- les privilèges et hypothèques édictés par les articles 1106 et suivants du code civil,
- le droit de superficie tel que défini à la section 2 du présent code,
- l'antichrèse telle que définie à la section 3 du présent code,
- l'emphytéose telle que déterminée à la section 4 du présent code,
- le bail à construction tel que déterminé à la section 5 du présent code.

Ces droits ne se conservent et ne produisent effet à l'égard des tiers que s'ils ont été publiés dans les formes, conditions et limites réglées au présent code, sans préjudice des droits et actions des parties pour l'exécution de leurs conventions.

Section 2 : Du droit de superficie.

Article 15 :

Le droit de superficie consiste dans le fait de posséder des constructions, ouvrages et plantations sur un fonds appartenant à autrui ou d'être autorisé à en établir.

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

L'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics peuvent conférer un droit de superficie sur les terrains leur appartenant.

Section 3 : De l'antichrèse.

Article 16 :

L'antichrèse est le contrat par lequel le débiteur confère au créancier la possession d'un immeuble, avec faculté d'en percevoir les fruits ou revenus, à charge de les imputer annuellement, tout d'abord sur les intérêts s'il en est dû et, ensuite, sur le capital de la créance ou, pour le tout, sur le capital si la créance n'est pas productive d'intérêts et, ce jusqu'à parfait paiement. L'antichrèse peut être donnée par un tiers pour le débiteur.

Section 4 : Du bail emphytéotique.

Article 17 :

Le bail emphytéotique est une convention de longue durée comprise entre quinze et quatre-vingt dix neuf ans qui confère au preneur un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque. Ce droit peut être saisi et cédé.

Article 18 :

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

Article 19 :

Le bail emphytéotique peut être consenti sur les biens immeubles appartenant aux mineurs ou interdits, en vertu d'une délibération du conseil de famille homologuée par le tribunal de première instance ou la justice de paix. La femme mariée peut donner à bail emphytéotique les biens immeubles lui appartenant sans le consentement ni l'autorisation de son mari.

Article 20 :

Les immeubles du domaine privé de l'Etat ou des autres personnes publiques pourront être donnés à bail emphytéotique.

Article 21 :

La preuve du contrat d'emphytéose est soumise aux règles du Code Civil. Elle est préconstituée par l'inscription au Livre Foncier.

Article 22 :

L'emphytéote est tenu de toutes les contributions et charges des biens immeubles, notamment des contributions foncières.

Article 23 :

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

Il peut acquérir au profit de l'immeuble des servitudes actives et le grever de celles passives pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail et à charge d'avertir le propriétaire.

Il exerce seul tous les droits de l'usufruitier à l'égard des mines et carrières, sous réserve des dispositions légales et réglementaires.

Article 24 :

L'emphytéote doit acquitter la redevance dans les conditions prévues par le bail. Il ne peut en demander la réduction pour cause de perte partielle du bien immeuble, ni pour cause de stérilité ou de privation de toute nature à la suite de cas fortuit.

Article 25 :

L'emphytéote ne peut se libérer de la redevance, ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail en délaissant le fonds.

Article 26 :

Le bailleur peut faire prononcer en justice, la résiliation de l'emphytéose :

- à défaut de paiement de deux années consécutives de redevance, et après une sommation restée sans effet,
- en cas d'inexécution des conditions du contrat,
- ou si l'emphytéote a commis des détériorations graves sur le fonds.

Néanmoins le juge peut accorder un délai suivant les circonstances.

Article 27 :

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bailleur devra faire connaître le droit de l'emphytéote.

Des indemnités distinctes sont accordées au bailleur et à l'emphytéote.

Section 5 : Du bail à construction.Article 28 :

Le bail à construction est un contrat par lequel le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Il doit être consenti pour une durée comprise entre quinze et soixante ans.

Il ne peut être prorogé par tacite reconduction.

Article 29 :

Sous réserve des dispositions de l'article 33 ci-après, le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque de même que les constructions édifiées sur le terrain loué ; il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Il est cessible et peut être apporté en société, en totalité ou en partie, sous les mêmes réserves.

Les cessionnaires ou la société sont tenus des obligations du preneur qui en reste garant jusqu'à l'achèvement des constructions qu'il s'est engagé à édifier.

Article 30 :

Le preneur peut consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions.

Article 31 :

Seuls ceux qui ont le droit d'aliéner et de disposer peuvent consentir un bail à construction et dans les mêmes conditions et formes.

Article 32 :

Le bailleur devient propriétaire en fin de bail des constructions existantes et de celles édifiées et profite des améliorations s'il n'en est autrement convenu.

Article 33 :

Les servitudes passives autres que celles mentionnées à l'article 30, privilèges, hypothèques ou autres charges constituées par le preneur et les baux de titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions s'éteignent de plein droit à l'expiration du bail.

Article 34 :

Toutefois, en cas de résiliation judiciaire ou amiable du bail, les privilèges ou hypothèques inscrits avant la publication de la demande en justice de cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteignent qu'à la date convenue pour l'expiration du bail.

Article 35 :

Si les constructions sont détruites par cas fortuit, force majeure ou vice de construction, pendant la durée du bail, le preneur n'est pas obligé de les reconstruire et la résiliation peut, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire.

Article 36 :

Le preneur est tenu de maintenir les constructions en bon état d'entretien et de réparations de toute nature.

Il répond de l'incendie des bâtiments existants et de ceux qu'il a édifiés. Il peut démolir en vue de les reconstruire, les bâtiments existants, sauf stipulation contraire du bail.

Il est tenu de toutes les charges, taxes et impôts auxquels les bâtiments et le terrain peuvent être assujettis.

Article 37 :

Le prix du bail peut consister à la remise au bailleur à des dates et conditions convenues de tout ou partie d'immeubles, ou fractions d'immeubles.

S'il est stipulé un loyer périodique payable en espèces, ce loyer est révisable par périodes triennales à partir de l'achèvement des travaux et sur les bases convenues.

Article 38 :

Les terrains du domaine privé de l'Etat et des autres personnes publiques pourront être donnés à bail à construction.

Titre 2 : DE LA DETERMINATION DE LA QUALITE DE PROPRIETAIREChapitre 1 : DE LA RECONNAISSANCE DE LA PROPRIETESection 1 : Reconnaissance de la propriété en cas d'occupationArticle 39 :

Sont propriétaires au sens du présent code :

- 1°/- les personnes physiques ou morales titulaires d'un titre foncier,
- 2°/- les occupants, personnes physiques ou morales titulaires de livret foncier, permis d'habiter ou autorisation d'occuper,

3°/- les occupants personnes physiques ou morales justifiant d'une occupation paisible, personnelle, continue et de bonne foi d'un immeuble et à titre de propriétaire. S'il y a lieu, la preuve de la bonne foi est apportée par tous moyens et notamment par le paiement des taxes foncières afférentes audit immeuble, par la mise en valeur de l'immeuble conformément aux usages locaux ou par une enquête publique et contradictoire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux occupations des dépendances du domaine public non déclassé.

Section 2 : Reconnaissance de la propriété en cas d'absence d'occupation.

Article 40 :

Les terrains nus libres de propriété peuvent être aliénés par voie d'attribution selon les modalités définies aux articles ci-après.

Article 41 :

La demande d'attribution de terrain doit être faite au maire dans les communes urbaines ou au préfet pour les communautés rurales de développement.

Article 42 :

Le maire ou le préfet attribue le terrain par arrêté qui détermine s'il y a lieu les conditions particulières, notamment de mise en valeur, auxquelles est soumise l'attribution en raison de la situation et de la destination du terrain.

Article 43 :

Le terrain attribué est inscrit au plan foncier et immatriculé au livre foncier.

L'acte d'attribution est inscrit au plan foncier et au livre foncier. Cette inscription donne lieu à l'établissement du titre foncier au nom du bénéficiaire.

Mention est faite au plan foncier et au livre foncier, s'il y a lieu, des conditions particulières de l'attribution.

Article 44 :

L'attributaire verse à la collectivité territoriale une redevance unique et, le cas échéant, une participation permettant de couvrir au minimum le montant des dépenses engagées par la collectivité pour aménager le terrain considéré.

Un décret détermine les modalités de calcul, le montant et l'affectation de cette redevance.

Article 45 :

La radiation au livre foncier et au titre foncier de la mention des conditions particulières d'attribution s'opère après constatation de la réalisation de ces conditions.

Article 46 :

En cas de non respect des conditions particulières d'attribution et notamment de non mise en valeur ,le droit de reprise est exercé dans les conditions et formes stipulées dans l'acte d'attribution.

Article 47 :

L'acte qui prononce la reprise du terrain est transcrit au plan foncier, au livre foncier et au titre foncier.

La copie du titre foncier est retirée au titulaire par le Conservateur qui la classe. Le titre foncier n'est pas annulé.

Article 48 :

Est nulle et de nul effet, toute aliénation du terrain visé à la présente section ,attribué après l'entrée en vigueur du présent code, faite antérieurement à la mise en valeur du terrain, sans l'accord préalable de l'autorité compétente.

Chapitre 2 : DES COMMISSIONS FONCIERESSection 1 : Composition et compétence de la commission foncièreArticle 49 :

Il est créé auprès de chaque préfecture et auprès de chaque commune de la Ville de Conakry une commission foncière chargée :

- de constater s'il y a lieu l'effectivité de la mise en valeur des immeubles,
- de tenter de concilier les parties ou de donner son avis sur le montant des indemnités en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique ainsi que sur le prix d'acquisition des immeubles qui font l'objet d'une procédure de préemption,
- de donner son avis sur les opérations immobilières et sur toute question relative à l'orientation de la politique foncière de la collectivité territoriale.

Article 50 :

La commission foncière est composée de sept membres :

- quatre membres nommés par :

- .le Ministre chargé de l'urbanisme,
- le Ministre chargé de l'agriculture,
- .le Ministre chargé de l'intérieur,
- .le Ministre chargé des mines,

- trois membres désignés par le préfet ou par le Gouverneur de la Ville de Conakry pour les communes de Conakry parmi les personnalités locales reconnues pour leur compétence et leur expérience,

La présidence de la commission est assurée par le représentant du Ministre chargé de l'urbanisme.

Section 2 : Pouvoirs de la commission foncière.Article 51 :

La commission peut entendre toute personne de son choix, susceptible de lui apporter des renseignements sur la situation foncière de l'immeuble concerné ; elle peut se faire assister par les experts du ministère chargé de l'habitat et du ministère chargé de l'agriculture.

Article 52 :

La constatation de la mise en valeur est faite par la commission qui se rend sur le terrain, en présence du titulaire du titre foncier.

La mise en valeur consiste :

- dans les zones urbaines, en constructions édifiées en conformité avec les dispositions du règlement national d'urbanisme,
- dans les zones rurales, en constructions, ouvrages, travaux d'irrigation et de drainage, plantations d'arbres ou cultures de plantes.

Article 53 :

A la demande des autorités administratives, la commission rend des avis sur toutes les questions relatives à la politique foncière de la collectivité territoriale auprès de laquelle elle est instituée.

Titre 3 : DES ATTEINTES AU DROIT DE PROPRIETE NECESSITEES PAR L'INTERET GENERAL

Article 54 :

Il ne peut être porté atteinte au droit de propriété que lorsque l'intérêt général l'exige ; cette atteinte peut consister en une expropriation pour cause d'utilité publique, en une réglementation du droit de propriété dans un but d'urbanisme, d'aménagement rural, de recherche ou d'exploitation minière, de sauvegarde de l'environnement et en l'édiction de servitudes d'utilité publique.

Chapitre 1 : L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Article 55 :

L'expropriation d'immeubles en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers pour cause d'utilité publique au sens de l'article 534 du Code Civil, s'opère, à défaut d'accord amiable, par décision de justice et moyennant une juste et préalable indemnité

Article 56 :

L'expropriation ne peut être prononcée qu'autant que l'utilité publique a été déclarée dans les formes prescrites ci-après. A défaut d'accord amiable, le transfert de propriété et la fixation du montant de l'indemnité qui le conditionne relèvent de la compétence du juge.

Section 1 : La phase administrative .

Article 57 :

L'utilité publique est déclarée après enquête publique :

- soit par décret,
- soit expressément, dans l'acte déclaratif d'utilité publique qui autorise les travaux d'intérêt public projetés tels que notamment : construction de routes, de chemin de fer, opérations d'aménagement et d'urbanisme, aménagement de forces hydrauliques et distribution d'énergie, travaux de protection de l'environnement,

Le décret ou l'acte déclaratif de l'utilité publique désigne les propriétés atteintes. Il précise le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut être supérieur à trois ans. Toutefois, ce délai est porté à cinq ans pour les opérations prévues aux projets d'aménagements et d'urbanisme.

Article 58 :

Dès la publication du décret ou de l'acte déclaratif de l'utilité publique, le Ministre chargé du Domaine détermine par arrêté la liste des parcelles ou les droits réels immobiliers à exproprier, si cette liste ne résulte pas de la déclaration d'utilité publique. Cet arrêté constitue l'acte de cessibilité.

Article 59 :

Le décret déclaratif d'utilité publique ou l'arrêté de cessibilité doivent être précédés d'une enquête parcellaire.

Ils sont notifiés, sans délai, par l'autorité administrative compétente aux propriétaires intéressés, ainsi qu'aux occupants et usagers notoires.

Le décret ou l'arrêté sont publiés au Journal Officiel de la République de Guinée.

Article 60 :

Dans le délai de deux mois à compter des notifications visées à l'article précédent, les propriétaires des immeubles faisant l'objet de la procédure d'expropriation doivent transmettre à l'autorité administrative compétente le nom des locataires ainsi que les noms de tous les détenteurs de droits réels sur les immeubles en question. A défaut de communication de ces informations, le propriétaire est seul responsable du paiement des éventuelles indemnités d'expropriation dues à ces derniers. A peine de déchéance de leurs droits, tous autres intéressés sont tenus de se faire connaître dans le même délai.

Article 61 :

A partir de l'inscription de l'arrêté de cessibilité au Plan Foncier et au Livre Foncier lorsqu'il existe, aucune modification de nature à augmenter leur valeur ne peut être apportée aux immeubles visés par ledit arrêté.

A partir de la même date, les dits immeubles et les droits réels y afférent ne peuvent être ni aliénés, ni grevés de droits, sous peine de nullité de la convention.

Article 62 :

Les opérations intéressant la défense nationale peuvent être déclarées d'utilité publique sans enquête préalable par décret.

Section 2 : Transfert de propriété et droit de rétrocession

Article 63 :

Le transfert de propriété des immeubles ou des droits réels immobiliers est opéré soit par voie d'accord amiable, soit par ordonnance du Juge compétent.

L'ordonnance envoie l'expropriant en possession sous réserve du paiement ou de la consignation de l'indemnité. Elle éteint par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

Il en est de même des cessions amiables consenties après déclaration d'utilité publique, et lorsqu'une décision de justice donne acte des cessions amiables antérieures.

Article 64 :

Les droits des créanciers régulièrement inscrits sur les immeubles expropriés sont reportés sur l'indemnité compte tenu du rang de préférence qui leur est reconnu par les textes qui les régissent.

Article 65 :

Si les immeubles expropriés n'ont pas reçu dans le délai fixé à l'article 57 la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants-droits peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de dix ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique.

Section 3 : La tentative de cession à l'amiable.

Article 66 :

Passé le délai de deux mois fixé par l'article 60 et au plus tard avant l'expiration d'un nouveau délai de trois mois, l'expropriant notifie aux intéressés le montant de l'indemnité proposée, les invite à faire connaître le montant de l'indemnité demandée et à comparaître devant la commission foncière pour s'entendre à l'amiable sur le montant de l'indemnité.

Article 67 :

La commission foncière constate ou cherche à réaliser l'accord des parties sur le montant des indemnités.

Un procès verbal de cet accord est dressé et signé par le Président et par chacun des membres de la commission ainsi que par les parties.

Section 4 : L'indemnité d'expropriation.

Article 68 :

A défaut d'accord, l'indemnité d'expropriation est fixée par le Tribunal de la situation des lieux.
Le Tribunal est saisi par simple lettre par la partie la plus diligente.

Article 69 :

Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation. Elles sont fixées d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance d'expropriation et en tenant compte de leur valeur à cette date et éventuellement de la plus-value ou de la moins value qui résulte pour la partie de l'immeuble non expropriée de l'exécution de l'ouvrage projeté.

Article 70 :

L'expertise doit être ordonnée si elle est demandée par une des parties. Elle doit être conduite par trois experts agréés, désignés par le Tribunal.

Article 71 :

Le propriétaire d'un immeuble frappé en partie d'expropriation peut exiger de l'autorité publique l'acquisition totale par une demande adressée au Président du Tribunal ayant prononcé l'ordonnance d'expropriation et notifié à la personne publique concernée.

Article 72 :

Dès la signature du procès-verbal entre la commission foncière et l'exproprié, ou dès le jugement fixant l'indemnité d'expropriation, l'indemnité doit être versée à l'intéressé.

Article 73 :

Si l'indemnité n'est pas acquittée ou consignée dans les six mois à partir du procès-verbal ou du jugement, un intérêt au taux de refinancement préférentiel de la Banque centrale court de plein droit, sous réserve de la possibilité pour l'exproprié de demander qu'il soit de nouveau statué sur l'indemnité.

Article 74 :

L'ordonnance d'expropriation ne peut être attaquée que par la voie d'un pourvoi en cassation et seulement pour incompétence, excès de pouvoir ou vice de forme.

Le pourvoi est formé par déclaration au greffe du tribunal et notifié à la partie adverse dans les délais fixés au Code de procédure civile, le tout à peine de déchéance.

Les décisions rendues en première instance ne sont pas susceptibles d'opposition.

Article 75 :

En cas d'appel des jugements rendus sur la fixation des indemnités, l'expropriant peut prendre possession de l'immeuble en versant une indemnité au moins égale aux propositions d'indemnité faite par lui et en consignait le surplus de l'indemnité fixée par le Tribunal.

Section 5 : Procédure d'urgence.

Article 76 :

Lorsqu'il est nécessaire de procéder d'urgence à la réalisation d'un projet, un décret pris après enquête et avis de la commission foncière déclare l'opération d'utilité publique et urgente, désigne les immeubles nécessaires à sa réalisation et donne au maître d'ouvrage l'autorisation de prendre possession de ces immeubles.

Article 77 :

La prise de possession ne peut avoir lieu qu'après notification du décret aux propriétaires et autres titulaires de droits, et paiement aux ayants-droits d'une provision.

Article 78 :

En cas d'échec de la tentative de conciliation, les ayants-droits sont assignés dans le mois suivant, devant le juge des expropriations.

Article 79 :

Le tribunal peut soit fixer le montant des indemnités, soit fixer le montant des indemnités provisionnelles et autoriser la prise de possession moyennant le paiement ou la consignation des indemnités fixées.

La décision fixant le montant des indemnités provisionnelles ne peut être attaquée que par la voie du pourvoi en cassation.

Il est procédé à la fixation des indemnités définitives dans le délai d'un mois à compter du jour du jugement fixant les indemnités provisionnelles.

Section 6 : De l'expropriation des immeubles impropres à l'habitation.

Article 80 :

Tout terrain urbain portant des constructions impropres à l'habitation dans les conditions normales d'hygiène, de sécurité et de salubrité peut faire l'objet d'une procédure d'expropriation au profit de l'Etat ou d'une collectivité territoriale

Article 81 :

La procédure d'expropriation a pour objet de permettre la réalisation d'opérations d'aménagements urbains ou de mise en conformité avec les normes d'hygiène, de sécurité et de salubrité des immeubles expropriés.

Article 82 :

La procédure d'urgence prévue aux articles 76 et suivants du présent Code s'applique.

Article 83 :

Les immeubles visés à l'article 80 peuvent être cédés à des tiers pour la réalisation des buts visés à l'article 81.

Chapitre 2 : DE LA LIMITATION DU DROIT DE PROPRIETE DANS UN BUT D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.

Article 84 :

Les règles générales applicables à l'aménagement foncier, à la détermination des plans d'occupation des sols concernant des collectivités territoriales, des parties de collectivités territoriales, ou des ensembles de collectivités territoriales, sont déterminées par voie législative ou réglementaire.

Les règles en matière d'utilisation des sols, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, sont déterminées par le règlement national d'urbanisme. Ces règles peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire national à l'exception des zones dotées d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Article 85 :

Le règlement national d'urbanisme est édicté par décret.
Il peut prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'il édicte sont apportées dans certains territoires.

Article 86 :

Les plans d'occupation des sols sont élaborés conjointement par les services de l'Etat et les collectivités territoriales intéressées ou, lorsqu'ils existent, les établissements publics couvrant lesdites collectivités territoriales et ayant compétence en matière d'urbanisme.

Ils sont soumis, pour avis, aux organes délibérant des collectivités territoriales et aux commissions foncières ou aux organes compétents desdits établissements. Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de trois mois.

Ils sont ensuite soumis à enquête publique et approuvés par arrêté du Ministre chargé du domaine.

Ils peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent peuvent être accordées.

Ils doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Article 87 :

Les zones d'aménagement urbain sont des zones à l'intérieur desquelles une personne publique, y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette personne a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Lorsqu'un plan d'occupation des sols a été approuvé dans des collectivités territoriales, ou parties de collectivités territoriales ou ensemble de collectivités territoriales, des zones d'aménagement ne peuvent y être créées qu'à l'intérieur des zones urbaines ou des zones d'urbanisation futures, délimitées par ce plan.

Le plan d'aménagement de la zone est établi selon la même procédure que le plan d'occupation des sols et se substitue à lui ou au règlement national d'urbanisme, si la zone est créée sur un territoire non soumis à un plan d'occupation des sols.

La procédure de création et les règles de fonctionnement des zones d'aménagement urbain sont précisées par décret.

Article 88 :

Les règles générales applicables aux opérations, autres que celles réalisées dans des zones d'aménagement, ayant pour objet ou ayant pour effet la division d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments, sont déterminées par décret.

En cas d'inobservation de ces règles, la nullité des ventes et des locations peut être prononcée à la requête des propriétaires ou du représentant de l'Etat. Toutefois, les ventes et locations des parcelles pour lesquelles le permis de construire a été accordé, ne peuvent plus être annulées.

L'action en justice née de la violation de la réglementation applicable aux lotissements se prescrit par dix ans à compter de la publication des actes portant transfert de propriété au service chargé de la gestion de la documentation foncière.

Article 89 :

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, doit au préalable obtenir un permis de construire dont la réglementation est fixée par décret. Cette obligation s'impose aux personnes publiques comme aux personnes privées.

Le même permis de construire est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en modifier le volume sous réserve des exceptions qui peuvent être prévues par décret.

Ce permis est délivré au nom de l'Etat.

Il ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes à la réglementation d'urbanisme applicable sur le territoire où se trouve situé le bien, ainsi qu'aux règlements sanitaires et règlements de sécurité éventuellement applicables.

Article 90 :

Des périmètres d'intervention foncière peuvent être créés dans un but d'intérêt général. A l'intérieur de ces périmètres, les personnes publiques pour le compte desquelles ils ont été créés, disposent d'un droit de préemption à l'égard de tout immeuble bâti ou non bâti qui fait l'objet d'une aliénation volontaire à titre onéreux sous quelque forme que ce soit.

Toute aliénation visée à l'alinéa précédent est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à l'organe exécutif de la collectivité territoriale où se trouve situé le bien.

A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par décision de justice.

Un décret déterminera les modalités d'application du présent article.

Article 91 :

L'exécution des travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles précédents, par les décrets pris pour leur application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions, est punie d'une amende de 100 000 à 1 000 000 de francs guinéens.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux. En cas de condamnation pour l'une des infractions visées à l'alinéa 1 du présent article, le tribunal statue soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements ou l'autorisation, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Article 92 :

Les règles d'aménagement foncier rural applicables à la protection de l'environnement et à l'amélioration de la production agricole, forestière et pastorale, notamment en ce qui concerne la création et l'aménagement des aires protégées, des forêts classées et des périmètres agricoles, pastoraux et de restauration des sols, sont déterminées par voie législative ou réglementaire.

Article 93 :

Les règles relatives à l'exploitation des substances minérales ou fossiles et aux ressources géothermiques sont déterminées par voie législative ou réglementaire.

Chapitre 3 : DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Article 94 :

Seules peuvent être établies par l'autorité administrative, les servitudes d'utilité publique nécessaires à la conservation du patrimoine national, à l'utilisation de certaines ressources et équipements, à la sauvegarde de l'environnement, à la défense nationale, à la salubrité et à la sécurité publiques, dont la création a été prévue par la loi.

Titre 4 : LES PARTICULARITES DU DROIT DE PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES

Article 95 :

Les biens de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements publics -appelés biens domaniaux- appartiennent soit au domaine public, soit au domaine privé.

Chapitre 1 : DU DOMAINE PUBLIC

Section 1 : De la consistance du domaine public

Article 96 :

Le domaine public des personnes publiques est constitué de l'ensemble des biens de toute nature, immobiliers ou mobiliers, classés ou délimités dans le domaine public, affectés à l'usage du public ou à un service public.

Il comprend le domaine naturel et le domaine artificiel.

Article 97 :

Le domaine public naturel comprend les espaces naturels déterminés par la loi. En font partie notamment :

- la mer territoriale dans les limites fixées par la loi,
- le sous-sol de la mer territoriale,
- les rivages de la mer couverts et découverts lors des plus fortes marées,
- la zone déterminée par décret à partir de la limite des plus fortes marées,
- les cours d'eau navigables et flottables dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder,
- les sources et cours d'eau non navigables ni flottables dans les limites déterminées par la hauteur des eaux avant de déborder,
- les lacs et étangs dans les limites déterminées par le niveau des plus hautes eaux avant de déborder,
- les nappes d'eau souterraines, quelles que soient leur provenance, leur nature et leur profondeur,

- les forêts du domaine forestier classé,
- les espaces aérien et hertzien, situés à la verticale du territoire terrestre, fluvial, lacustre et maritime de la République de Guinée,

Article 98 :

Le domaine public artificiel comprend les aménagements et ouvrages réalisés dans un but d'intérêt général ainsi que les terrains qui les supportent et qui ont fait l'objet d'une procédure de classement.

Font notamment partie du domaine artificiel :

- les canaux de navigation, les canaux d'irrigation et de drainage, les aqueducs, ainsi que les dépendances de ces ouvrages, lorsqu'ils sont exécutés dans un but d'utilité publique,
- les routes, les voies ferrées, les voies de communication de toute nature et leurs dispositifs de protection, les conduites d'eau, les conduites d'égouts, les digues fluviales, les ouvrages d'éclairage et de balisage, ainsi que les dépendances de ces ouvrages,
- les ports maritimes et fluviaux et leurs dépendances,
- les aménagements aéroportuaires et leurs dépendances,
- les installations de télécommunications ainsi que leurs dépendances,
- les ouvrages déclarés d'utilité publique en vue de l'utilisation des forces hydrauliques et de transport de l'énergie électrique,
- les ouvrages militaires de défense terrestre, maritime ou aérienne, ainsi que leurs dépendances,
- les emplacements des halles et marchés,
- les cimetières et les bâtiments destinés à la célébration des divers cultes,
- et, de manière générale, tous les biens affectés à l'usage du public ou à un service public, sous réserve d'aménagements spéciaux.

Section 2 : De la constitution du domaine public

Article 99 :

La loi énumère les espaces qui font partie du domaine public naturel.

La consistance et les limites ainsi que les modalités de gestion de l'immeuble et de ses dépendances sont fixées par la loi.

Article 100 :

Le domaine public artificiel comprend les ouvrages et aménagements ainsi que les terrains sur lesquels ils sont édifiés.

Il est délimité et géré selon les modalités fixées par la loi.

Section 3 : De la protection du domaine public

Article 101 :

Les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles.

Article 102 :

L'établissement et l'exercice des servitudes établies au profit du domaine public sont soumis aux dispositions de la présente section en l'absence de règlements particuliers.

Ces servitudes peuvent être permanentes ou temporaires.

Article 103 :

Les riverains des cours d'eau non navigables, ni flottables sont soumis à une servitude de passage d'une largeur de trois mètres sur chaque rive, à partir du niveau des plus hautes eaux.

Article 104 :

Les immeubles bâtis et non bâtis sont soumis à des servitudes de passage, de survol, d'implantation, d'appui et de circulation nécessités par :

- l'aménagement et l'entretien des conduites d'eau et des conduites d'égouts,
- l'établissement, l'entretien et l'exploitation des réseaux de télécommunication, y compris leurs supports, ancrages et dépendances classés dans le domaine public,
- l'implantation des bornes et repères topographiques,

- l'exploitation des ports fluviaux et maritimes et de leurs dépendances,
- l'exploitation des aéroports et de leurs dépendances.

Article 105 :

L'établissement des servitudes se rapportant à l'aménagement ou à l'exploitation des forces hydrauliques, hydro-électriques ou électriques est subordonné à une déclaration préalable d'utilité publique.

Article 106 :

Des servitudes temporaires nécessaires à l'exécution des travaux, ouvrages ou aménagements du domaine public peuvent être créées selon les mêmes procédures que pour les servitudes permanentes.

Article 107 :

Les servitudes énumérées ci-dessus incluent le droit de passer sur le terrain, d'y stationner ou d'y faire tous travaux en vue de l'installation des dispositifs ou de toute autre opération nécessaire à l'aménagement, l'exploitation, l'usage ou l'entretien du domaine public.

En aucun cas, elles ne comportent le droit d'entrer dans les locaux d'habitation.

Article 108 :

Toute atteinte à l'intégrité physique ou matérielle du domaine public est punie d'une peine d'amende de 10 000 à 100 000 francs guinéens, sans préjudice de la réparation des dommages causés.

Section 4 : De la gestion et des utilisations du domaine public

Article 109 :

Le domaine public de l'Etat est géré par le Ministre chargé du domaine.

Le domaine public des collectivités territoriales et des établissements publics est géré par les autorités exécutives des collectivités et établissements propriétaires.

Article 110 :

Toute personne a le droit de jouir paisiblement des dépendances du domaine public selon l'usage auquel elles sont destinées et dans les limites fixées par les lois et règlements en vigueur.

Article 111 :

Les occupations et les exploitations du domaine public peuvent correspondre soit à un besoin individuel, soit à un intérêt d'ordre collectif ou général.

Lorsqu'elles ne sont pas conformes à l'affectation de la parcelle qu'elles concernent, elles doivent être au moins compatibles avec elle.

Elles doivent faire l'objet soit d'autorisations unilatérales accordées à titre temporaire et révocable par l'autorité compétente, soit de baux ou de concessions dont les règles, notamment le délai de préavis en cas de résiliation, la faculté de rachat des installations et aménagements, l'indemnisation en cas de résiliation avant terme, sont fixées par décrets.

L'acte qui autorise l'occupation ou l'exploitation précise les conditions de l'utilisation de la dépendance du domaine public.

Article 112 :

Les autorisations d'occuper et d'exploiter le domaine public sont assujetties au paiement de redevances ou de loyers, dont le montant est fixé, sur la base d'un barème déterminé par arrêté conjoint du Ministre chargé du domaine et du Ministre chargé des finances, par l'autorité compétente.

Les dispositions financières contenues dans ces autorisations sont révisables à l'expiration de chaque période nonobstant toutes dispositions contraires.

En cas de retard dans le paiement des redevances et loyers, les sommes dues par l'occupant ou par l'exploitant sont majorées d'intérêts moratoires dont le taux est fixé par arrêté du Ministre chargé des finances, sans préjudice du retrait de l'autorisation.

Section 5 : De la sortie des biens du domaine public.Article 113 :

Lorsqu'un bien du domaine public artificiel ne correspond plus à l'affectation qui lui avait été donnée, il doit faire l'objet d'une mesure de déclassement.

Le déclassement fait sortir le bien du domaine public et le fait entrer dans le domaine privé.

Le déclassement est opéré par décret, le cas échéant à la demande de l'Assemblée délibérante locale ou du conseil d'administration de l'établissement public propriétaire.

Chapitre 2 : DU DOMAINE PRIVE

Article 114 :

Les biens des personnes publiques qui ne font pas partie du domaine public constituent le domaine privé.

Article 115:

Les biens du domaine privé sont soumis au régime de la propriété privée, tel qu'il est défini par le Code Civil et par les dispositions du Titre 1er ci-dessus, à l'exception des dérogations prévues au présent chapitre.

Article 116:

Les immeubles du domaine privé des personnes publiques doivent être immatriculés au Livre Foncier.

Section 1 : Acquisition des biens du domaine privé.

Article 117 :

Les personnes publiques peuvent acquérir des immeubles bâtis et non bâtis dans les mêmes conditions que les personnes privées.

Article 118 :

En outre , entrent dans le domaine privé des personnes publiques :

- les biens ayant fait l'objet d'une procédure d'expropriation ou ayant été préemptés par une personne publique avant leur classement éventuel dans le domaine public,
- les biens du domaine public artificiel après désaffectation et déclassement,
- les biens acquis selon les règles du Code civil, et d'une manière générale tous les biens classés dans le domaine privé par les lois et règlements.

Article 119 :

Les biens vacants et sans maître ainsi que les biens des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions ont été abandonnées deviennent la propriété de l'Etat, par application des articles 496 à 497 et 530 du Code Civil.

Les biens confisqués par les Tribunaux appartiennent à l'Etat.

Article 120 :

L'acceptation des dons et legs faits à l'Etat est donnée par le Ministre compétent qui statue par voie d'arrêté.

Les dons et legs consentis aux collectivités territoriales ou aux établissements publics, doivent faire l'objet d'une délibération d'acceptation de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public concerné.

Section 2 : Administration des biens du domaine privé.

Article 121 :

Les biens du domaine privé des personnes publiques sont gérés comme les biens appartenant à des particuliers.

L'amodiation, les locations, l'aliénation des immeubles du domaine privé, la prise en location et les acquisitions immobilières faites à l'amiable par les personnes publiques sont régies par les règles du Code civil.

Article 122 :

La gestion du domaine privé de l'Etat est assurée par le Ministre chargé du domaine.

Pour les collectivités territoriales et les établissements publics, cette gestion relève de l'autorité exécutive de la collectivité ou du Conseil d'Administration de l'établissement public.

Section 3 : Aliénation des biens du domaine privé.

Article 123 :

Aucune aliénation d'un bien du domaine privé ne peut être réalisée à titre gratuit, ni à un prix inférieur à sa valeur vénale, sauf motif d'intérêt général.

Le non respect des dispositions de l'alinéa précédent entraîne la nullité de plein droit de l'aliénation effectuée, quelles que soient les formes juridiques de la cession.

L'incorporation au domaine public des immeubles dépendant du domaine privé se réalise selon les modalités fixées par décret.

Article 124 :

L'aliénation d'un bien du domaine privé des collectivités territoriales ou des établissements publics peut, à leur demande, être réalisée par le Service des domaines, qui en recouvre le prix et en reverse le montant à la personne publique propriétaire

TITRE 5 : DE LA PUBLICITE FONCIERE.

Chapitre 1 : Du livre foncier.

Article 125 :

Aucun acte ou décision judiciaire ne peut être publié à la Conservation foncière si le titre du disposant ou du dernier titulaire n'a pas été publié.

Article 126 :

Aucune modification de la situation juridique d'un immeuble ne peut faire l'objet d'une mutation au Livre Foncier, si l'acte ou la décision judiciaire constatant cette modification n'a pas été préalablement publié à la conservation foncière.

Article 127 :

Les conservateurs fonciers sont chargés :

- 1°/- De la suite à donner aux démarches de formalité de publicité sur les livres fonciers.
- 2°/- De l'inscription, à la suite des titres fonciers et des copies de ces titres, des droits réels constitués sur les immeubles et devant, pour ce motif, être publiés.
- 3°/- De la conservation des actes et plans relatifs aux immeubles et de la communication au public des renseignements contenus en leurs archives et relatifs aux propriétés.

Article 128 :

Les livres fonciers sont affectés, à raison d'une feuille ouverte par immeuble, à l'enregistrement prévu à l'article 4 et à l'inscription ultérieure des droits réels soumis à la publicité.

Article 129 :

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. Les modèles de bordereaux analytiques sont fixés par arrêté du ministre chargé du domaine.

Article 130 :

A chaque titre foncier correspond, dans les archives de la conservation, un dossier comprenant :

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

Article 131 :

Tout immeuble immatriculé au livre foncier est désigné par le numéro du titre foncier qui le concerne.

Article 132 :

Outre les livres fonciers et les dossiers correspondants, les conservateurs tiennent les registres ci-après, savoir :

- 1°/- Le registre d'ordre des formalités préalables à l'immatriculation ;
- 2°/- Le registre des oppositions ;
- 3°/- le registre des dépôts des actes à inscrire ;
- 4°/- Le fichier immobilier sur lequel, au fur et à mesure des dépôts, sont répertoriés sous le nom de chaque propriétaire et par immeuble les extraits et documents publiés, avec référence à leur classement dans les archives.

Article 133 :

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 archives nationales.

Article 134 :

Les livres et registres énumérés ci-dessus sont cotés et paraphés, avant tout usage, par le Président du Tribunal de première Instance ou le Juge de Paix.

Chapitre 2 : De la procédure d'immatriculation.

Article 135 :

Peuvent requérir l'immatriculation des immeubles sur les livres fonciers :

- 1°/- le propriétaire, alors même que sa capacité est restreinte aux seuls actes d'administration ;
- 2°/- Le copropriétaire chargé de l'administration de l'immeuble indivis ou muni du consentement des autres ayant droits ;
- 3°/- Le titulaire d'un des droits réels déterminées par le code civil, autre que la propriété, avec le consentement du propriétaire ;
- 4°/- 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.

Article 136 :

Peut également requérir l'immatriculation le créancier poursuivant l'expropriation d'un immeuble, lorsque le tribunal a ordonné l'accomplissement de cette formalité préalablement à la mise en adjudication.

Dans ce cas, les frais sont acquittés par le requérant et assimilés aux frais de justice pour parvenir à la mise en vente.

Article 137 :

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

Article 138 :

Il doit être établi une demande spéciale pour chaque corps de propriété appartenant à un seul propriétaire ou plusieurs copropriétaires indivis et composé d'une ou plusieurs parcelles, pourvu que lesdites parcelles soient contiguës.

Sont considérées comme telles les parcelles constitutives d'un domaine rural qui ne sont séparées les unes des autres que par des cours d'eau ou des voies de communication affectées ou non, d'une façon permanentes, à l'usage du public.

Article 139 :

Préalablement à toute demande d'immatriculation l'immeuble non clôturé doit être, par les soins du propriétaire, déterminé quant à ses limites au moyen des bornes.

Article 140 :

Tout requérant d'immatriculation d'un immeuble doit remettre au conservateur, qui lui en donne récépissé, une déclaration signée de lui ou d'un mandataire spécial, et contenant :

- 1°/- ses nom, prénoms, qualité et domicile, et son état civil;
- 2°/- la description de l'immeuble, ainsi que des constructions et des plantations qui s'y trouvent, avec indication de sa situation, a lieu, au nom sous lequel il est connu ;
- 3°/- l'estimation de sa valeur locative ou du revenu dont il est susceptible;
- 4°/- l'estimation de sa valeur vénale, avec rappel s'il y a lieu 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
- 5°/- 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 droits, et le cas échéant, de ceux du subrogé tuteur des mineurs ou interdits dont il peut avoir la tutelle ;
- 6°/- réquisition au conservateur 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 sa déclaration, qui prend le nom de réquisition, le requérant dépose :

- 1°/- tous les contrats et actes publics constitutifs des différents droits énumérés dans ladite pièce ou, à défaut un état des transcriptions et inscriptions afférentes à l'immeuble dont il s'agit ;
- 2°/- le livret foncier, l'arrêté d'attribution, l'autorisation d'occuper ou le permis d'habiter dont il est titulaire.
- 3°/- un plan de l'immeuble, daté et signé, établi conformément aux instructions du service topographique, pour les terrains ruraux.

Article 141 :

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 sans examiner leur valeur intrinsèque.

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

Si la réquisition émane d'une autorité administrative et que le conservateur ait des objections à formuler sur la régularité des titres produits ou invoqués, il en fait part à l'autorité requérante des titres produits ou invoqués.

Celle-ci peut passer outre, mais, dans ce cas, elle doit confirmer la réquisition par écrit et substitue ainsi sa propre responsabilité à celle du conservateur quant aux suites de l'immatriculation de l'immeuble.

Article 142 :

Si un ou plusieurs des actes invoqués par le requérant se trouvent en la possession de tiers, le conservateur sur l'avis qui lui est donné, fait sommation aux détenteurs, d'en opérer le dépôt contre récépissé, à la conservation dans le délai de huitaine, augmenté des délais de distance, s'il y a lieu.

Il peut être délivré au déposant, sur sa demande et sans frais, par le conservateur, une copie certifiée de l'acte déposé.

Article 143 :

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

Article 144 :

L'immatriculation d'un immeuble sur les livres foncier comporte :

- 1°/- L'inscription au registre des dépôts d'une mention constatant l'accomplissement de la formalité.
- 2°/- L'établissement du titre foncier sur les livres fonciers;
- 3°/- La rédaction de bordereaux analytiques pour chacun des droits réels soumis à la publicité et reconnus au cours de la formalité.
- 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 nouveau 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.

Article 145 :

Le Conservateur constate, au registre des dépôts, le versement qu'il effectue au dossier prévu par l'article 130 des pièces de la formalité d'immatriculation.

Il dresse, sur le livre foncier de la circonscription dans laquelle l'immeuble se trouve situé, le titre foncier qui comporte, répartis dans les divisions du cadre imprimé, les renseignements suivants :

- 1) description de l'immeuble, avec indication de ses consistances, contenance, situation et abonnements (par numéros de titres fonciers des immeubles voisins, si possible);
- 2) mention sommaire des droits réels existant sur l'immeuble et de charges qui le grèvent ;
- 3) désignation du propriétaire.

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 inscrite, 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.

Enfin il établit, sur des formules spéciales :

- 1) 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.
- 2) Pour chacun des titulaires des charges ou de droits réels, susceptibles de cession et mentionnés, un certificat d'inscription. Les copies de titres et certificats d'inscription emportent exécution forcée, indépendamment de toute addition de formule exécutoire.

Article 146 :

Le domaine public restant imprescriptible, toute immatriculation qui aurait pu être faite au nom d'un particulier est nulle de plein droit.

Article 147 :

En cas de perte par le titulaire d'une copie de titre foncier ou d'un certificat d'immatriculation, 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 République ou dans un journal habilité à publier les annonces légales.

Article 148 :

Les titulaires de droits réels garantis par une formalité régulièrement accomplie antérieurement à la date du présent code peuvent obtenir le bénéfice de la conservation de ces mêmes droits dans les conditions déterminées ci-après :

Article 149 :

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 publication ;
- 2° - par le titulaire d'un des droits réels énoncés en l'article 182 autres que la propriété, tenant son droit d'un acte transcrit, avec le consentement du propriétaire ;
- 3° - par le créancier hypothécaire, titulaire d'une inscription non périmée à la date du dépôt de la réquisition, sous la même condition ;
- 4° - par le tuteur, administrateur ou curateur d'un incapable ayant l'une des qualités ci-dessus.

Article 150 :

La réquisition d'immatriculation, rédigée dans la forme tracée par l'article 140 doit faire connaître en distinguant s'il y a lieu, pour chacune des parcelles réunies et un corps de propriété, qualité 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 140 :

- 1° - D'un état, délivré par le conservateur foncier, des publications d'actes concernant l'immeuble ou d'un certificat négatif ;
- 2° - D'un état, également délivré par le conservateur foncier, des inscriptions non radiées ni périmées paraissent 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 il s'agit, la radiation de toutes inscriptions devenues sans objet ou prises pour la garantie d'hypothèques judiciaires.

Les inscriptions qui seront reportées au titre foncier pour la conservation de droits réels non admis par le présent code seront périmées à défaut de renouvellement à l'expiration d'un délai de dix ans à compter du jour de l'inscription et, dans ce cas, seront radiées d'office par le conservateur.

La production des actes ou contrats constitutifs de droits réels n'est pas exigée lorsque les droits constitués sont révélés par l'un des états susdits.

Article 151 :

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

Les constitutions ou transmissions de droits qui pourraient se produire sont publiées, s'il y a lieu, jusqu'à l'achèvement de la formalité d'immatriculation, dans les formes tracées par l'article 185 ci-après :

En conséquence le dépôt de la réquisition est constatée par un enregistrement au registre des dépôts et une mention, sous forme d'analyse sommaire de la demande, au registre des publications de la conservation foncière. Cette double formalité a pour effet de suspendre le délai de préemption des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble à immatriculer.

Le conservateur foncier mentionne la réquisition d'immatriculation sur tous les états de publication qui sont désormais requis par lui et publie aux frais du requérant la demande d'immatriculation dans un journal d'annonces légales.

Au cas où la réquisition d'immatriculation serait annulée, pour quelque cause que ce soit, les pièces déposées en vue de la publication prévue à l'article 185 sont transférées à la conservation foncière; les conventions et faits publiés sont préalablement à toute inscription nouvelle ; reportés, d'office et sans frais, sur les registres de la conservation foncière dans l'ordre qui leur était assigné.

Chapitre 3 : Publication des droits réels.

Article 152 :

Les droits réels 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 fixés par le présent Code, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'exécution de leurs conventions.

Article 153 :

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, lors de la création de la servitude.

Article 154 :

La publication aux livres fonciers des droits réels constitués sur les immeubles postérieurement à leur immatriculation et exigée pour la validité des droits à l'égard des tiers, est assurée par la formalité de la publicité de ces droits.

Article 155 :

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 douze années, toute quittance ou cession d'une somme équivalant à plus de trois années de loyers ou fermages non échus doivent, en vue de l'inscription être constatés par écrit dans les formes déterminées par la loi.

Article 156 :

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

- 1° - l'énonciation conforme aux actes de l'état civil, pour les individus, des noms, prénoms, date et lieu de naissance, profession et domicile ou aux actes constitutifs, pour les sociétés et autres institutions jouissant de la personnalité civile, de leur forme juridique, de leur dénomination ou raison sociale et leur siège social ; pour les sociétés commerciales, de leur capital et leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés, pour les autres institutions, des date et lieu de leur déclaration, des date et lieu de dépôt de leurs statuts ;
- 2° - L'indication de la capacité des contractants et de la qualité en laquelle ils agissent, appuyées de déclarations précises en ce qui concerne l'état civil.
- 3° - La désignation par le numéro du titre foncier de l'immeuble que doit affecter la publication.

Article 157 :

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

- 1° - L'énonciation conforme aux actes de l'état civil, pour les individus des noms, prénoms, date et lieu de naissance, profession et domicile du défunt et des héritiers naturels ou institués ; pour les sociétés et autres institutions jouissant de la personnalité civile leur forme juridique, leur dénomination ou raison sociale et leur siège social ; pour les sociétés commerciales, leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés, et pour les autres institutions, la date et lieu de leur déclaration, la date et lieu de dépôt de leurs statuts ;
- 2° - 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 leurs héritiers et légataires, de leur capacité de recevoir par testament et, dans tous les cas, de leurs droits exclusifs à l'hérédité ;
- 3° - La désignation par les numéros des titres fonciers des immeubles transmis.

Les intitulés d'inventaires et les actes de notoriété sont dressés pardevant notaire.

Article 158 :

Toute transmission ou constitution par décès de droits réels immobiliers doit être constatée par une attestation notariée indiquant obligatoirement si les successibles ou légataires ont accepté et précisant, éventuellement, les modalités de cette acceptation.

Une attestation rectificative doit, le cas échéant, être établie notamment lorsque la dévolution est modifiée, ou que les successibles exercent ou modifient leur option postérieurement à la publicité de l'attestation notariée.

Toutefois, la publication, au même bureau, d'un acte de disposition, par les successibles, dispense ces derniers de faire établir et publier une attestation rectificative.

Les clauses de restitution contenues dans les testaments et les restrictions au droit de disposer dont peuvent être affectées les transmissions par décès, ainsi que toutes les clauses susceptibles d'entraîner la révocation de ces dernières, doivent être reproduites littéralement dans l'attestation notariée relative aux immeubles grevés.

Il n'est pas établi d'attestation notariée si un acte de partage portant sur la totalité des immeubles héréditaires est dressé et publié.

Article 159 :

L'attestation notariée, dont la publication est prescrite par l'article précédent doit mentionner, le cas échéant, le testament, la décision judiciaire ordonnant l'envoi en possession l'acte de délivrance de legs ou la décision judiciaire statuant sur la demande en délivrance.

Si l'envoi en possession ou la délivrance du legs intervient postérieurement à la publication de l'attestation notariée, les successibles sont tenus de requérir l'établissement d'une attestation rectificative dans les six mois de la décision judiciaire ou de l'acte intervenu, mais seulement dans le cas où la dévolution héréditaire telle qu'elle est révélée par la première attestation se trouve modifiée.

Lorsque la dévolution des droits successoraux, la masse immobilière héréditaire ou les modalités de l'option, constatées dans une attestation précédemment publiée, viennent à être modifiées, les successibles sont tenus de publier une attestation rectificative.

Toutefois, il n'y a pas lieu à attestation rectificative, lorsque, après la publication d'une attestation mentionnant l'absence d'option ou l'acceptation sous bénéfice d'inventaire, il est publié, au même bureau, un acte impliquant acceptation pure et simple en vertu de l'article 468 du code civil, ou une décision judiciaire constatant l'existence d'un tel acte.

Article 160 :

Lorsqu'ils sont requis par l'un des successibles d'établir un acte de notoriété, un inventaire, un certificat de propriété ou tout autre acte concernant la dévolution d'une succession en totalité ou en partie, les notaires sont tenus d'informer le requérant de l'obligation, qui lui est imposée, de faire constater dans une attestation notariée toute transmission ou constitution par décès de droits immobiliers.

Il est interdit aux notaires d'établir un tel acte s'il ne leur est pas justifié que l'attestation notariée a été précédemment publiée ou si le requérant ne les charge pas, en même temps, d'établir ladite attestation.

Article 161 :

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 notaires et 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.

Article 162

Toute personne peut en produisant les pièces dont le dépôt est prescrit par l'article 164, requérir du conservateur 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.

Toute demande doit en outre contenir une élection de domicile dans le ressort judiciaire où se trouve situé l'immeuble, domicile auquel pourront être valablement effectués par la suite toutes notifications, significations et actes de procédure divers nécessités par l'application des dispositions du présent code.

Article 163

Sont également inscrite 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.

Article 164

Les demandes d'inscription doivent être accompagnée du dépôt ;
I - S'il s'agit de mutations contractuelles et de conventions en général.

- 1°/ - d'une expédition ou du brevet des actes publics ;
- de l'écrit prévu à l'article 155 ;
- 2°/- de la copie du titre foncier de l'immeuble intéressé ;
- 3°/- 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 mutation opérées après 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 156 ;
- 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 des 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 indépendamment des pièces énumérées lettre a ;

7°/- 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 judiciaire 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.

Le conservateur fixe, en outre, le chiffre de la provision à déposer, dans le cas où il juge opportun d'en exiger une.

Toute demande d'inscription doit contenir une élection de domicile dans le ressort judiciaire où se trouve situé l'immeuble, domicile auquel pourront être valablement effectués par la suite toutes notifications, significations et tous actes de procédures divers nécessités par l'application des dispositions du présent code.

Article 165 :

Les pièces établies spécialement en vue de la demande d'inscription, expéditions d'actes notariés ou judiciaires, copie d'exploits, à l'exclusion cependant des minutes et brevets d'actes publics et des originaux d'exploits, sont dispensés 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'inscription d'immeuble y compris les états d'inscriptions de charges et de transmissions dont il est parlé à l'article 130.

Mention de leur destination est inscrire sur lesdites pièces chargés de les établir.

Article 166

Le conservateur remet au déposant, s'il le demande, une reconnaissance contenant le détail des pièces déposées et relatent 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 173 et 179 ;

Article 167

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.

Article 168

L'identité des parties mentionnées dans les actes publics et dans les décisions judiciaires est garantie par l'intervention du magistrat ou de l'officier ministériel rédacteur ;

Article 169

La capacité des parties est établie :

1°/- Par les déclarations à insérer dans les actes, en exécutions des articles 156 et 157 ;

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

Article 170

L'inscription au titre foncier du droit du disposant ne doit être déformée par aucune inscription ultérieure, alors même que cette dernière ne figurait pas encore sur la copie du titre.

Article 171

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.

Article 172

La régularité des actes consiste, dans l'observation rigoureuse, en ce qui concerne leur forme extérieure des dispositions tant du code civil que des textes, en vigueur et du présent code à l'exclusion de celles qui se rapportent à la valeur intrinsèque de la convention.

Article 173

Si la vérification 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, revêtues d'un visa ne varietur en y joignant une déclaration écrite, dont, il conserve minute et par laquelle il fait connaître les causes de son refus.

Article 174

La publication 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 de l'inscription.

2°/- La rédaction 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 réel ou transmissif de propriété, la mention sommaire, à la suite du titre foncier, de la charge ou du droit constitué ou des mutations opérées ;

b) S'il s'agit d'un acte extinctif d'une charge ou d'un droit réel publié, la radiation de la mention précédemment inscrite aux titres fonciers ;

4°/- La reproduction des mêmes mentions ou radiations sur la ou les copies du titre foncier et l'annexion à chacune d'un duplicata du bordereau analytique correspondant ;

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.

Article 175

La publication 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 et 4 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.

Article 176

L'inscription de l'hypothèque conférée sur un droit réel préexistant (usufruit, emphytéose ou superficie) est faite également, dans la forme prévue à l'article 174, sur le titre du bien fonds démembré, mais d'une part, un duplicata supplémentaire du bordereau analytique est annexé au certificat d'inscription détenu par le titulaire du droit réel grevé ; d'autre part, la mention sommaire au feuillet foncier est accompagnée d'une référence à la mention antérieure qui constate le démembrement enfin, la même mention sommaire est reproduite en forme d'annotation marginale, tant sur le certificat d'inscription déjà visé que sur les duplicata du bordereau analytique de l'acte qui opère le démembrement.

Article 177

Lorsque les copies de titre foncier et certificat d'inscription ne sont pas représentés par le requérant de l'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 la publication sur le titre foncier, la notifie aux détenteurs des copies ou certificats, avec sommation d'avoir à représenter lesdites pièces dans la huitaine 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 administratives.

Article 178

Lorsque les faits ou conventions susceptibles d'être publiés se reproduisent ou sont conclus au cours de la formalité d'immatriculation d'immeuble, la publication 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 formalité, le dépôt à la conservation des pièces prescrites ; ce dépôt est mentionné au registre des oppositions, et, au jour de l'immatriculation de l'immeuble, reporté, avec rappel de sa date, au registre des dépôts au rang qui est assigné par le premier enregistrement.

La validité de ces inscriptions reste soumise aux règles qui régissent le droit commun auquel l'immeuble n'échappe qu'au jour de l'inscription, sauf en ce qui concerne le mode de publication des droits réels tel qu'il est organisé par les dispositions du présent article et de l'article 151.

Article 179

Les copies des 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.

Article 180

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 peuvent préjudicier au 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 pour l'héritier apparent.

Article 181

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, 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 publié.

Article 182

Lorsque deux immeubles contigus sont réunis par suite d'une acquisition ou par effet de tout autre contrat ou événement entre les mains d'un même propriétaire, celui-ci peut demander, soit au moment de la publication 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 rapport 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 opérations n'est cependant admise qu'autant qu'elle ne préjudicie en rien aux droits inscrits sur les titres fonciers fusionnés.

Elle peut être étendue au cas de rattachement à un immeuble contigu ou de réunion de plus de deux immeubles en un seul.

Article 183

Lorsqu'un immeuble est divisé par suite d'aliénations partielles ou de partage, les limites des lots formés doivent être fixées sur le terrain, au moyen de bornes édifiées dans les conditions réglées par l'article 139 ; un plan de lotissement, établi comme il est dit en l'article 140 est déposé à la conservation avec les pièces nécessaires à la transcription ultérieure de l'acte de vente ou de partage à publier.

Dans le plus bref délai possible après ce dépôt, le conservateur fait procéder, par l'un des géomètres attachés à la conservation, à la vérification du plan fourni, et, s'il y a lieu, à sa rectification aux frais du ou des requérants.

La date de cette opération, qui doit être faite en présence des parties à l'acte à inscrire, est portée à leur connaissance vingt quatre heures au moins à l'avance, par une notification en la forme ordinaire.

Les résultats de la vérification sont constatés dans un procès-verbal dressé également en présence des mêmes parties et signé par elles. Ces résultats restent acquis quand même toutes les parties, régulièrement convoquées, n'auraient pas assisté à la vérification.

Article 184

Dès que le bornage est achevé, le conservateur annexe le procès-verbal aux pièces déposées et procède à l'inscription de l'acte. Il établit en conséquence, au nom de chacun des propriétaires des lots distincts, un nouveau titre foncier sur lequel sont reportée 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.

Article 185

Lorsque les faits ou conventions susceptibles d'être publiés se produisent ou sont conclus au cours d'une procédure de morcellement, l'inscription n'en peut être opérée qu'après l'établissement des nouveaux titres fonciers.

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 du morcellement reporté avec rappel de sa date, au registre des dépôts au rang qui lui est assigné par le premier enregistrement.

Article 186

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 des droits de recherche et de copie dont le montant est fixé par Arrêté du Ministre chargé du domaine.

Article 187

A cet effet, les intéressés présentent au conservateur fonciers une réquisition, rédigée en double exemplaire, et tendant à la délivrance, suivant le 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.

Lorsqu'il est requis du conservateur un état des charges et droits réels grevant un immeuble en cours de morcellement, le conservateur est tenu de faire mention, dans son état, de la procédure de morcellement en cours.

Article 188

Au cas où l'immeuble visé dans une réquisition se trouve grevé d'une hypothèque à inscription différée, 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.

Article 189

Sont obligatoirement publiés à la conservation foncière de la situation des immeubles :

1°/- Tous actes, même assortis d'une condition suspensive, et toutes décisions judiciaires, portant ou constatant entre vifs :

a) Mutation ou constitution de droits réels immobiliers autres que les privilèges et hypothèques, qui sont conservés suivant les modalités prévues au code civil ;

b) Bail pour une durée de plus de douze années, et même pour un bail de moindre durée, quittance ou cession d'une somme équivalente à trois années de loyers ou fermages non échus ;

2°/- Les actes entre vifs dressés distinctement pour constater des clauses d'inaliénabilité temporaire et toutes autres restrictions au droit de disposer, ainsi que des clauses susceptibles d'entraîner la résolution ou la révocation d'actes soumis à publicité en vertu du 1° ; de même, les décisions judiciaires constatant l'existence de telles clauses ;

3°/- Les attestations notariées établies en vue de constater la transmission ou la constitution par décès de droits réels immobiliers ;

4°/- Les actes et décisions judiciaires, énumérés ci-après, lorsqu'ils portent sur les droits soumis à publicité en vertu du 1° :

- a) les actes confirmatifs de conventions entachées de cause de nullité ou rescision ;
- b) les actes constatant l'accomplissement d'une condition suspensive ;
- c) Les demandes en justice tendant à obtenir, et les actes et décisions constatant, la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision d'une convention ou d'une disposition à cause de mort ;
- d) les décisions rejetant les demandes visées à l'aliéna précédent et les désistements d'action et d'instance ;
- e) les actes et décisions déclaratifs ;

5°/- les jugements d'envoi en possession provisoire ou définitif des biens d'un absent ;

6°/- Les conventions d'indivision immobilière ;

7°/- La décision du tribunal donnant acte du délaissement hypothécaire ;

8°/- Les actes qui interrompent la prescription acquisitive et les actes de renonciation à la prescription acquise ;

9°/- Toute convention entraînant le détachement ou faisant suite au détachement d'une partie d'un terrain qui provient d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles supportant une construction ou un groupe de constructions et qui appartient à un même propriétaire ou a une même indivision ;

10°/- Le classement d'un domaine en réserve naturelle ainsi que le déclassement total ou partiel d'un domaine classé.

Article 190

1°- les actes et décisions judiciaires soumis à publicité sont, s'ils n'ont pas été publiés, inopposables aux tiers qui, sur le même immeuble, ont acquis du même auteur, des droits concurrents en vertu d'actes ou de décision soumis à la même obligation de publicité et publiés, ou ont fait inscrire des privilèges ou des hypothèques. Ils sont également inopposables, s'ils ont été publiés, lorsque les actes, décisions, privilèges ou hypothèques, invoqués par ces tiers, ont été antérieurement publiés.

Ne peuvent toutefois se prévaloir de cette disposition les tiers qui étaient eux-mêmes chargés de faire publier les droits concurrents ou leurs ayants cause à titre universel.

Les ayants cause à titre particulier du titulaire d'un droit visé au 1° de l'article 189, qui ont publié l'acte ou la décision judiciaire constatant leur propre droit, ne peuvent se voir opposer les actes entre vifs dressés distinctement pour constater des clauses d'inaliénabilité temporaire et toutes autres restrictions au droit de disposer, ou les décisions judiciaires constatant de telles clauses, lorsque lesdits actes ou décisions ont été publiés postérieurement à la publicité donnée à leur propre droit.

La résolution ou la révocation, l'annulation ou la rescision d'un droit visé au 1° de l'article 189, lorsqu'elle produit un effet rétroactif, n'est opposable aux ayants cause à titre particulier du titulaire du droit anéanti que si la clause en vertu de laquelle elle est intervenue a été antérieurement publiée ou si la cause réside dans la loi.

2°/- le défaut de publicité des actes de donation demeure opposable par toutes personnes ayant intérêt, excepté toutefois celles qui sont chargées de faire la publication, ou leurs ayants cause, et le donateur ;

3°/- A défaut de publicité, ne peuvent jamais être opposés aux tiers définis par le premier aliéna du 1er :

- Les baux pour une durée supérieure à douze ans ;
- Les actes portant cession de loyers ou fermages non échus, pour une durée supérieure à trois ans.

4°/- Toute personne intéressée qui, ayant publié son propre droit prouve qu'elle a subi un préjudice à raison soit du défaut de publication avant l'expiration du délai légal, soit de la publicité incomplète ou irrégulière d'un des actes visés au 3° de l'article 189, peut demander des dommages et intérêts.

Toutefois, le légataire particulier de droits immobiliers peut, se prévaloir de la publication notariée à l'égard des ayants cause du défunt qui n'ont pas publié antérieurement les actes ou décisions judiciaires établissant, à leur profit, des droits concurrents.

5°/- Les demandes tendant à faire prononcer la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision de droits résultant d'actes soumis à publicité ne sont recevables devant les tribunaux que si elles ont été elles-mêmes publiées conformément aux dispositions de l'article 189 4°, c, et s'il est justifié de cette publication par un certificat du conservateur ou la production d'une copie de la demande revêtue de la mention de publicité.

Article 191

Les notaires, avocats, huissiers et autorités administratives sont tenus de faire publier, dans les délais fixés à l'article 192, et indépendamment de la volonté des parties, les actes ou décisions judiciaires visés à l'article 189, 1°, 2° et 4° à 8° dressés par eux ou avec leur concours.

Les notaires sont tenus de faire publier les attestations visées à l'article 189, 3°, lorsqu'ils sont requis par les parties de les établir. Ils ont la même obligation lorsqu'ils sont requis d'établir un acte concernant la dévolution de tout ou partie d'une succession ; les successibles doivent, dans ce cas, fournir aux notaires tous renseignements et justifications utiles.

Article 192

Les délais d'accomplissement de la formalité sont fixés comme suit :

I - Pour les attestations notariées, quatre mois à dater du jour où le notaire a été requis.

La responsabilité des successibles peut être engagée, conformément au premier alinéa de l'article 190-4 si le notaire est requis plus de six mois après le décès, où, dans les cas où un événement ultérieur modifie la dévolution de la succession, la masse héréditaire ou l'option des successibles, plus de six mois après cet événement.

II - pour les décisions judiciaires, trois mois où elles sont devenues définitives, ce délai étant réduit à un mois pour les décisions prononçant la résolution, la révocation, la nullité ou la rescision d'un acte de nature à être publié.

III - Pour les autres actes, trois mois de leur date.

Toutefois, le délai est réduit à deux mois pour les actes et décisions en vertu desquels peut être requise l'inscription des privilèges prévus aux articles 1130 et 1133 du code civil.

Au cas où la publicité doit être opérée dans deux ou plusieurs bureaux les délais ci-dessus prévus sont prorogés d'un mois pour chaque bureau en sus du premier.

Sans préjudice des effets de droit pouvant résulter du défaut de publicité, l'inobservation des délais prescrits par le présent article est sanctionnée par une amende civile 10.000 F à la charge des officiers publics ou ministériels visés à l'article 190, ou des successibles qui, n'ayant pas recouru au ministère d'un notaire, se sont obtenus de requérir un de ces officiers publics pour établir l'attestation après décès.

Article 193

Sont publiés à la conservation foncière de la situation des immeubles et produisent, vis-à-vis des parties et des tiers, les effets prévus par les dispositions spéciales qui les régissent :

1°/- Le commandement valant saisie et les différents actes de procédure qui s'y rattachent ;

2°/- Les ordonnances, les cessions amiables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique quelque soit le montant de l'indemnité.

3°/- Les procès-verbaux de réorganisation foncière, les actes d'échange d'immeubles ruraux, les certificats de non opposition et les ordonnances d'homologation,

4°/- Les arrêtés pris en vue de remembrement préalable à la reconstitution ; les projets de remembrement amiable approuvés les arrêtés portant attribution ou cession d'immeubles urbains ou ruraux ;

5°/- Les cessions de droits immobiliers, les concessions d'immeubles, mines et carrières..

6°/- les règlements de copropriété des immeubles ou ensembles immobiliers ;

7°/- les décisions de classement et de déclassement des sites et monuments ;

7°/- les actes ou décisions judiciaires dont la publication est prescrite par les dispositions législatives particulières.

Les actes, décisions et dispositions énoncés ci-dessus, et les extraits, expéditions, ou copies déposés au conservation foncière pour l'exécution de la formalité sont soumis aux règles générales édictées par le présent Code notamment en ce qui concerne la forme des actes, l'identification des personnes et des biens, les délais et les modalités de la publicité.

Article 194

Sont également publiés pour l'information des usagers, à la conservation foncière de la situation des immeubles, par les soins de l'administration compétente, dans les conditions et limites, et sous réserve des exceptions fixées par la loi.

1°/- Les procès-verbaux établis pour constater les changements intervenus dans la désignation des immeubles, les constructions et démolitions affectant des immeubles inscrits aux livres fonciers ainsi que les modifications provenant de décisions administratives ou d'évènements naturels ;

2°/- Les limitations administratives au droit de propriété, et les dérogations à ces limitations.

Article 195

I - Peuvent être publiées à la conservation foncière de la situation des immeubles qu'elles concernent, pour l'information des usagers :

1°/- Les promesses unilatérales de bail de plus de douze ans ;

2°/- Les conventions relatives à l'exercice des servitudes légales.

Les actes ou documents dont la publicité est prévue par le présent article et les extraits, expéditions ou copies déposées à la conservation foncière pour l'exécution de la formalité sont soumis aux règles générales édictées par le présent code, notamment en ce qui concerne la forme des actes, l'identification des personnes et des biens, et les modalités de la publicité.

II- Peuvent être publiés dans les mêmes conditions les documents énumérés ci-après auxquels sont annexés ou dans lesquels sont littéralement reproduites des actes soumis ou admis à publicité, quoique ces derniers n'aient pas été dressés en la forme authentique :

1°/- Demande en justice tendant à obtenir la réitération ou la réalisation en la forme authentique desdits actes ;

2°/- Procès-verbal notarié constatant le défaut ou le refus du cocontractant ou promettant de procéder auxdites réitération ou réalisation ;

3° - Déclaration par acte notarié de la volonté du bénéficiaire de l'acte d'exiger lesdites réitération ou résiliation ;

Les dispositions de l'article 190 sont applicables à compter du jour de la formalité, lorsque celle-ci est suivie, dans un délai de trois ans, de la publication d'un acte authentique ou d'une décision judiciaire constatant la réitération ou la réalisation. En cas d'instance judiciaire, ce délai peut être prorogé par la publication d'une ou plusieurs ordonnances successives rendues à cet effet par le président du tribunal saisi.

Article 196

La publicité des privilèges et hypothèques est assurée au moyen d'inscription sur les registres tenus à cette fin par le conservateur de la propriété foncière.

Article 197

Sont seuls susceptibles d'hypothèques :

1°/- Les terrains urbains ou ruraux bâtis ou non bâtis, dont la propriété est consacrée par un titre foncier, et leurs accessoires réputés immeubles ;

2°/- L'usufruit des mêmes biens et accessoires, pendant sa durée ;

3°/- L'emphytéose, pendant le temps de sa durée ;

4°/- Le droit de superficie, pendant sa durée.

D'une manière générale les biens immeubles et l'usufruit des mêmes biens et leurs accessoires, conformément aux articles 513 et suivants du code civil.

Article 198

L'hypothèque légale, judiciaire ou conventionnelle ne peut produire aucun effet si elle n'a pas été rendue publique, alors que son inscription était obligatoire, dans les formes et manières prescrites par la loi, au sens de l'article 1158 du code civil.

Article 199

Exceptionnellement et sans nuire d'ailleurs à l'exercice par toute autre personne du droit conféré par l'article précédent, les hypothèques légales devront être inscrites aux livres fonciers, dans le délai de dix jours, à compter de la date des actes à la requête des notaires ou greffiers qui les auront reçus ou transcrits.

Article 200

L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par acte authentique passé par devant notaire ou greffier-notaire en République de Guinée.

La transmission et la mainlevée de l'hypothèque ont lieu dans la même forme.

Article 201

Tout acte sujet à publicité foncière doit être dressé en la forme authentique. Toutefois s'il n'est pas dressé en la forme authentique, il doit être déposé au rang des minutes d'un notaire ou d'un greffier-notaire.

Les actes reçus par les officiers publics ou ministériels étrangers et les décisions rendues par les juridictions étrangères ne peuvent être publiés ou constituer le titre d'une inscription de privilège ou d'hypothèque que s'ils ont été légalisés par le Ministre des affaires étrangères ou son délégué qualifié, et déposé au rang des minutes d'un notaire guinéen ou s'ils ont été rendus exécutoires en Guinée. Ils doivent être accompagnés s'ils sont rédigés en langue étrangère, d'une traduction en français, certifiée soit par le Ministre ou son délégué susvisé, soit par un interprète agréé près les tribunaux. Les originaux, expéditions, copies, extraits ou bordereaux déposés pour être conservés à la conservation foncière doivent, en outre porter toutes les mentions prescrites par l'article 161 du présent code et l'article 1160 du code civil.

Article 202

Les privilèges immobiliers et les hypothèques légales, judiciaires ou conventionnelles sont inscrits à la conservation foncière de la situation des biens.

L'inscription ne peut avoir lieu que pour une somme et sur les immeubles déterminés conformément aux articles 1152 et 1153 du code civil et dans les conditions fixées par les articles 1154-1155-1156 et 1160 dudit code.

Article 203

Le conservateur doit, au moment de l'inscription d'un jugement, ou, en cas de conversion ou de renvoi devant notaire, d'un procès-verbal d'adjudication, prendre d'office au profit du débiteur exécuter, de colocitants ou de leurs ayants droit, l'inscription de privilège du vendeur, si le paiement préalable du prix n'est pas justifié.

Article 204

L'inscription conserve le privilège ou l'hypothèque jusqu'à une date fixée par le créancier sans toutefois que la date extrême de cette inscription soit postérieure à dix années du jour de la formalité. Si elle n'a pas été renouvelée au plus tard à cette date, elle cesse aussitôt de produire effet.

Article 205

L'ordre des inscriptions, en matière d'hypothèque règle le rang de priorité des créanciers.

Article 206

L'hypothèque n'a rang entre les créanciers que du jour de son inscription.

Lorsque plusieurs inscriptions sont demandées le même jour relativement au même immeuble, celle requise en vertu du titre portant la date la plus ancienne est réputée avoir rang antérieur.

L'inscription d'hypothèque requise par un créancier légalement dispensé de la représentation d'un titre est réputée d'un rang antérieur à celui de toute autre formalité requise le même jour.

Article 207

La publication de l'hypothèque conventionnelle peut dans le cas de prêts à court terme, être différée pendant un délai maximum de quatre vingt dix 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 213 ci-après.

Article 208

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 créancier.

Article 209

Sont créanciers privilégiés sur les immeubles ceux qui ont prêté les deniers pour l'acquisition d'un immeuble ou pour payer ou rembourser les architectes, entrepreneurs, maîtres maçons ou autres ouvriers, pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi et par la quittance du vendeur, des architectes, entrepreneurs maîtres maçons ou ouvriers, que ce paiement a été fait des deniers empruntés.

Ceux qui ont consenti des prêts destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel ou à leur réparation, amélioration ou entretien, sous réserve des conditions mentionnées à l'alinéa précédent.

Entre les créanciers, ces privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics par une inscription à la conservation foncière.

Article 210

Les actions tendant à la revendication d'immeubles, basée sur l'une des causes ci-après : droit de retour des biens donnés en cas de pré-décès du donataire seul ou du donataire et ses descendants ; résolution d'un contrat synallagmatique pour inexécution des conditions ; exécution du pacte de réméré, 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 code.

Article 211

Les privilèges et hypothèques s'éteignent, conformément à l'article 1175 du code civil :

- 1°/- Par l'extinction de l'obligation dont elle constitue la garantie ;
- 2°/- Par la renonciation du créancier à son droit ;
- 3°/- par l'accomplissement de la procédure de purge des hypothèques par le tiers détenteur sur expropriation forcée ou sur expropriation pour cause d'utilité publique conformément aux dispositions du code civil ;
- 4°/- Par la prescription en faveur du débiteur ou du tiers détenteur.

Article 212

Si l'inscription d'une hypothèque ou d'un privilège 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 une inscription conservatoire, laquelle n'a d'effet que jusqu'au jugement définitif ; si ce jugement maintient tout ou partie de l'inscription, ce qui a été maintenu prend rang à la date de l'inscription conservatoire.

Article 213

Si l'inscription d'une hypothèque garantissant un prêt à court terme est différée, par application de l'article 207 l'acte constitutif de cette hypothèque n'en doit pas moins être rédigé dans les formes ordinaires et une expédition est en remise, 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 quatre vingt-dix 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 quatre vingt dix jours, le créancier est tenu de retirer les pièces ou de requérir l'inscription régulière de son droit, qui a cessé d'être garantie par le dépôt pour opposition.

Article 214

Les frais de toutes inscriptions sont acquittés par les requérants, sauf règlement ultérieur entre les parties.

Chapitre 4 : Obligations et responsabilité du conservateur

Article 215

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

Article 216

Dans le cas où, par suite de l'irrégularité de la demande ou de l'insuffisance des titres, le conservateur refuse l'inscription d'un immeuble ou l'inscription d'un droit réel, en exécution des articles 171 et 172 sa décision est susceptible de recours devant le président du tribunal de première instance ou le juge de paix de l'arrondissement judiciaire.

Si le refus d'inscrire l'immeuble 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 179, la modification ou l'annulation des inscriptions ainsi obtenues.

Article 217

Le Conservateur est responsable du préjudice résultant :

- 1°/- De l'omission sur ses registres des inscriptions régulières requises en ses bureaux ;
- 2°/- De l'omission sur les copies des inscriptions portées sur le titre, sauf l'hypothèse prévue en l'article 177 ;
- 3°/- De 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 en pourraient lui être imputées.

Article 218

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.

Article 219

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.

Article 220

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 sur 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.

Article 221

Si le conservateur refuse de procéder aux rectifications requises ou si les parties n'acceptent pas les rectifications opérées, le tribunal, ainsi par simple requête, statue par jugement en chambre de conseil.

Article 222

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

Faute de répondre dans ledit délai, la rectification est opérée sur le titre, dans les formes indiquées à l'article 176.

Article 223

Les conservateurs sont tenus de se conformer, dans l'exercice de leurs fonctions, à toutes les dispositions du présent Code, à peine d'une amende de 1000 à 10.000 francs, pour la première contravention, et de destitution pour la seconde, sans préjudices de dommages-intérêts envers les parties lésées lesquels seront payés avant l'amende.

Article 224

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 sont tenus de fournir à l'époque de leur entrée en fonctions et dont l'affectation est maintenue pendant dix années après la cessation desdites fonctions.

Le montant de ce cautionnement est fixé par décret.

Chapitre 5 : Sanctions

Article 225

Le stellionat est passible des peines portées par l'article 337 du code pénal, sans préjudice des pénalités de droit commun, en cas de faux et de dommages-intérêts, s'il y a lieu.

Article 210

Les actions tendant à la revendication d'immeubles, basée sur l'une des causes ci-après : droit de retour des biens donnés en cas de pré-décès du donataire seul ou du donataire et ses descendants ; résolution d'un contrat synallagmatique pour inexécution des conditions ; exécution du pacte de réméré, 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 code.

Article 211

Les privilèges et hypothèques s'éteignent, conformément à l'article 1175 du code civil :

- 1°/- Par l'extinction de l'obligation dont elle constitue la garantie ;
- 2°/- Par la renonciation du créancier à son droit ;
- 3°/- par l'accomplissement de la procédure de purge des hypothèques par le tiers détenteur sur expropriation forcée ou sur expropriation pour cause d'utilité publique conformément aux dispositions du code civil ;
- 4°/- Par la prescription en faveur du débiteur ou du tiers détenteur.

Article 212

Si l'inscription d'une hypothèque ou d'un privilège 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 une inscription conservatoire, laquelle n'a d'effet que jusqu'au jugement définitif ; si ce jugement maintient tout ou partie de l'inscription, ce qui a été maintenu prend rang à la date de l'inscription conservatoire.

Article 213

Si l'inscription d'une hypothèque garantissant un prêt à court terme est différée, par application de l'article 207 l'acte constitutif de cette hypothèque n'en doit pas moins être rédigé dans les formes ordinaires et une expédition est en remise, 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 quatre vingt-dix 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.

Article 226

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 grevé ;
- 4°/- Quiconque, sciemment, cède un titre de propriété qu'il sait ne pas lui appartenir et quiconque accepte sciemment cette cession .
- 5°/- Quiconque, oblige de faire inscrire une hypothèque légale sur des biens soumis à l'immatriculation ou une hypothèque ou un privilège sur des biens inscrits, 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.

Article 227

Le refus de déférer aux sommations du conservateur dans le cas des articles 142 et 178 est passible des peines portées en l'article 405 du code pénal, sans préjudice des dommages intérêts envers la partie lésée, s'il y a lieu ;

Article 228

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, tout officier ministériel qui assiste les parties dans une transaction conclue en violation de l'article 12 ci-dessus sont passibles d'une amende de 5.000 francs, dont le recouvrement est poursuivi 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.

Article 229

L'altération des titres fonciers, des copies de ces titres ou des certificats d'inscription, dans les conditions déterminées par l'article 129 et 130 du code pénal, selon le cas est passible des peines prévues par les mêmes textes.

Article 230

L'enlèvement et le déplacement des bornes fixant les limites des propriétés sont passibles des peines édictées par l'article 376 du code pénal.

Titre 6 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET DIVERSES

Article 231:

Les biens qui, en application des dispositions précédentes, constituent des biens domaniaux au sens de l'article 95 du présent code, sont répartis entre l'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics.

Article 232:

L'article 543 du Code Civil est ainsi modifié:

"La propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous".

L'article 544 du Code Civil est ainsi modifié :

"Le propriétaire d'un terrain peut faire sur ce terrain toutes les constructions et plantations qu'il juge à propos de faire sous réserve du respect des dispositions du Titre IV relatif aux servitudes.

Il peut également faire sous ce terrain toutes constructions et fouilles en respectant notamment les lois et règlements relatifs aux mines."

L'article 915 du Code Civil est ainsi complété :

- emphytéose, louage d'immeubles urbains et ruraux pour une longue durée,
- bail à construction, celui par lequel le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain du bailleur.

Il est ajouté à l'article 916 du Code Civil après "fermier" la disposition suivante :

- Emphytéote, celui qui prend à bail d'emphytéose un bien immeuble.

L'article 944 du Code Civil est ainsi complété :

- le bail des biens immeubles, de quelque nature qu'il soit, ne peut avoir une durée de plus de quatre vingt dix-neuf ans.

L'article 1128 du Code Civil est ainsi modifié :

" Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont d'une façon générale :

- le vendeur, sur l'immeuble vendu pour le paiement du prix,
- le prêteur de deniers pour l'acquisition d'un immeuble, quand l'acte authentique d'emprunt et la quittance du vendeur constatent que le paiement du prix a été fait des deniers empruntés.
- le co-partageant pris dans son sens le plus large ;
- l'architecte ou l'entrepreneur qui a à modifier, reconstruire ou réparer des bâtiments ou gros ouvrages quelconques ;
- le prêteur de deniers pour payer ou rembourser les ouvriers, lorsque cet emploi est authentiquement constaté par l'acte d'emprunt, et par la quittance des ouvriers ;
- le prêteur de deniers destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel, ou à leur réparation, amélioration ou entretien, pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt que la somme était destinée à cet emploi ;
- les cessionnaires des créances privilégiées, aux lieux et place des cédants.

Les créances privilégiées dont les inscriptions n'ont pas été accomplies dans les conditions prescrites ne perdent pas leur caractère hypothécaire, mais l'hypothèque prend rang à la date de son inscription.

Article 233 :

Les baux emphytéotiques ou à construction conclus, les titres fonciers, les livrets fonciers et les permis d'occuper ou d'habiter délivrés avant la date d'entrée en vigueur du présent code demeurent valables et continuent à produire leurs effets.

Article 234:

Les titulaires de permis d'occuper ou d'habiter, de livrets fonciers visés à l'article précédent peuvent demander la transformation du permis en titre foncier.

Article 235 :

Les règles relatives aux réserves foncières de l'Etat continuent de s'appliquer en leurs dispositions non contraires au présent code.

Article 236 :

Les procédures engagées sous l'empire de la législation antérieure seront poursuivies et donneront lieu après achèvement à l'établissement de titres fonciers, copies et certificats dans les conditions et formes réglées par le présent code. De même les copies de titres fonciers et de livrets fonciers et les certificats d'inscription délivrés en exécution de la législation antérieure ont la même valeur que les copies de titre foncier et certificat établis par application du présent code. Toutefois, les anciens titres et livrets fonciers seront annulés et remplacés par le nouveau titre foncier.

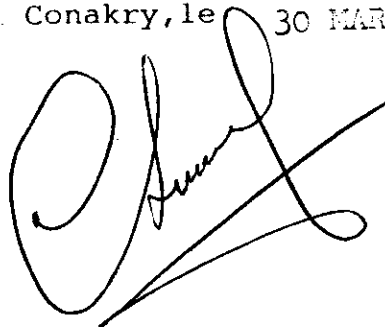
Article 237 : :

Toutes dispositions antérieures contraires et notamment les articles 486, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573 et 600 du Code Civil sont abrogées.

Article 238 : :

La présente ordonnance qui entre en vigueur à la date de sa signature sera enregistrée et publiée au Journal Officiel de la République de Guinée et exécutée comme Loi de l'Etat.

Conakry, le 30 MARS 1992



Général Lansana CONTE