

**CODE FONCIER ET DOMANIAL
DE LA REPUBLIQUE DE GUINEE**

TITRE I : DU DROIT DE PROPRIETE

CHAPITRE 1 : PRINCIPES GENERAUX DU DROIT DE PROPRIETE

Article 1 : L'Etat, ainsi que les autres personnes physiques et 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. ⁽¹⁾

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 l'inscription de l'immeuble sur le plan foncier tenu, pour chaque collectivité territoriale ⁽²⁾, 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,
- de fiches individuelles avec identification des ayants-droit 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'îlot,
- superficie de la parcelle,
- caractéristiques des constructions, s'il y a lieu.

Article 6 : La *fiche individuelle* permet d'identifier les ayants-droit : elle mentionne leurs droits, qu'il s'agisse de propriété, des autres droits réels, de droits personnels ⁽³⁾ ou de droits tenus d'une autorisation administrative ⁽⁴⁾.

Article 7 (après rectification d'erreur matérielle) : Tout occupant remplissant les conditions fixées par l'article 39 du présent code ⁽⁵⁾ 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. ⁽⁶⁾

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, la dite 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 ⁽⁷⁾. 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, des collectivités territoriales et des établissements publics est faite sur demande de l'autorité compétente. ⁽⁸⁾

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 (après rectification d'erreurs matérielles) : Les droits réels immobiliers qui peuvent être concédés sur les immeubles sont:

- l'*usufruit*, déterminé par les articles 579 et suivants du code Civil ; ⁽⁹⁾
- le *droit d'usage et d'habitation*, tel que défini par les articles 598 et suivants du code Civil ; ⁽¹⁰⁾
- les *servitudes*, réglées par les articles 604 et suivants du code Civil ; ⁽¹¹⁾
- les *actions en Justice immobilières*, réglées par le code Civil et le code de Procédure civile ;
- les *privilèges et hypothèques*, édictés par les articles 1106 et suivants du code Civil ; ⁽¹²⁾
- le droit de superficie, tel que défini à la section 2 du présent chapitre ; ⁽¹³⁾
- l'antichrèse, telle que définie à la section 3 du présent chapitre ; ⁽¹⁴⁾
- l'emphytéose, telle que déterminée à la section 4 du présent chapitre ; ⁽¹⁵⁾
- le bail à construction, tel que déterminé à la section 5 du présent chapitre. ⁽¹⁶⁾

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* ⁽¹⁷⁾ 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. ⁽¹⁸⁾

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. ⁽¹⁹⁾

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 peuvent être donnés à bail emphytéotique. ⁽²⁰⁾

Article 21 : La preuve du contrat d'emphytéose est soumise aux règles du code Civil. Elle est préconstituée par l'inscription au livre foncier. ⁽²¹⁾

Article 22 : L'emphytéote ⁽²²⁾ est tenu de toutes les contributions et charges des biens immeubles, notamment des contributions foncières.

Article 23 : L'emphytéote profite du droit d'accession ⁽²³⁾ pendant toute la durée de la convention.

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

Il exerce seul tous les droit de l'usufruitier à l'égard des mines et carrières, sous réserve des dispositions légales et réglementaires. ⁽²⁴⁾

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 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 la 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 les droits de l'emphytéote. ⁽²⁵⁾

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. ⁽²⁶⁾

Article 29 : Sous réserve des dispositions de l'article 33 ci-après, le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier ⁽²⁷⁾ 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. ⁽²⁸⁾

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

Le cessionnaire 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 l'achèvement 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 et 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 amiable ou judiciaire 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 réparation 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 en la remise au bailleur, à des dates et conditions convenues, de tout ou partie d'immeubles ou de 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⁽²⁹⁾ de l'Etat et des autres personnes publiques peuvent être donnés à bail à construction.

TITRE II : DE LA DETERMINATION DE LA QUALITE DE PROPRIETAIRE

CHAPITRE 1 : DE LA RECONNAISSANCE DE LA PROPRIETE

Section 1 : Reconnaissance de la propriété en cas d'occupation

Article 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*,⁽³⁰⁾

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.⁽³¹⁾ 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 au dit 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 dépendances du domaine public non déclassées.⁽³²⁾

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

Article 40 : Les terrains nus libres de propriété⁽³³⁾ 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, dans les communautés rurales de développement.⁽³⁴⁾

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 ou 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 *établissement du titre foncier au nom du bénéficiaire*.

Mention est faite au plan foncier et au titre 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, ⁽³⁵⁾ 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 inscrit au plan foncier, au livre foncier et sur le 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. ⁽³⁶⁾

CHAPITRE 2 : DES COMMISSIONS FONCIERES

Section 1 : Composition et compétence de la commission foncière

Article 49 : Il est créé, *auprès de chaque préfecture et de chaque commune de la ville de Conakry* ⁽³⁷⁾, une commission foncière chargée :

- de constater, s'il y a lieu, *l'effectivité de la mise en valeur* des terrains,

- 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 ministère chargé de l'Urbanisme.

Section 2 : Pouvoirs de la commission foncière

Article 51 : La commission foncière peut entendre toute personne 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 de culture 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. ⁽³⁸⁾

TITRE III : 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 constituer en une *expropriation* pour cause d'utilité publique, ⁽³⁹⁾ à 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 ⁽⁴⁰⁾ et en l'édiction de *servitudes* d'utilité publique. ⁽⁴¹⁾

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 ⁽⁴²⁾, s'opère, à défaut d'accord amiable, *par décision de Justice et moyennant le paiement d'une juste et préalable indemnité.* ⁽⁴³⁾

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 chemins de fer, opération d'aménagement et d'urbanisme, aménagement de forces hydrauliques et de distribution d'énergie, travaux de protection de l'environnement.

Le décret ou l'acte déclaratif d'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'aménagement ⁽⁴⁴⁾ et d'urbanisme. ⁽⁴⁵⁾

Article 58 : Dès la déclaration du décret ou de l'acte déclaratif de l'utilité publique, le ministre chargé du Domaine détermine, par arrêté, la *liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier*, si cette liste ne résulte pas de la déclaration d'utilité publique. Cet arrêté constitue **l'acte de cessibilité.** ⁽⁴⁶⁾

Article 59 : Le décret déclaratif d'utilité publique ou l'acte 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 ⁽⁴⁷⁾. 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 ⁽⁴⁸⁾ les noms des locataires ainsi que les noms de tous les détenteurs de droits réels ⁽⁴⁹⁾ 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 les 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 le dit arrêté. ⁽⁵⁰⁾

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 existants 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 les indemnités, 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, ⁽⁵¹⁾ la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants-droit 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 amiable

Article 66 : Passé le délai de deux mois fixé par l'article 60 ⁽⁵²⁾ 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 recherche 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 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'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 notifiée 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 compter à compter du procès-verbal ou du jugement, un intérêt, au taux préférentiel de refinancement 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 incompetence, 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, ⁽⁵³⁾ 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 faites 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 ⁽⁵⁴⁾, 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 ⁽⁵⁵⁾ 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 aux titulaires de droits et paiement aux ayants-droit d'une provision.

Article 78 : En cas d'échec de la tentative de conciliation, les ayants-droit 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. ⁽⁵⁶⁾
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 la 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* ⁽⁵⁷⁾ sont élaborés conjointement par les services de l'Etat et les collectivités territoriales intéressées ou, lorsqu'ils existent, les établissements publics couvrant les dites collectivités territoriales et ayant compétence en matière d'urbanisme.

Ils sont soumis pour avis aux organes délibérants des collectivités territoriales et aux commissions foncières ou aux organes compétents des dits 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 de dérogations aux règles qu'ils édictent peuvent être accordées.

Ils doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation des sols.

Article 87 : Les *zones d'aménagement urbain* sont des zones à l'intérieur desquelles une personne publique ⁽⁵⁸⁾ y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou pour 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 ensembles de collectivités territoriales, des zones d'aménagement ne peuvent y être créées qu'à l'intérieur des zones urbaines ou des zones d'urbanisation future, délimitées par ce plan.

Le plan d'aménagement de la zone est établi selon la même procédure que le plan d'occupation des sols ⁽⁵⁹⁾ 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 et les règles de fonctionnement des zones d'aménagement urbain sont précisées par décret.

Article 88 : Les règles applicables aux opérations, autres que celles réalisées dans les 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 ⁽⁶⁰⁾, sont déterminées par décret. En cas d'observation de ces règles, la nullité des ventes et des locations peut être prononcée à la requête des propriétaires ou du représentant de l'État. Toutefois, les ventes ou les locations de 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 implanter ou entreprendre une construction, à usage d'habitation ou non, doit au préalable obtenir un permis de construire* dont la réglementation est fixée par décret ⁽⁶¹⁾. Cette obligation s'impose aux personnes publiques comme aux personnes privées.

Le même permis de construire est exigé pour des travaux exécutés sur des 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 aux 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* ⁽⁶²⁾ sur 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 de 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 et autres personnes responsables de l'exécution des dits 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 protection 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. ⁽⁶³⁾

Article 93 : Les *règles relatives à l'exploitation des substances minérales* ou fossiles et aux ressources géothermiques sont déterminées par voie législative ou réglementaire. ⁽⁶⁴⁾

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 IV : LES PARTICULARITES DU DROIT DE PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES

Article 95 : Les biens de l'Etat, des collectivités territoriales ⁽⁶⁵⁾ et des établissements publics ⁽⁶⁶⁾, 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 par l'ensemble des biens de toute nature, immobiliers et 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 : ⁽⁶⁷⁾

- 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 des limites des plus fortes marées ;
- les *cours d'eau* navigables et flottables, dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulants à plein bords avant de déborder ;
- les *lacs et étangs*, dans les limites déterminées par le niveau des plus hautes eaux avant de déborder ;
- les *nappes d'eaux souterraines*, quelles que soient leur provenance, leur nature et leurs profondeurs ;
- 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 (alinéa 2 modifié par L/93/039/CTRN du 13 septembre 1993) :

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 : ⁽⁶⁸⁾

- 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'égout, les digues fluviales, les ouvrages d'éclairage et de balisage, ainsi que les dépendances de ces ouvrages ;
- 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. (69)

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 (70) et imprescriptibles. (71)

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 ni navigables ni flottables (72) 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, nécessitées par :

- l'aménagement et l'entretien des conduites d'eau et des conduites d'égout,
- l'établissement, l'entretien et l'exploitation des réseaux de télécommunication, y compris leurs supports, ancres et dépendances classés dans le domaine public,
- l'implantation de 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 l'exploitation des forces hydrauliques, hydroélectriques 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 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 (73) et établissements (74) propriétaires. (75)*

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'*autorizations unilatérales* accordées à titre temporaire et révocables par l'autorité compétente (76) 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 ou 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. (77)

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. (78)

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 (79) et le titre I 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. (80)

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 (81) ou ayant été préemptés (82) par une personne publique avant leur classement éventuel dans le domaine public,
- les biens du domaine public artificiel (83), après désaffectation et déclassement (84),

- les biens acquis selon les règles du code Civil ⁽⁸⁵⁾ 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.⁽⁸⁶⁾
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 déclaration d'acceptation de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public concerné. ⁽⁸⁷⁾

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 ⁽⁸⁸⁾, 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 ⁽⁸⁹⁾ de la collectivité ou du conseil d'administration de l'établissement public. ⁽⁹⁰⁾

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 ou 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, ⁽⁹¹⁾ qui en recouvre le prix et en reverse le montant à la personne publique propriétaire.

TITRE V : 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. ⁽⁹²⁾

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 *formalités 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 (après rectification d'erreur matérielle) : Les *livres fonciers* sont affectés, à raison d'une *feuille ouverte par immeuble*, à l'enregistrement prévu à l'article 3 ⁽⁹³⁾ 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 (*⁹⁴).

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 de bordereaux analytiques successivement établis ;
4. les actes et pièces annexés.

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 ; (*⁹⁵)

2□) le *registre des oppositions* ; (*⁹⁶)

3□) le *registre des dépôts* des actes à inscrire ; (*⁹⁷)

4□) le *fichier immobilier* sur lequel, au fur et à mesure des dépôts, sous le nom de chaque propriétaire et par immeuble, les extraits et documents publiés, avec référence à leur classement dans les archives. (*⁹⁸)

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 PROCEDURE 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 ayants-droit ;

3□) *le titulaire d'un des droits réels* déterminés 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 à plusieurs copropriétaires indivis et composé d'une ou plusieurs parcelles, pourvu que les dites 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,

affectés ou non d'une façon permanente 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 de *bornes*.

Article 140 : Tout **requérant**

d'immatriculation d'un immeuble doit remettre au conservateur, qui lui en donne récépissé (* 99), 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 et, s'il y a lieu, du 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 nom, prénoms et domicile des ayants-droit et, le cas échéant, de ceux du subrogé tuteur des mineurs ou interdits dont il peut avoir la tutelle ;

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*, la requérante dépose :

1□) tous les *contrats et actes publics* constitutifs des différents droits énumérés dans la dite 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. (100)

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 qualité 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, la requérante 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 fonciers 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 (après rectification d'erreur matérielle) : 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 abornements ⁽¹⁰¹⁾ (par numéros de titres fonciers des immeubles voisins, si possible) ;

2□) mention sommaire des *droits réels* existants sur l'immeuble et des *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 le dit 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* ; ⁽¹⁰²⁾

2□) pour chacun des titulaires de 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 ⁽¹⁰³⁾, 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 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 (après rectification d'erreur matérielle) : 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 189 ⁽¹⁰⁴⁾, 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 en la forme fixée par l'article 140, doit faire connaître, en distinguant s'il y a lieu pour chacune des parcelles réunies en un corps de propriété, qualité et domicile de 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 paraissant grever la propriété, du chef tant du détenteur actuel que des précédents propriétaires désignés en la réquisition.

Il appartient au requérant ou au propriétaire intéressé de provoquer dans la forme légale et avant de requérir la délivrance de l'état dont 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 : *À partir 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 et transmissions de droits qui pourraient se produire sont publiées, s'il y a lieu, jusqu'à achèvement de la formalité d'immatriculation, dans les formes fixées par l'article 185 ci-après.

En conséquence, le dépôt de la réquisition est constaté par un enregistrement au registre de

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 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 REELS

Article 152 : *Les droits réels⁽¹⁰⁵⁾ 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 fixées 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 au livre foncier de 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, sentences et conventions 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 équivalent à plus de trois années de loyers ou fermages non échus doivent, en vue de l'inscription, être constatés par écrit dans les formes prévues 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 nom, 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 de leur siège social ; pour les sociétés commerciales, ⁽¹⁰⁶⁾ de leur capital et leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés ⁽¹⁰⁷⁾, 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'acte 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, ⁽¹⁰⁸⁾ leur immatriculation au registre du commerce et

des sociétés ⁽¹⁰⁹⁾ et, pour les **autres institutions**, la date et le lieu de leur déclaration, la date et le 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 les héritiers et légataires, de leur capacité à recevoir par testament et, dans tous les cas, de leurs droits exclusifs à l'hérédité ;

3□) la désignation, par le numéro des titres fonciers, des **immeubles transmis**.

Les intitulés d'inventaires et les actes de notoriété sont dressés par-devant notaire.

Article 158 : Toute *transmission ou constitution par décès de droits réels immobiliers* doit être constatée par une déclaration 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 ⁽¹¹⁰⁾ 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 la dite 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 numéro 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 inscrites aux livres fonciers, aux mêmes requêtes et dans les mêmes délais, les causes d'indisponibilité des immeubles résultant soit de clauses des contrats de mariage soit des dispositifs de jugements portant déclaration de faillite ou de liquidation judiciaire ⁽¹¹¹⁾ soit de tous autres actes ou contrats.

Article 164 : Les *demandes d'inscription* doivent être accompagnées 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 opérée après décès** :

a) pour les *successions ab intestat* ⁽¹¹²⁾ :

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 des dites 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 ;

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 valablement être effectués par la suite toutes notifications, significations et tous actes de procédure divers nécessités par l'application du présent code.

Article 165 : Les pièces établies spécialement en vue de la demande d'inscription, expéditions et actes notariés ou judiciaires, copies 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'inscription de charges et de transmission dont il est parlé à l'article 130.

Mention de leur destination est inscrite sur les dites pièces par celui chargé de les établir.

Article 166 : Le conservateur remet au déposant, s'il le demande, une reconnaissance contenant le détail des pièces déposées et relatant la date du dépôt.

Cette reconnaissance est restituée lors de la remise des copies de titres et de certificats d'inscription ou lors de la remise des pièces dans les cas spécifiés aux articles 173 et 179. ⁽¹¹³⁾

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 mentionnée dans les actes publics et 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 exécution des articles 156 et 157 ; ⁽¹¹⁴⁾

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. ⁽¹¹⁵⁾

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 au livre foncier* 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 ⁽¹¹⁶⁾ du *dépôt* effectué par le requérant de l'inscription ;

2□) la rédaction de *bordereaux analytiques* ⁽¹¹⁷⁾ 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'une charge ou d'un droit réel ou translatif 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 sur les titres fonciers ;

4□) la reproduction des mêmes mentions ou radiation 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 au livre foncier des faits et 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 sur le 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 duplicatas du bordereau analytique de l'acte qui opère le démembrement.

Article 177 : Lorsque les copies de titre foncier et de certificat d'inscription ne sont pas présentées 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 présenter les dites pièces dans la huitaine et, jusqu'à ce que la concordance entre le titre et les copies et certificats ait été établie, il refuse toute nouvelle inscription prise de leur consentement.

La notification est faite dans les formes administratives. ⁽¹¹⁸⁾

Article 178 : Lorsque les faits et 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 établissement du titre foncier.

Toutefois il est loisible pour le bénéficiaire du droit à inscrire, pour prendre rang et rendre le dit 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 de titres fonciers et certificats d'inscription sont seuls restituées 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,* sauf dans le cas où elles peuvent préjudicier aux tiers de bonne foi.

Toutefois l'héritier revendiquant dans les six mois qui suivent l'ouverture de la succession tout ou partie de l'hérédité, peut demander en même temps que l'annulation de l'inscription prise à son préjudice, celle des droits constitués dans l'intervalle au profit de tiers par ⁽¹¹⁹⁾ l'héritier apparent.

Article 181 : Toute demande tendant à obtenir l'annulation ou la modification 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 la création d'un titre nouveau sur lequel sont reportées les inscriptions non radiées des titres annulés soit par l'annulation d'un seul des dits titres et le report sur le second, indépendamment des mentions relatives à l'augmentation de superficie, consistance et valeur de l'immeuble, des inscriptions non radiées du titre annulé.

Cette opération 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'aliénation partielle 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 à 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 bien 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 reportées toutes les inscriptions non radiées du titre ancien; ce dernier, après inscription des mentions relatives à la diminution de superficie, consistance et valeur de l'immeuble, reste aux mains du propriétaire pour la part non aliénée ou, en cas de partage ou de vente par lots, est remis à l'attributaire ou à l'acquéreur du dernier lot attribué ou vendu.

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 ne 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 le dit 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, 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 de droits de recherche et de copie dont le montant est fixé par arrêté du ministre chargé du Domaine.
(¹²⁰)

Article 187 : A cet effet, les intéressés présentent au conservateur foncier 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 du dit 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.

Les dits 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 (¹²¹), 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* du lieu de 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 ou toutes autres *restrictions au droit de disposer* ainsi que les 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 de 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'alinéa 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*. ⁽¹²²⁾

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 à 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 décisions 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 à 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 clause d'inaliénabilité temporaire et toutes autres restrictions au droit de disposer ou les décisions judiciaires constatant de telles clauses lorsque les dits actes ou décisions ont été publiés postérieurement à la publicité de 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 toute personne 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 alinéa du 1□) :

- 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 ⁽¹²³⁾ de droits immobiliers peut se prévaloir de la publication notariée à l'égard des ayants-cause ⁽¹²⁴⁾ 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 résultants d'actes soumis à publicité ne sont recevables devant le

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 la 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□), 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 justificatifs 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 ou, 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 à dater du jour où elles sont devenues définitives, ce délai étant ramené 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 à compter de leur date.

Toutefois le délai est réduit pour les actes et décisions en vertu desquels peut être requise l'inscription des privilèges prévus aux articles 1130 et 1133 du code Civil. ⁽¹²⁵⁾

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 de 10.000 Francs guinéens à la charge des officiers publics ou ministériels visés à l'article 190 ou des successibles qui, n'ayant pas recours au ministère d'un notaire, se sont abstenus 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 ; ⁽¹²⁶⁾

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 ;

8□) les *actes ou décisions judiciaires* dont la publication est prescrite par des dispositions législatives particulières.

Les actes, décisions et dispositions énoncés ci-dessus et les extraits, expéditions ou copies déposés à la conservation foncière pour 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'événements naturels;*
2□) *les limitations administratives au droit de propriété* ⁽¹²⁷⁾ *et les dérogations à ces limitations.*

Article 195 : I. Peuvent être publiés à la conservation foncière 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 et 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 publicité.

II. Peuvent être publiés, dans les mêmes conditions, les documents énumérés ci-après, auxquels sont annexés ou dans lesquels sont littéralement reproduits 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 des dits actes ;*

2□) *procès-verbal notarié constatant le défaut ou le refus du cocontractant ou du promettant de procéder aux dites réitération ou réalisation ;*

3□) *déclaration par acte notarié de la volonté du bénéficiaire de l'acte d'exiger les dites réitérations ou réalisations.*

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'hypothèque** :

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.* ⁽¹²⁸⁾

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. ⁽¹²⁹⁾

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.* ⁽¹³⁰⁾

Article 199 : Exceptionnellement, et sans nuire à l'exercice par toute autre personne du droit conféré par l'article précédent, les hypothèques légales ⁽¹³¹⁾ devront être inscrites au livre foncier 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 transmis.

Article 200 : L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par acte authentique passé devant notaire ou greffier-notaire en République de Guinée. ⁽¹³²⁾

La transmission et la mainlevée de l'hypothèque ont lieu en la même forme. ⁽¹³³⁾

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 déposés au rang des minutes d'un notaire guinéen ou s'ils ont été rendus exécutoires en Guinée.

Ils doivent être accompagnés, s'ils ont été rédigés en langue étrangère, d'une traduction en français certifiée soit par le ministre ou son délégué sus-visé soit par un interprète agréé auprès des 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 1160 du code Civil. ⁽¹³⁴⁾

Article 202 (modifié par la loi L/92/045/CTRN du 8 décembre 1992) : Les *privilèges immobiliers* et les hypothèques légales, judiciaires ou conventionnelles sont inscrits à la conservation foncière de la situation des biens. ⁽¹³⁵⁾

L'inscription ne peut avoir lieu que pour une somme et sur les immeubles déterminés conformément aux articles 1152 et 1153 du code Civil ⁽¹³⁶⁾ et dans les conditions fixées par les articles 1155, 1156 et 1160 du dit code. ⁽¹³⁷⁾

Article 203 : Le conservateur doit, au moment de l'inscription d'un jugement ou, en cas de conversion ou renvoi devant notaire d'un procès-verbal d'adjudication, prendre d'office au profit du débiteur exécuté, de colicitants 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 de dix années à compter du jour

de la formalité. Si elle n'a pas été renouvelée au plus tard à cette date elle cesse aussitôt de produire effet. ⁽¹³⁸⁾

Article 205 : L'ordre d'inscription 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. ⁽¹³⁹⁾

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 pour 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 de l'immeuble ou pour payer ou rembourser les architectes, entrepreneurs, maîtres-maçons ou autres ouvriers, à condition que ce paiement ait été des deniers empruntés.

Ceux qui ont consentis 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. ⁽¹⁴⁰⁾

Article 210 : Les *actions tendant à la revendication d'immeubles* basées sur l'une des causes ci-après : droit de retour des biens donnés en cas de prédécès du donataire seul ou du donataire et ses descendants, résolution d'un contrat synallagmatique pour inexécution des conditions, exécution du pacte de réméré ⁽¹⁴¹⁾, ne peuvent être exercées qu'autant que ces droits auront été réservés expressément dans les 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 : ⁽¹⁴²⁾

1□) par l'*extinction de l'obligation* dont ils constituent 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 de 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 en est 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 90 jours.

Ce dépôt, valable pour le dit 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 est requise, le conservateur procède préalablement à l'inscription de l'hypothèque différée, qui prend rang au 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 garanti 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 OBLIGATIONSET RESPONSABILITEDU CONSERVATEUR

Article 215 : Le conservateur ne peut rejeter la demande ni retarder l'exécution d'une formalité régulièrement requise ni enfin refuser la délivrance de copies de titres fonciers et de certificats d'inscription aux personnes qui y ont droit, sous peine de dommages et intérêts.

Article 216 (après rectification d'erreurs matérielles) : 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 172 et 173, ⁽¹⁴³⁾ 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 180, ⁽¹⁴⁴⁾ 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 ; ⁽¹⁴⁵⁾

3□) du défaut de mention, savoir : sur les titres fonciers, des inscriptions affectant directement la propriété dans les états et certificats d'une ou plusieurs inscriptions, à moins qu'il ne se soit exactement conformé aux réquisitions des parties ou que le défaut de mention ne provienne de désignations insuffisantes qui ne pourraient lui être imputées. ⁽¹⁴⁶⁾

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 inexactly 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 ⁽¹⁴⁷⁾, 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 sous sa responsabilité la rectification des irrégularités provenant de son chef. Dans tous les cas, les premières inscriptions doivent être laissées intactes et les corrections sont inscrites à la date courante.

Article 221 : Si le conservateur refuse de procéder aux rectifications requises ou si les parties n'acceptent pas les rectifications opérées, le tribunal, saisi par simple requête, statue par jugement en chambre du 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 de copies de titres et de certificats d'inscription d'avoir à effectuer, dans un délai de trois jours, le dépôt des dits certificats et copies.

Faute de répondre dans le dit délai, la rectification est opérée sur le titre, dans les formes indiquées à l'article 177. ⁽¹⁴⁸⁾

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 1.000 à 10.000 Francs guinéens pour la première contravention et de destitution pour la seconde, sans préjudice de dommages et intérêts envers les parties lésées, lesquelles seront payées 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 fonction et dont l'affectation est maintenue pendant dix années après la cessation des dites fonctions.

Le montant de ce cautionnement est fixé par décret. ⁽¹⁴⁹⁾

CHAPITRE 5 : SANCTIONS

Article 225 : Le *stellionat* est passible des peines portées par l'article 337 du code Pénal, ⁽¹⁵⁰⁾ sans préjudice des pénalités de droit commun en cas de faux et de dommages et intérêts, s'il y a lieu.

Article 226 : Est réputé stellionataire :

1□) quiconque fait immatriculer à 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, obligé de faire inscrire une hypothèque légale sur les 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 (après rectification d'erreur matérielle) : Le *refus de déférer aux sommations* du conservateur dans le cas des articles 142 et 177 ⁽¹⁵¹⁾ est passible des peines portées en l'article 405 du code Pénal, ⁽¹⁵²⁾ sans préjudice de dommages et intérêts envers la partie lésée, s'il y a lieu.

Article 228 (après rectification d'erreur matérielle) : 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 11 ⁽¹⁵³⁾ ci-dessus, sont passibles d'une amende de 5.000 Francs guinéens dont le recouvrement est poursuivi dans les formes réglées pour les amendes de timbre et d'enregistrement, sans préjudice de dommages et 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 les articles 129 et 130 du code Pénal, ⁽¹⁵⁴⁾ 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. ⁽¹⁵⁵⁾

TITRE VI : 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". ⁽¹⁵⁶⁾

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 sur ce terrain toutes constructions et fouilles, en respectant notamment les lois et règlements relatifs aux mines." ⁽¹⁵⁷⁾

* 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." (158)

* 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." (159)

* 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." (160)

* 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 de deniers empruntés ;

- le co-partageant, pris dans son sens le plus large ;

- l'architecte ou l'entrepreneur qui a à édifier, 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, pourvu qu'il soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt que la somme était destinée à cet emploi ;

- les cessionnaires des créances privilégiées, au lieu 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." (161)

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. (162)

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.

1. Voir l'article 13 de la Loi Fondamentale : "Le droit de propriété est garanti.(...)"

2. **Collectivité territoriale** (synonymes : *collectivité publique, collectivité décentralisée, collectivité locale, personne publique*) : terme générique désignant des circonscriptions décentralisées créées à l'intérieur du territoire national, gérées par des autorités élues, auxquelles l'Etat a conféré la personnalité juridique et une certaine autonomie. En République de Guinée, sont des collectivités territoriales : les **communes** (article 1er de l'ordonnance

019/90 du 28 avril 1990), les **communautés rurales de développement, CRD** (article 2 de l'ordonnance 092/90 du 22 octobre 1990), la **ville de Conakry** (article 1er de l'ordonnance 002/89 du 5 janvier 1989), les **cinq communes de la ville de Conakry** (article 2 de l'ordonnance 003/89 du 5 janvier 1989) et les **préfectures** (ordonnance 079/86 du 25 mars 1986), ces dernières étant à la fois des entités administratives et des organes décentralisés.

3. **Droit personnel** : essentiellement le droit de créance, qui est le droit pour le créancier d'exiger de son débiteur la remise d'une somme d'argent.
4. L'autorisation administrative peut notamment être la délivrance d'un livret foncier, d'un permis d'habiter ou d'une autorisation d'occuper (voir l'article 39 2°).
5. Et non pas "article 44" comme indiqué par erreur.
6. Voir le **Décret D/94/180 du 7 décembre 1994** (JO 94/24 page 370) : Création, attributions et organisation du Bureau de la conservation foncière de Conakry, BCF.
7. Voir également l'article 125.
8. Cette immatriculation vise les biens du **domaine public** de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements publics (voir le titre IV, articles 95 et suivants du code) et les biens de leur **domaine privé** (voir sur ce point l'article 116). Par "**autorité compétente**", il faut entendre celle ayant pouvoir de gérer le bien du domaine public (voir l'article 109), c'est à dire le ministre chargé du Domaine (pour les biens de l'Etat), le maire (pour les communes de Conakry et les communes urbaines), le président du conseil communautaire (pour les communautés rurales de développement, CRD) et le conseil d'administration (pour les établissements publics).
9. **CCiv, Article 579** : "L'usufruit est un droit réel d'usage et de jouissance sur un bien appartenant à un tiers, à charge toutefois pour

l'usufruitier d'en conserver la substance. Temporaire par essence et le plus généralement viager, ce droit s'éteint au plus tard au décès du bénéficiaire."

Article 580 : "Etabli purement et simplement ou à certain jour, ou à certaines conditions, l'usufruit peut être applicable à toute espèce de biens meubles ou immeubles."

Article 581 : "En matière d'usufruit, la volonté de l'homme peut se manifester comme suit : - sous forme de contrat; - sous forme de testament; <- sur la possession de bonne foi, pour les meubles corporels>."

Article 582 : "L'usufruit légal est traité par le présent code en son livre III, notamment aux titres IV, VIII, IX et X et en son livre IV, titre I."

Article 583 : "L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils que peut produire le bien dont il a l'usufruit."

Article 584 : "Les fruits naturels sont ceux qui sont spontanément produits par la terre ainsi que le croît des animaux domestiques."

Article 585 : "Les fruits industriels d'un fonds sont ceux que l'on obtient par la culture."

Article 586 : "Les principaux fruits civils sont les loyers des maisons, les baux à ferme, les intérêts des sommes dues et les arrrages de rentes."

Article 587 : "L'usufruit peut comprendre des biens dont on ne peut user sans les consommer : argent, grains, boissons, etc. Dans ce cas, l'usufruitier a le droit de les consommer, à charge pour lui de rendre en fin d'usufruit, les mêmes biens en quantité et en qualité ou alors leur valeur calculée à la date des restitution."

Article 588 : "Un usufruit peut également comprendre des biens qui, sans se consommer, se détériorent peu à l'usage : linge de table ou autres, meubles meublants, etc. Dans ce second cas, l'usufruitier a le droit de se servir de ces choses, à charge seulement de les rendre, en fin d'usufruit,

dans l'état où elles se trouvent mais à la condition qu'elles n'aient pas été détériorées par sa faute ou sa négligence."

Article 589 : "L'usufruitier peut user de son droit par lui-même, le donner à bail à un tiers, le vendre ou même le céder à titre gratuit, sauf en ce qui concerne les fonds ruraux ou les immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal, pour lesquels l'accord du nu-propiétaire est nécessaire."

Article 590 : "L'usufruitier jouit de l'augmentation survenue par alluvion au bien dont il a l'usufruit, conformément aux dispositions de l'article 538 du présent code."

Article 591 : "L'usufruitier jouit également des droits de passage, pâturage, puisage des points d'eau, etc., et généralement de tous droits dont le propriétaire lui-même peut jouir."

Article 592 : "Un nu-propiétaire ne peut, de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de son usufruitier. De son côté, ce dernier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations ou aménagements qu'il prétendrait avoir faits. Il peut toutefois, lui ou ses héritiers, enlever les objets personnels (tableaux, vases, glaces, etc.) qu'il aurait apportés."

Article 593 : "L'usufruitier prend les choses dans l'état dans lequel elles se trouvent mais avant d'en jouir il doit, en présence du propriétaire ou de son représentant, faire dresser un inventaire des meubles ou immeubles concernés."

Article 594 : "Durant sa jouissance, l'usufruitier est astreint à deux obligations particulières: 1) exercer cette jouissance tout comme le ferait un propriétaire soigneux et diligent, ce qui lui impose :- de s'abstenir de détériorer les biens soumis à son usufruit; - de les entretenir en bon état, en engageant toutes les réparations d'entretien nécessaires à cette fin; - d'effectuer même, bien qu'elles demeurent en fait à la charge

du propriétaire, les grosses réparations lorsqu'elles ont été rendues nécessaires par défaut d'entretien; - enfin, d'empêcher éventuellement les prescriptions de s'accomplir; 2) régler son mode d'exploitation sur celui adopté par le propriétaire, c'est à dire maintenir la destination économique du bien soumis à usufruit."

Article 596 : "Si, pendant la durée de l'usufruit un tiers attende d'une façon ou d'une autre aux droits du propriétaire, l'usufruitier est tenu d'en avertir immédiatement ce dernier, sous peine de se trouver personnellement responsable de tous dommages ou dégradation causés au bien (...)"

Article 597 : "L'usufruit s'éteint : - par la mort de l'usufruitier; - par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé; - par la réunion sur une même tête des qualités d'usufruitier et de propriétaire; - par la perte totale du bien donné en usufruit; - par le non-usage pendant 30 ans; - enfin, par l'abus de jouissance commis par l'usufruitier, soit en se livrant à des dégradations soit en laissant dépérir le bien faute d'entretien."

⁰ **CCiv Article 598** : "L'usage est, tout comme l'usufruit, un droit réel permettant à son titulaire de se servir d'une chose appartenant à autrui, mais ce droit est inférieur à l'usufruit, en importance et en étendue."

Article 599 : "L'usage est en principe soumis aux mêmes règles que l'usufruit, sauf que : 1) il n'est jamais établi par la loi; 2) on ne peut ni louer ni céder ce droit à un tiers."

Article 600 : "L'habitation s'entend ici par l'action d'habiter dans un lieu donné, de loger de manière plus ou moins durable dans une maison, avec ou sans famille."

Article 602 : "Tout comme pour le droit d'usage, le droit d'habitation n'est jamais établi par la loi et il ne peut être ni cédé ni loué."

Article 603 : "Sous les réserves exprimées ci-dessus, droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de

la même manière que l'usufruit."

1

1. CCiv Article 604 : "Une servitude est une charge imposée à l'immeuble d'un propriétaire pour l'usage ou l'utilité d'un autre immeuble appartenant à un autre propriétaire. Sont seuls susceptibles de servitude les terrains non bâtis et les bâtiments possédant un caractère immobilier."

Article 605 : "Une servitude peut dériver : - soit de la situation naturelle des lieux, - soit d'obligations imposées par la loi; - soit encore de conventions passées entre propriétaires."

(Des servitudes dérivant de la situation des lieux) Article

606 : "Les fonds inférieurs sont assujettis envers les fonds supérieurs à recevoir les eaux qui en découlent naturellement, sans que les propriétaires de ces fonds aient le droit de faire quoi que ce soit pour empêcher ou aggraver cet écoulement."

Article 607 : "Tout propriétaire a le droit de disposer des eaux de pluie ou de sources tombant ou nées sur son fonds à la condition que ce droit ne porte pas préjudice aux propriétaires des fonds inférieurs, sous peine d'indemnités à verser à ces derniers en cas de dommages pouvant en résulter."

Article 608 : "Tout propriétaire possédant une source dans son fonds peut en user à sa volonté, sauf si cette faculté qui lui est donnée enlève aux habitants d'un quartier urbain ou d'un village l'eau qui leur est nécessaire pour leurs besoins quotidiens, en particulier si elle forme un cours d'eau offrant un caractère d'intérêt public."

Article 609 : "S'il s'élève une contestation entre propriétaires à propos d'eaux de sources ou de pluie, les tribunaux (...) doivent, avant de rendre leurs décisions, essayer de concilier l'intérêt de l'agriculture avec le respect dû à la propriété, en prenant pour bases les règlements particuliers et locaux en la matière."

Article 610 : "Tout propriétaire peut clore le terrain lui

appartenant, sous réserve de respecter le droit de passage éventuel de son ou de ses voisins."

(Des servitudes établies par la loi) Article 611 :

"Ces servitudes ont pour objet l'utilité publique ou l'utilité des particuliers. Les premières sont déterminées par des textes particuliers (...). Les secondes assujettissent les propriétaires à différentes obligations les uns à l'égard des autres et ce, indépendamment de toutes conventions passées entre eux."

Article 612 : "Dans les agglomérations tant urbaines que rurales, tout mur ou enclos servant de séparation entre cours, jardins, champs, etc. est présumé mitoyen s'il n'y a de titre ou marque du contraire. Réparation et reconstruction d'un mur ou enclos mitoyen sont à la charge des copropriétaires, proportionnellement au droit de chacun."

Article 613 : "Il en est de même pour les fossés formant limite entre deux fonds, surtout si ces fossés servent habituellement à l'écoulement des eaux."

Article 614 : "Celui sur la propriété duquel avancent des branches d'arbres ou d'arbustes appartenant à son voisin peut obliger celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches sur son fonds lui appartiennent."

Article 615 : "Celui qui veut faire creuser un puits ou une fosse d'aisance près d'un mur, mitoyen ou non, celui qui veut y construire cheminée, forge ou four, celui qui veut établir contre ce mur un magasin à usage de dépôt ou entrepôt est obligé, pour éviter de nuire à son voisin, de faire ou édifier ces ouvrages conformément aux règlements et usages en vigueur, notamment ceux concernant certaines distances à respecter."

Article 616 : "En vertu de ce qui est stipulé à l'article précédent (...), l'exploitation des puits servant à l'approvisionnement en eau destinée à la consommation et autres besoins domestiques de

la population et du bétail doit s'effectuer dans les conditions ci-après : creuser les puits à 15 mètres au moins et en amont des latrines; le puits comportera un revêtement intérieur profond de 2 mètres et épais de 0.20 mètres, réalisé soit avec du béton soit au moyen de pierres de taille avec joint en ciment, une dalle de couverture en béton armé de 0,15 mètre d'épaisseur, un couvercle en béton, une margelle de protection s'étendant sur 1,50 mètre autour du puits, à partir des bords extérieurs."

Article 617 : "Un propriétaire ne peut, à moins que son voisin n'y consente, pratiquer dans le mur séparant leurs terrains, des fenêtres ou ouvertures quelconques."

Article 618 : "En construisant ou en réparant son habitation, un propriétaire doit en établir le toit de façon telle que les eaux de pluie s'écoulent, non sur le fonds du voisin, mais sur le sien ou alors sur la voie publique."

Article 619 : "Lorsqu'un terrain est enclavé au milieu d'autres fonds, c'est à dire lorsqu'il ne possède aucune issue ou une issue insuffisante sur la voie publique, son propriétaire est fondé à réclamer un droit de passage sur l'un des fonds voisins, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. Cette indemnité est fixée soit à l'amiable soit par experts désignés par la juridiction compétente."

Article 620 : "Le passage doit normalement être pris du côté où, du fonds enclavé à la voie publique, le trajet est le plus court. Il doit cependant être fixé dans un endroit pouvant causer le moins de dommages à celui sur le terrain duquel il est accordé."

(Des servitudes établies par le fait de l'homme) Article 621 : "Tout propriétaire est autorisé à établir sur sa ou ses propriétés toutes servitudes que bon lui semble, pourvu que ces servitudes soient seulement imposées à ou pour un fonds et qu'elles ne

troublent en aucune façon l'ordre public."

Article 622 : "Cette sorte de servitude se divise en : - servitudes continues ou discontinues, - servitudes apparentes ou non apparentes."

Article 623 : "Les servitudes continues sont celles dont l'usage peut être continu sans nécessiter une intervention actuelle de l'homme (conduites d'eau, égouts, vues de toutes sortes, etc.). Les servitudes discontinues sont, au contraire, celles qui ont besoin, pour être exercées, du fait actuel de l'homme (droits de passage, de puisage, de pacage, etc.)."

Article 624 : "Les servitudes apparentes sont celles qui, comme leur nom l'indique, se signalent par des travaux extérieurs (aqueducs, portes, fenêtres, etc.). Les servitudes non apparentes ne présentent pas de signe extérieur de leur existence (défense de bâtir sur un certain fonds par exemple)."

Article 625 : "En combinant les deux classifications de servitudes exposées à l'article 622, on peut en former 4 catégories : 1) les servitudes continues apparentes, comme celles d'ouverture, par exemple, qui s'acquièrent par titre ou par une possession continue, paisible, publique et non équivoque de 30 ans; 2) les servitudes continues et non apparentes, comme par exemple celle de s'engager à ne pas bâtir; 3) les servitudes discontinues et apparentes, telle par exemple la servitude de passage; 4) les servitudes discontinues et non apparentes, telle la servitude de pacage ou de pâturage. Les 3 dernières catégories de servitudes ne peuvent s'établir que par titres, sauf celles déjà acquises par la possession à la date de promulgation du présent code."

Article 626 : "Quand un propriétaire accorde une servitude, il est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user. Par exemple, une servitude de puisage d'eau dans un puits appartenant à autrui comporte

nécessairement un droit de passage pour accéder à ce puits."

Article 627: "Le bénéficiaire d'une servitude a le droit et parfois même le devoir de faire tous travaux nécessaires pour son usage et sa conservation. Ces travaux sont à ses frais, à moins de convention contraire passée entre les parties."

Article 628 :"Le propriétaire d'un fonds frappé de servitude ne peut entreprendre quoi que ce soit tendant à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode. C'est ainsi qu'il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle avait été primitivement fixée, sauf entente préalable entre les parties. Cependant, si cette fixation primitive s'est avérée à l'usage plus onéreuse pour le propriétaire assujetti ou si elle l'empêche d'y faire des réparations avantageuses, il peut offrir au propriétaire de l'autre fonds un autre endroit aussi commode que le premier pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne peut refuser."

Article 629 :"De son côté, le bénéficiaire d'une servitude ne peut en user que dans les conditions fixées par son titre, ce qui sous-entend qu'il ne peut apporter aucun changement aggravant ou perturbant la condition du fonds qui doit la servitude."

(De l'extinction des servitudes) Article 630 : "Les servitudes s'éteignent lorsque les choses qui y étaient soumises se trouvent dans un état tel qu'il n'est plus possible de continuer à en user. Elles revivent si les choses sont rétablies de façon que l'on puisse en user à nouveau, sous les réserves de ce qui est stipulé à la partie traitant de la prescription."

Article 631 :"Une servitude s'éteint également lorsque sont réunies sur une même tête les qualités de bénéficiaire de la servitude et de propriétaire du fonds qui en était grevé."

Article 633 :"Le mode de la servitude peut se prescrire comme la servitude elle-même et de la même façon, ce qui

signifie qu'un non-usage partiel a le même effet extinctif qu'un non-usage total, la servitude se trouvant alors amoindrie après 30 ans et ne pouvant, en conséquence, plus être exercée à l'avenir dans sa plénitude."

² 22. Voir les **articles 1106 à 1109, 1116 à 1118, 1126 à 1189 CCiv**, sous réserve des modifications apportées par le présent code. Ces articles visent respectivement le privilège du vendeur d'immeubles, du copartageant, de l'architecte et de l'entrepreneur, des travailleurs, sur les frais de Justice, ainsi que l'hypothèque, légale, judiciaire ou conventionnelle.

³ 33. Et non "du présent code", comme indiqué suite à une erreur.

⁴ 44. Et non "du présent code", comme indiqué suite à une erreur.

⁵ 55. Et non "du présent code", comme indiqué suite à une erreur.

⁶ 66. Et non "du présent code", comme indiqué suite à une erreur.

⁷ 77. Pour le créancier possesseur.

⁸ 88. Il s'agit en ce cas d'une **caution réelle**.

⁹ 99. Le droit réel immobilier conféré au preneur d'un bail emphytéotique peut être autrement qualifié de "**droit de superficie**" au sens de l'article 15.

⁰ 00. Voir le Titre IV : "Les particularités du droit de propriété des personnes publiques", et en particulier les articles 114 et suivants.

¹ 11. Voir les articles 155 et 189 du code.

² 22. **L'emphytéote** : le locataire.

³ 33. Le **droit d'accession**, autrement dénommé "droit d'incorporation", est le droit sur tout ce que produit l'immeuble et sur les accessoires qui s'y unissent : CCiv Article 538.

⁴ 44. Voir notamment les dispositions du code Minier (Ordonnance n°076/86 du 21 mars 1986 et de son texte d'application, l'ordonnance n°077/86 de la même date).

⁵ 55. Voir l'article 60.

6 66. Le contrat de bail à construction se distingue du bail emphytéotique (articles 17 à 27 du code) par sa durée maximum plus courte (60 ans au lieu de 99 ans) mais surtout par **l'obligation de construire** qui est mise à la charge du preneur (locataire) alors que si la construction peut être autorisée dans le bail emphytéotique, elle ne peut être érigée en obligation...sinon le bail devient un bail à construction.

7 77. Le droit réel immobilier conféré au preneur d'un bail à construction peut être autrement qualifié de **"droit de superficie"** au sens de l'article 15.

8 88. Voir les articles 305 à 338 inclus du code de Procédure civile et commerciale.

9 99. Voir le titre IV : "Les particularités du droit de propriété des personnes publiques", et en particulier les articles 114 et suivants.

0 00. Ces titres et/ou actes sont ceux qui étaient accordés avant l'entrée en vigueur du présent code.

1 11. Il s'agit de la reconnaissance du **droit de propriété par prescription acquisitive, ou usucapion**, tel que fixé dans son principe par **CCiv Article 778** : "La prescription acquisitive, ou usucapion,...est un moyen d'acquérir par possession, durant un certain temps, la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier...".

2 22. Voir le titre IV : "Les particularités du droit de propriété des personnes publiques" et en particulier l'article 113.

3 33. Ces terrains ne sont pas "libres de propriété" mais sont la propriété de l'Etat, conformément aux dispositions de l'article 119.

4 44. Il convient de remarquer que si le maire est l'organe exécutif de la commune urbaine (article 1er de l'ordonnance 019/90 du 21 avril 1990), l'organe exécutif de la communauté rurale de développement, qui est le président du conseil communautaire (article 2 de

l'ordonnance 092/90 du 22 octobre 1990, est dessaisi par le code du droit d'attribuer des terrains, au profit de l'organe de tutelle rapprochée de la CRD (article 51 de l'ordonnance), le préfet.

5 55. Sur la notion de **mise en valeur** : voir l'article 52.

6 66. "**L'autorité compétente**" est celle qui a attribué le terrain en application des dispositions de l'article 41, c'est à dire, suivant le cas, le maire ou le préfet.

7 77. La République de Guinée compte 33 préfectures (Boké, Boffa, Fria, Gaoual, Koundara, Faranah, Dinguiraye, Kissidougou, Dabola, Kankan, Siguiri, Kouroussa, Mandiana, Kérouané, Kindia, Téliélé, Coyah, Forécariah, Dubréka, Labé, Mali, Tougué, Koubia, Lélouma, Mamou, Dalaba, Fria, Nzérékoré, Beyla, Macenta, Lola, Yomou et Guéckédou) et la ville de Conakry comprend 5 communes: Kaloum, Dixinn, Ratoma, Matam et Matoto.

8 88. En particulier dans la procédure d'élaboration des Plans d'occupation des sols : voir l'article 86.

9 99. Voir le chapitre 1 de ce titre III, articles 55 à 83 inclus.

0 00. Voir le chapitre 2 de ce titre III, articles à 93 inclus.

1 11. Voir le chapitre 3 de ce titre III, article 94.

2 22. **Cciv Article 534** : "On ne peut contraindre personne à céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste indemnité." Cet article ne contient aucune définition de la "cause d'utilité publique".

3 33. Voir l'article 13 seconde phrase, de la Loi Fondamentale : "Nul ne peut être exproprié, si ce n'est dans l'intérêt légalement constaté de tous et sous réserve d'une juste et préalable indemnité."

4 44. **Aménagement** : ensemble des moyens visant une utilisation économique et humaine plus rationnelle du territoire national.

5 55. **Urbanisme** : ensemble des mesures, techniques, architecturales, administratives, etc. qui visent à assurer un

développement cohérent et rationnel d'un agglomération, en prenant en compte à la fois les besoins des habitants, actuels et futurs, et les contraintes d'espace.

6 66. L'acte de cessibilité n'opère pas transfert de propriété de l'immeuble; celui-ci résulte d'un accord amiable ou d'une ordonnance judiciaire : voir l'article 63.

7 77. En particulier le locataire, l'emphytéote et le preneur de bail à construction.

8 88. "**L'autorité administrative compétente**" est celle qui a notifié le décret de déclaration d'utilité publique ou l'arrêté de cessibilité.

9 99. En particulier l'emphytéote, le preneur de bail à construction, le créancier hypothécaire et le bénéficiaire d'une antichrèse.

0 00. De fait, si une telle modification était apportée aux immeubles, en violation des dispositions de cet article, elle serait sans effet sur le montant de l'indemnité d'expropriation visée aux articles 68 et suivants.

1 11. Durée maximum : 3 ans, sauf si projet d'aménagement ou d'urbanisme : 5 ans.

2 22. Délai pour notifier aux propriétaires et occupants d'un terrain qu'il est déclaré d'utilité publique.

3 33. Le texte auquel il convient de se référer n'est pas le code de Procédure civile, mais la loi organique L/91/008 du 23 décembre 1991 portant attributions, organisation et fonctionnement de la Cour suprême. Le délai pour se pourvoir est de **deux mois** à compter de l'ordonnance visée à l'article 63.

4 44. Le "projet" doit viser l'un des travaux d'intérêt public énumérés, non limitativement, à l'article 57: construction de route, de chemin de fer, opération d'aménagement et d'urbanisme, aménagement de forces hydrauliques et distribution d'énergie, travaux de protection de l'environnement.

5 55. Le **maître d'ouvrage** est la personne publique pour le

compte de laquelle le projet est réalisé.

6 66. Le délai pour former un pourvoi est de 2 mois à compter de la signification du jugement; l'alinéa suivant fixant un délai d'un mois à compter du jugement pour fixer les indemnités définitives, il faut en conclure que le pourvoi a, en ce cas, un caractère suspensif.

7 77. Souvent désigné par leurs initiales : POS.

8 88. Pour la définition de la "**personne publique**", voir la note sous l'article 3.

9 99. C'est à dire qu'il est élaboré conjointement par les services de l'Etat et les collectivités territoriales ou établissements publics intéressés, après avis des organes délibérants des collectivités ou établissements et avis de la commission foncière, puis enquête publique et adoption par arrêté du ministre chargé du domaine : voir l'article 86.

0 00. Cette opération est en droit une opération de **lotissement**, terme repris dans l'alinéa 3 de cet article.

1 11. La réglementation existante à ce jour en matière de permis de construire est antérieure au Code foncier et domanial et résulte d'un arrêté du ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat, A/91/00784/MUH du 7 mars 1991 "portant permis de construire, de modifier ou de démolir dans les centres urbains".

2 22. Le **droit de préemption** est un droit qui permet d'acheter un bien par préférence à toute autre personne mais seulement si son propriétaire manifeste de façon non équivoque la volonté de le vendre: les alinéas suivants fixent les modalités d'exercice de ce droit de préemption.

3 33. La portée de cet article est extrêmement large et importante puisqu'il peut conduire à faire échapper aux règles du présent code, en tout ou en partie, ce qu'il est convenu d'appeler le "**droit foncier rural**" c'est à dire celui relatif aux terrains destinés à l'agriculture ou à l'élevage.

4 44. Ces règles d'exploitation sont fixées par le code Minier

(ordonnance 076/86 du 21 mars 1986 et son texte d'application : ordonnance 077/86 de la même date).

5 ⁵⁵. Voir la notion de "collectivité territoriale" en droit guinéen dans la note en suite de l'article 3.

6 ⁶⁶. Par "**établissement public**" il faut entendre les deux catégories reconnues par le droit guinéen: les EPIC, établissements publics à caractère industriel et commercial, et les EPA, établissements publics administratifs. Pour les EPIC, l'article 31 de l'ordonnance O/91/025 du 11 mars 1991 portant cadre institutionnel des entreprises publiques précise en effet que "Le patrimoine de l'établissement <public à caractère industriel et commercial> se compose de biens **relevant du domaine public** et de biens relevant du domaine privé." Pour les EPA, l'article 20 de la loi L/93/021 du 6 mai 1993, après avoir rappelé que l'EPA dispose d'un patrimoine propre, énonce que celui-ci "est insaisissable", ce qui constitue un des traits caractéristique du domaine public.

7 ⁷⁷. Les biens font partie du domaine public naturel par phénomène naturel : parce qu'ils présentent en eux-mêmes les caractères juridiques d'un bien public. La liste donnée par cet article n'est pas limitative, ainsi que le terme "notamment" l'indique.

8 ⁸⁸. Les biens du domaine public artificiel sont des dépendances résultant d'un travail humain d'aménagement. La liste donnée par cet article n'est pas limitative, ainsi que le terme "notamment" l'indique.

9 ⁹⁹. L'article 27 de la loi L/93/039/CTRN du 13 septembre 1993 (JO 93/18 p 200 et ss) relative à la production, au transport et à la distribution de l'énergie électrique, a retiré du domaine public artificiel deux éléments :
"- 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."

0 ⁰⁰. Ils ne peuvent être transférés à des tiers, volontairement ou par exécution forcée, sauf s'ils ont fait l'objet d'un déclassement préalable : voir l'article 113.

1 ¹¹. Ils ne peuvent être acquis (par un tiers) par prescription acquisitive ou perdus par prescription extinctive.

2 ²². De tels cours d'eau ne font en effet pas partie du domaine public naturel, par application a contrario de l'article 97.

3 ³³. Le **maire** pour les communes de Conakry (article 21-1° de l'ordonnance 003/89 du 5 janvier 1989) et pour les communes urbaines (article 95-1° de l'ordonnance 019/90 du 21 avril 1990), le **président du conseil communautaire** pour les communautés rurales de développement CRD (article 42-1° de l'ordonnance 092/90 du 22 octobre 1990).

4 ⁴⁴. Le **conseil d'administration**, aussi bien pour les EPIC (article 18.1 de l'ordonnance 0/91/025 du 11 mars 1991) que pour les EPA (article 15 de la loi L/93/021 du 6 mai 1993).

5 ⁵⁵. Pour la gestion du domaine privé : voir l'article 122.

6 ⁶⁶. "**L'autorité compétente**" est celle responsable de la gestion du domaine en cause, selon les termes de l'article 109.

7 ⁷⁷. "**L'autorité compétente**" est celle responsable de la gestion du domaine en cause selon les termes de l'article 109 et qui accorde le droit d'occupation ou d'exploitation, selon les termes de l'article 112.

8 ⁸⁸. Le déclassement ne peut donc viser que des biens appartenant au domaine public **artificiel** (ceux illustrés par l'article 98) et non ceux du domaine public **naturel** (ceux de l'article 97).

9 ⁹⁹. Cciv Articles 533 à 549, 557 à 636 notamment.

0 ⁰⁰. Il en va de même pour les biens du **domaine public** des personnes publiques : voir l'article 12.

1 ¹¹. Voir les articles 55 à 83.

2 ²². Voir l'article 90.

3 ³³. Voir l'article 98.

4 44 . Voir l'article 113.

5 55. **CCiv Article 535** : "La propriété des biens s'acquiert et se transmet par : - succession(...); - donation(...); - l'effet de diverses obligations (contrats divers : vente, échange, transactions, etc.)" et **Article 634** : "La propriété des biens s'acquiert et se transmet comme il a été dit à l'article 535 du présent code, c'est à dire par : - succession; - donations entre vifs ou testamentaire; - l'effet de diverses obligations; - accession ou incorporation; - prescription."

6 66. **CCiv Article 496** : "Passé le délai de quarante jours après le décès, à défaut de conjoint survivant ou de parent au degré successible, la succession est réputée vacante. Un curateur, nommé par le tribunal sur requête de l'inspecteur des Domaines ou sur réquisition du ministère public, administre les biens, dont les revenus sont acquis à l'Etat."
Article 497 : "Après un délai de trois ans, la succession revient définitivement à l'Etat. Si, dans l'intervalle, comparait un héritier au degré successible, il lui appartient de mettre en cause l'Etat et le curateur. L'héritier qui triomphe devra tenir compte des frais d'administration et de conservation des biens, mais dans la mesure où ils excèdent les fruits."
Article 530: "Tous biens réputés vacants et sans maître ainsi que ceux de personnes décédées sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées appartiennent au domaine public (...)."

7 77 . Sur **l'organe délibérant** : voir la note sous l'article 109.

8 88 . **L'amodiation** est une variété de bail d'un terrain dont le prix de location est payé par prélèvement d'une partie des fruits.

9 99 . Sur **l'autorité exécutive** : voir la note sous l'article 109.

0 00 . Il en va de même pour le domaine public respectif de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements publics : voir l'article 109.

1 11 . Le **Service des domaines** est un organe du ministère chargé du Domaine ayant dans ses attributions la réalisation de ventes de biens du domaine privé des collectivités territoriales et des établissements publics, sur demande de ceux-ci.

2 22 . Voir également l'article 11. Pour les effets juridiques de la publication des droits réels : voir l'article 152.

3 33 . Et non pas "article 4", comme indiqué par suite d'une erreur.

4 44 . * Voir le modèle de bordereau analytique en **Annexe I**.

5 55 . * Voir le modèle d'une page du registre d'ordre des formalités en **Annexe II**.

6 66 . * Voir le modèle d'une page du registre des oppositions en **Annexe III**.

7 77 . * Voir le modèle d'une page du registre des dépôts en **Annexe IV**.

8 88 . * Voir un modèle de fiche d'immeuble et de fiche de propriétaire en **Annexe V**.

9 99 . * Voir un modèle de récépissé de dépôt d'une réquisition en **Annexe VI**.

0 00. Voir également l'article 172.

1 101. Et non pas "abonnements" comme indiqué par suite d'une erreur. L'**abornement** est le bornage, qui sert à délimiter des parcelles contigues : voir l'article 139.

2 202 . Il ne peut être délivré au propriétaire qu'une **copie de son titre foncier**, le titre foncier lui-même étant partie intégrante du livre foncier, lequel est tenu dans les bureaux de la conservation foncière et ne peut en aucun cas en être retiré.

3 303 . Voir l'article 101.

4 404 . Et non pas "article 182" comme indiqué par suite d'une erreur.

5 505 . Voir à l'article 14 les différents droits réels qui être concédés sur un immeuble.

6 606 . Le code des Activités économiques (Loi L/92/043/CTRN du 8 décembre 1992) a supprimé la distinction entre **sociétés civiles** et **sociétés commerciales**.

7 707. Devenu Registre des activités économiques, RAE, dans le code des Activités Economiques, 1ère partie (ratifiée et promulguée par la loi L/92/043/CTRN du 8 décembre 1992).

8 808. Le code des Activités économiques (Loi L/92/043/CTRN du 8 décembre 1992) a supprimé la distinction entre **sociétés civiles** et **sociétés commerciales**.

9 909. Voir note précédente.

0 010. **CCiv Article 468** : "L'héritier ne peut renoncer à la succession. Il accepte purement et simplement, ou sous bénéfice d'inventaire. L'acceptation bénéficiaire ne se présume pas. Elle doit être l'objet d'une déclaration au greffe de la juridiction dans les quarante jours du décès et n'est valable que dans la mesure où l'héritier n'a pris aucune attitude laissant supposer qu'il accepte purement et simplement. Pour les héritages dont la valeur est inférieure à 10.000 Francs guinéens, cette déclaration peut être faite par acte écrit, en double exemplaire, remis contre récépissé au maire (...)."

1 111. La faillite et la liquidation judiciaire ont été remplacées par le redressement judiciaire et la liquidation des biens (code des Activités économiques, 11ème partie).

2 212. Une **succession ab intestat** est celle qui est réglée par la loi, en l'absence de testament laissé par le défunt : voir CCiv articles 460 à 498 inclus.

3 313. **Article 176** : refus d'inscription pour absence ou insuffisance d'un élément essentiel pour la validité de l'inscription;
Article 179 : pièces restituées après une inscription.

4 414. **Article 156** : énonciations obligatoires dans les actes dressés pour la constatation d'une convention entre vifs;
Article 157 : énonciations obligatoires dans les actes constatant les mutations par décès.

5 515. Voir également l'article 141.

6 616. Le registre des dépôts des actes à inscrire visé à l'article 132.

7 717. Voir l'article 129 alinéa 2.

8 818. C'est à dire par **information personnelle** de l'intéressé, quelqu'en soit la forme.

9 919. Et non "pour" comme indiqué suite à une erreur.

0 020. Voir également **CCiv Article 1185** : "Toute personne qui en fait la demande peut obtenir du conservateur des hypothèques la délivrance d'un état mentionnant copie des inscriptions prises ou d'un certificat attestant qu'il n'existe aucune inscription sur un immeuble déterminé."

1 121. Voir l'article 207.

2 222. Le **délaissement** est le fait, pour le détenteur d'un immeuble hypothéqué, de l'abandonner au créancier hypothécaire poursuivant.

3 323. **Légataire particulier** : bénéficiaire d'un don fait par testament et relatif à un ou des immeubles déterminés.

4 424. **Ayant-cause** : héritier aux termes de la loi.

5 525. **CCiv Article 1130** : "Un vendeur d'immeuble conserve son privilège grâce à une inscription qui doit être prise, à sa diligence, dans le délai de deux mois à compter de l'acte de vente, le privilège prenant alors rang à la date de cet acte. Dans le cas de vente d'un immeuble à construire, conformément aux articles 854 et suivants du présent code, le privilège du vendeur prend rang à la date de l'acte de vente si l'inscription a été prise dans un délai de deux mois courant du jour de l'achèvement de l'immeuble. C'est donc dans l'un ou l'autre cas la date de la vente, et non celle de l'inscription, qui est prise en considération."
Article 1133 : "Tout comme pour un vendeur d'immeubles, chaque copartageant est tenu, pour conserver son privilège, de prendre inscription dans le délai de deux mois à compter du partage ou du jour de la vente aux enchères, le privilège prenant alors rang à

compter de l'acte de partage ou de l'adjudication."

6 626. Voir l'article 63.

7 727. Voir les articles 84 à 94 inclus.

8 828. Il convient d'ajouter à cette liste le droit réel du preneur de bail à construction : voir l'article 29 alinéa 1.

9 929. **CCiv Article 513** : "Les immeubles sont en principe des biens qui ont une situation matérielle fixe. Il en existe trois catégories : - les immeubles par nature, - les immeubles par destination, - les immeubles par l'objet auquel il s'appliquent."
(Des immeubles par nature)
Article 514 : "Cette catégorie d'immeubles comprend ceux qui le sont de façon durable et habituelle. Elle englobe : - les terrains urbains ou ruraux appelés communément fonds de terre; - tous les végétaux, sans exception, poussant sur la terre, tant qu'ils sont adhérents au sol; - les édifices, c'est à dire non seulement les bâtiments proprement dits (maisons d'habitation, entrepôts, ateliers, magasins, etc.) mais aussi les travaux d'art de toute espèce (puits, ponts, barrages, tunnels, etc.)."
(Des immeubles par destination) Article 515: "Ces immeubles, biens meubles par nature, sont en réalité immeubles par leur destination du fait qu'ils sont directement rattachés à un immeuble et sont indispensables à l'exploitation de ce dernier."
Article 516 : "Deux conditions sont nécessaires pour qu'un immeuble soit considéré comme immeuble par destination : - que meuble et immeuble appartiennent au même propriétaire; - qu'un rapport d'utilisation soit établi entre eux."
Article 517 : "En vertu de ce qui est dit aux articles précédents, sont immeubles par destination, sous réserve qu'ils aient été placés par leur propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds : - les animaux de labour et de trait attachés à la culture; - le gros matériel agricole et industriel proprement dit; - certaines

catégories d'animaux vivant dans des endroits fixes : troupeaux, abeilles de ruches à miel, poissons des étangs, etc.; - enfin, tous objets mobiliers que le propriétaire d'un fonds y a matériellement attachés à perpétuelle demeure (glaces d'un appartement, tableaux, statues, etc.)".

(Des immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent)
Article 518 : "Ces immeubles sont, en fait, des droits immobiliers. Tels sont par exemple : - l'usufruit, ou droit réel de jouissance sur une chose immobilière appartenant à autrui, comme expliqué aux articles 579 et suivants ci-dessous; - les actions tendant à la revendication d'un immeuble, comme par exemple une action en résolution d'une vente d'immeuble pour défaut de paiement du prix par l'acheteur."

0 030. **CCiv Article 1158** : " En principe, une hypothèque, qu'elle soit 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. Il va de soi qu'entre créanciers une hypothèque n'a rang 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."

1 131. Les hypothèques légales sont définies par les articles 1144 et 1145 du code Civil.

2 232. Voir également : **CCiv Article 1150** : "Le contrat de constitution d'hypothèque, qui ne peut être consenti que par acte passé en forme authentique, est un contrat de garantie créant un droit réel sur un immeuble."
CCiv Article 1155 : "L'hypothèque conventionnelle, et c'est là une obligation importante, n'est valable que si elle a été souscrite par acte passé en forme authentique par-devant

notaire, ainsi qu'il a déjà été dit à l'article 1150 ci-dessus."

3 ³³³. Voir également **CCiv article 1165** : "...les personnes qui demandent la radiation déposent entre les mains du conservateur des hypothèques l'expédition de l'acte portant consentement ou l'expédition de la décision judiciaire. L'acte portant consentement doit obligatoirement être un acte authentique."

4 ³⁴. **CCiv Article 1160** : "En vue de l'inscription du privilège ou de l'hypothèque, le créancier présente, soit lui-même soit par un fondé de pouvoir, au conservateur des hypothèques, l'original, une expédition authentique ou un extrait certifié conforme de l'acte ou de la décision judiciaire donnant naissance au privilège ou à l'hypothèque. Il y joint, éventuellement, deux bordereaux contenant: - la désignation du créancier, du débiteur ou du propriétaire, si le débiteur n'est pas propriétaire de l'immeuble; - l'élection de domicile choisi par le créancier dans le lieu de situation du bien; - l'indication de la date et de nature du titre, ainsi que la cause de l'obligation garantie par le privilège ou par l'hypothèque; - l'indication du capital de la créance, de ses accessoires et de l'époque normale d'exigibilité de la créance; - l'indication précise de chacun des immeubles pour lesquels l'inscription est requise. Le bordereau destiné à être conservé au bureau des hypothèques doit contenir, en outre, la mention que les parties intéressées sont bien celles indiquées en tête des bordereaux."

5 ³⁵. Voir également **CCiv Article 1184** : "La publicité des privilèges et hypothèques est assurée...au moyen d'inscriptions figurant sur des registres tenus à cette fin par le conservateur des hypothèques."

6 ³⁶. **CCiv Article 1152** : "L'hypothèque conventionnelle porte sur un immeuble bien déterminé par sa dénomination, sa situation, les numéros du cadastre, etc. Elle

frappe non seulement la chose principale que forme l'immeuble, mais encore ses accessoires comme précisé à l'article 1141 ci-dessus, et même les améliorations qu'il reçoit."

Article 1153 (tel que modifié par la loi L/92/045/CTRN du 8 décembre 1992): "Les biens à venir ne peuvent être hypothéqués, hormis les cas suivants : 1°) Les biens présents et libres du débiteur étant insuffisants pour la garantie de la créance, le débiteur reconnaît cette insuffisance dans l'acte constitutif d'hypothèque et affecte spécialement à la créance chacun des biens qu'il acquerra par la suite, au fur et à mesure de ses acquisitions; 2°) Les biens affectés hypothécairement ayant péri ou s'étant dégradés de manière telle qu'ils deviennent insuffisants pour la garantie de sa créance, le créancier peut obtenir hypothèque complémentaire sur d'autres biens du débiteur ou l'exigibilité immédiate de sa créance; 3°) Le débiteur possédant un droit de superficie sur le terrain d'autrui et ayant l'obligation légale ou conventionnelle de construire, il peut constituer hypothèque sur les bâtiments, quand bien même ceux-ci ne seraient que commencés ou simplement projetés. En cas de destruction des bâtiments, la créance garantie devient immédiatement exigible, à moins d'une nouvelle édification de constructions sur le même terrain; 4°) le débiteur ayant acheté à terme un immeuble à construire, il peut constituer hypothèque au profit du vendeur ou du prêteur de deniers, dans l'acte d'acquisition, auquel cas l'inscription prise dans l'acte authentique constatant l'achèvement de l'immeuble prendra rang à la date de l'acte d'acquisition."

7 ³⁷. **L'article 1154 du code Civil**, visé dans la rédaction initiale de cet article, a été abrogé par la loi L/92/045/CTRN du 8 décembre 1992.

Article 1155 : "L'hypothèque conventionnelle, et c'est là une obligation importante, n'est valable que si elle a été souscrite par acte passé en la forme authentique par-devant notaire, ainsi qu'il a déjà été dit à l'article 1150 ci-dessus."

Article 1156 : "Les contrats passé en pays étranger ne peuvent donner d'hypothèque en République (...) de Guinée que s'il existe des dispositions en ce sens dans les lois politiques ou dans les traités bilatéraux."

Article 1160 : "En vue de l'inscription du privilège ou de l'hypothèque, le créancier présente, soit lui-même soit par un fondé de pouvoir, au conservateur des hypothèques, l'original, une expédition authentique ou un extrait certifié conforme de l'acte ou de la décision judiciaire donnant naissance au privilège ou à l'hypothèque. Il y joint, éventuellement, deux bordereaux contenant: - la désignation du créancier, du débiteur ou du propriétaire, si le débiteur n'est pas propriétaire de l'immeuble; - l'élection de domicile choisi par le créancier dans le lieu de situation du bien; - l'indication de la date et de nature du titre, ainsi que la cause de l'obligation garantie par le privilège ou par l'hypothèque; - l'indication du capital de la créance, de ses accessoires et de l'époque normale d'exigibilité de la créance; - l'indication précise de chacun des immeubles pour lesquels l'inscription est requise. Le bordereau destiné à être conservé au bureau des hypothèques doit contenir, en outre, la mention que les parties intéressées sont bien celles indiquées en tête des bordereaux."

8 ⁸38. Voir également **CCiv Article 1162** : "L'inscription conserve le privilège ou l'hypothèque jusqu'à une date fixée par le créancier, sans toutefois que la date extrême d'effet de cette inscription soit postérieure à 10 années au jour de la formalité. Si l'inscription n'a pas été renouvelée au plus tard

comme précisé...ci-dessus, elle cesse aussitôt de produire effet."

9 ⁹39. Voir également **CCiv Article 1158 alinéas 2 et 3** : "Il va de soi qu'entre créanciers une hypothèque n'a rang 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."

0 ⁰40. Voir également **CCiv Article 1138** : "Entre créanciers, les privilèges ne produisent d'effets à l'égard des immeubles que s'ils ont été rendus publics par une inscription au service des domaines et de la conservation foncière..."

1 ¹41. **Pacte de réméré** : Convention par laquelle le vendeur se réserve le droit de racheter la chose vendue, dans un délai maximum de 5 ans, en remboursant à l'acheteur le prix et les frais.

Voir **CCiv article 891** : "La faculté de rachat est une faculté que se réserve un vendeur de reprendre la chose qu'il a vendue en restituant à l'acheteur, dans un délai préfixé, le prix de la chose augmenté des frais du contrat et, éventuellement, des frais de réparation, des frais ayant donné de la plus-value au fonds et, d'une façon générale, de toutes dépenses utiles."

et voir **CCiv Article 892** : "Etant donné que ce contrat d'un genre spécial cache souvent des conventions portant sur des prêts accordés à des conditions usuraires, la faculté de rachat ne peut en aucun cas être stipulée pour un terme qui excède 5 ans.

Ce terme, qui est de rigueur, ne peut être prolongé, même avec l'assentiment du juge."

2 ²42. Le texte de cet article reproduit celui de l'article 1175 du code Civil.

3 ³43. Et non pas "articles 171 et 172", comme indiqué par suite d'une erreur. Il s'agit des cas de refus d'inscription pour irrégularité de forme de l'acte

ou absence ou erreur d'un élément essentiel.

⁴44. Et non pas "en l'article 179", comme indiqué par suite d'une erreur.

⁵45. L'article 177 vise le cas d'un refus d'inscription dû au fait que celui qui présente la demande d'inscription n'est pas le requérant.

⁶46. Voir également **CCiv Article 1186** : "Le conservateur des hypothèques est personnellement responsable du préjudice pouvant résulter : - du défaut de publication des actes et décisions judiciaires déposés à son bureau, ainsi que des inscriptions requises; - de l'omission, dans les certificats qu'il délivre, d'une ou plusieurs des inscriptions existantes."

⁷47. **Collocation** : décision du juge déterminant les rangs respectifs de créanciers en concours.

⁸48. Et non pas "à l'article 176" comme indiqué par suite d'une erreur.

⁹49. Un million de Francs guinéens : voir article 11 du **décret D/94/180 du 7 décembre 1994** portant création, attributions et organisation du Bureau de la conservation foncière de Conakry.

⁰50. **L'article 337 du code Pénal** vise le délit d'escroquerie : "Quiconque, soit en faisant usage de faux noms ou de fausses qualités, soit en employant des manoeuvres frauduleuses pour persuader l'existence de fausses entreprises, d'un pouvoir ou d'un crédit imaginaire ou pour faire naître l'espérance ou la crainte d'un succès, d'un accident ou de tout autre événement chimérique se sera fait ou aura tenté de se faire remettre ou délivrer des fonds, des meubles ou des obligations, dispositions, billets, promesses, quittances ou décharges et aura, par un de ces moyens, escroqué ou tenté d'escroquer la totalité ou partie de la fortune d'autrui, sera puni d'un emprisonnement d'un an au moins et de cinq ans au plus et d'une amende de 5.000 Francs guinéens au moins et

de 250.000 Francs guinéens au plus.

¹51. **L'article 142** vise la sommation adressée à un tiers détenteur d'un acte invoqué par le requérant du dépôt. **L'article 177** (et non l'article 178 comme indiqué par erreur) vise la sommation faite aux détenteurs de copies de titres ou de certificats d'avoir à les présenter pour mise à jour avec le titre.

²52. **L'article 405 du code Pénal** vise les **contraventions de quatrième classe**, punies d'une amende de 2.010 Francs guinéens à 3.600 Francs guinéens et, subsidiairement, d'un emprisonnement de 15 jours au plus.

³53. Et non pas "de l'article 12" comme indiqué par suite d'une erreur. L'article 11 édicte l'obligation de créer le titre foncier préalablement à la passation d'un acte à publier.

⁴54. **L'article 129 et l'article 130 du code pénal visent le crime de faux en écriture publique et authentique. Article 129** : "Tout fonctionnaire ou officier public qui, dans l'exercice de ses fonctions, aura commis un faux par ...apposition d'une fausse signature, altération d'écritures, contrefaçon d'écritures, fabrication de conventions, dispositions ou décharges, supposition de personnes, fabrication de conventions autres que celles qui ont été dictées ou voulues, constatation comme vrais de faits faux dans un acte ayant pour objet cette constatation, sera puni des travaux forcés à perpétuité." **Article 130** : " Toute autre personne qui aura commis un faux en écriture publique ou authentique à l'aide de moyens spécifiés <à l'article précédent> sera punie des travaux forcés à temps."

⁵55. **L'article 376 du code Pénal** vise le **délit de bris de clôtures et enlèvement de bornes** : "Quiconque aura, en tout ou partie, comblé des fossés, détruit des clôtures de quelques matériaux qu'elles soient faites, coupé ou arraché des haies, quiconque aura

supprimé ou déplacé des bornes ou autres arbres, plantés ou reconnus pour établir les limites entre différents héritages, sera puni d'un emprisonnement qui ne pourra être au-dessous d'un mois ni excéder une année, et d'une amende égale au quart des restitutions et de dommages et intérêts qui, dans aucun cas, ne pourront être au-dessous de 5.000 Francs guinéens."

6 ⁶56. Ancienne rédaction de l'**article 543** : " La propriété du sol ne compte que la valeur des plantations et constructions faites par le propriétaire, le terrain nu faisant obligatoirement partie du domaine de l'Etat guinéen, qui en est le propriétaire de droit."

7 ⁷57. Ancienne rédaction de l'**article 544** : " Le propriétaire d'un terrain peut faire sur ce terrain toutes les constructions et plantations qu'il juge à propos de faire, sauf les exceptions établies au titre IV ci-dessous sur les servitudes."

8 ⁸58. Ancienne rédaction de l'**article 915** : "On appelle communément : - bail à loyer, le louage des maisons et celui des meubles; - bail à ferme, la location de biens ruraux; - bail à cheptel, la garde provisoire d'un troupeau par une partie qui doit le nourrir et le soigner sous des conditions déterminées."

9 ⁹59. Ancienne rédaction de l'**article 916** : "On appelle communément : - bailleur, celui qui donne un immeuble en location; - preneur ou locataire, celui qui prend le bien en location; - fermier, celui qui prend en location un bien rural; - enfin loueur, celui qui donne en location un meuble, une voiture automobile par exemple."

0 ⁰60. Ancienne rédaction de l'**article 944** : "Les parties ont la faculté de fixer comme bon leur semble la durée du bail, mais les usages locaux jouent un certain rôle dans cette fixation. Un bail peut fixer une durée déterminée, auquel cas il prend fin de plein droit à l'expiration du temps fixé sans qu'il soit nécessaire à une

partie de donner congé à l'autre. Un bail peut, au contraire, être à durée indéterminée, ce qui est souvent le cas lorsqu'il est conclu verbalement. Dans ce dernier cas, une partie doit, pour donner congé à l'autre, observer les délais fixés par l'usage des lieux;"

1 ¹61. Ancienne rédaction de l'**article 1128** : "Les créanciers privilégiés sur les immeubles comprennent, d'une façon générale : -le vendeur d'immeubles; - un copartageant, pris dans son sens le plus large; - un architecte ou entrepreneur qui a à édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments ou gros ouvrages quelconques."

2 ²62. **Ancien article 486** : "La terre de Guinée appartenant en propre à notre Peuple seul et n'étant par conséquent susceptible ni d'appropriation, ni de prescription ou d'aliénation individuelle par toute autre personne, sera irrecevable toute attribution de terrain à la femme veuve sans enfants, étant sa part dans la succession. Si le terrain lui est cédé en vue de construction à y édifier, elle devra être servie en d'autres biens successoraux et dans la mesure de ses droits légaux pour faire face à de telles impenses. Lorsque le terrain, objet de cession successorale, est un domaine agricole, il conviendra, conformément à ses droits, qu'elle soit mise dans les conditions adéquates de pouvoir mettre en valeur le domaine ainsi mis à sa disposition."

Ancien article 563 : "La cession ou le transfert d'une propriété immobilière ou domaniale de l'Etat ou d'un particulier Guinéen à une ambassade, à une firme étrangère ou à toute personne physique ou morale de nationalité étrangère ne peut se faire que par décret."

Ancien article 564 : "Toute violation des dispositions de l'article ci-dessus entraîne la nullité de l'acte de cession ou de transfert, sans préjudice de sanctions administratives ou de

poursuites judiciaires éventuelles."

Ancien article 565 : "En cas d'annulation de l'acte de cession ou de transfert conformément à l'article ci-dessus, aucune des parties en cause ne peut prétendre à un remboursement quelconque au titre des investissements éventuels réalisés après la cession ou le transfert de l'immeuble ou du domaine irrégulièrement acquis."

Ancien article 566 : "Toute cession de véhicules automobiles ou d'immeubles, à titre onéreux ou gratuit, avant d'être réalisée est subordonnée obligatoirement à l'autorisation préalable du ministère de l'Intérieur et de la Sécurité."

Ancien article 567 : "A la réception du dossier régulièrement constitué par les intéressés, le ministre de l'Intérieur et de la Sécurité, avant de délivrer l'autorisation demandée, procède à une enquête minutieuse sur l'origine des fonds devant servir au règlement du prix, pour en vérifier la moralité."

Ancien article 568 : "Les services des Mines et des Domaines, selon le cas, ne peuvent procéder aux mutations de cartes grises ou aux immatriculations requises qu'au vu de l'autorisation susmentionnée."

Ancien article 569 : "Toute infraction aux dispositions prévues aux articles 566, 567 et 568 entraîne ipso facto la nullité de la vente ou de la cession. Le ministre peut en outre prononcer, au profit de l'Etat, la confiscation du véhicule ou de l'immeuble en cause."

Ancien article 570 : "Les biens meubles et immeubles appartenant à des Nationaux ou des résidents Guinéens ne pourront être loués à des représentations diplomatiques, consulaires ou commerciales accréditées auprès du gouvernement guinéen que sous contrôle de la Direction des services des logements (Secrétariat général à la Présidence de la République. Sont assimilées, pour les dispositions ci-dessus, à de

telles représentations les missions ayant obtenu reconnaissance d'un statut diplomatique par un acte du gouvernement guinéen."

Ancien article 571 : "Aucun contrat de prestation de cet ordre ne sera valable s'il n'est pas négocié avec la participation effective de la Direction des services des logements, qui veillera au strict respect de la réglementation en vigueur et dont le visa sur les baux et contrats est obligatoire."

Ancien article 572 : "Tous les loyers de l'espèce seront versés, aux dates d'échéance, régulières, par les missions étrangères à un compte spécial ouvert à la Banque Centrale (...) au nom du payeur central de Conakry. Celui-ci règlera les sommes dues aux propriétaires, selon les stipulations des baux, à la demande qui lui en sera faite par le Directeur général."

Ancien article 573 : "Les infractions aux dispositions ci-dessus, les défauts de déclaration, les fausses déclarations, les violations aux modes de règlement ci-dessus définis feront l'objet de peines administratives et judiciaires allant jusqu'à la saisie des biens des propriétaires responsables."

Ancien article 600 : "Le droit d'usage des terrains nus est rigoureusement prohibé. Ceux non mis en valeur tombent dans le domaine de l'Etat."