

Mise à jour au 30/1/1983 - a été abrogé =
- le ch. 1^{er} du Titre II du Décret de 1932

4 RÈGIME DE L'IMMATRICULATION

DECRET DU 21 JUILLET 1932

instituant au Cameroun le régime foncier de l'immatriculation (J.O. C., 1934, p. 230).

Rapport au Président de la République 1.

Ainsi qu'il était indiqué dans le rapport précédant le décret du 31 octobre 1924, qui a remis en vigueur au Cameroun les dispositions de l'arrêté local du 15 septembre 1921, portant organisation de la propriété foncière dans le territoire, le régime de transcription institué était appelé à faire place au système de l'immatriculation dès qu'une certaine stabilisation se serait produite dans les transactions immobilières.

Le commissaire de la République estimant que le moment est venu de procéder à cette réforme, j'ai fait préparer, pour la réaliser, un projet de décret qui me paraît présenter sur le système antérieur des avantages certains.

Ce texte rend tout d'abord possible à l'égard des indigènes la création de la propriété quiritaire avec tous les effets qu'elle comporte au regard de la loi française.

Il permet de faire disparaître la dualité de régime affectant certains biens constitués avant 1914, demeurés entre les mains de ressortissants alliés ou neutres et régis encore, pour tous les actes antérieurs à notre occupation, par la législation allemande sous l'empire de laquelle ils ont été constitués.

Enfin, il permet, par la procédure même de l'immatriculation, d'effectuer la purge complète de tous droits réels et charges occultes qui grèvent la propriété et rendent parfois précaires les transactions.

Toutefois, pour des raisons d'ordre pratique, il est prévu que l'immatriculation sera facultative, sauf dans des cas limitativement fixés à l'article 2 où elle est rendue obligatoire. Au surplus, les deux systèmes peuvent sans difficulté fonctionner concurremment, bien que le régime nouveau, par ses multiples avantages, soit vraisemblablement appelé, dans un avenir plus ou moins rapproché, à se substituer entièrement au précédent.

Tel est l'objet du projet de décret ci-joint, que j'ai l'honneur de soumettre à votre haute sanction.

TITRE PREMIER

De l'objet et de la nature de l'immatriculation.

CHAPITRE PREMIER

Du régime foncier de l'immatriculation.

§ 1. — DU BUT DE L'INSTITUTION

Art. 1^{er}. — Le régime foncier, créé par le présent décret, dit régime de l'immatriculation,

1. En raison de l'importance des deux décrets du 21 juillet 1932 sur l'immatriculation et la constatation des droits fonciers coutumiers nous avons jugé utile de reproduire les rapports qui les précèdent et en précisent la portée. Il semble bien ressortir du texte des décrets et de ces rapports qu'il s'agit de deux régimes parallèles et autonomes, de la propriété foncière et que la procédure du second n'est en rien le préalable nécessaire du premier pour les autochtones. En ce sens, Ch. spéc. Homol. du Cameroun, arrêt du 27 déc. 1937 (motifs) Eyoum Toube/Ekwalla Essaka (inédit).

a pour but d'assurer aux titulaires la garantie desdits droits qu'ils possèdent sur les immeubles préalablement immatriculés. L'immatriculation a lieu en suite d'une procédure tendant à révéler tous droits réels déjà constitués. La garantie des droits réels est obtenue au moyen de la publication sur les livres fonciers, à un compte particulier ouvert pour chaque immeuble, de tous les droits réels qui s'y rapportent, ainsi que des modifications de ces mêmes droits, ladite publication étant précédée de la vérification des justifications produites et faisant foi à l'égard des tiers, dans les limites et conformément aux dispositions ci-après formulées.

Art. 2. — L'immatriculation est facultative. Exceptionnellement, elle est obligatoire :

1^o Pour toutes les aliénations ou les concessions de terres domaniales;

2^o Dans le cas où un immeuble, détenu jusque là dans les formes admises par la coutume indigène doit faire, après la promulgation du présent décret, l'objet d'un contrat écrit, rédigé en conformité des principes du droit français. Dans ces deux cas, la formalité doit à peine de nullité de la convention, précéder la passation de l'acte qui concerne l'accord définitif des parties;

3^o Pour tous les immeubles encore inscrits au Grundbuch et soumis aux dispositions de la loi allemande.

Art. 3. — Si des portions du domaine public à l'exception de celles définies à l'article 10 du décret du 5 juillet 1921 sont englobées dans un immeuble immatriculé, elles restent régies par les décrets et arrêtés en vigueur portant organisation du domaine public au Cameroun, indépendamment de toute inscription et de toute réserve.

Art. 4. — L'immatriculation ne régit l'immeuble que pour l'avenir en respectant tout ce qui a été fait antérieurement, selon la loi de l'immeuble, à la condition, pour les intéressés, d'observer les formalités prescrites pour la conservation, par l'inscription des droits réels antérieurs.

Art. 5. — L'admission des immeubles au régime de l'immatriculation est définitive. Aucun immeuble immatriculé ne peut être soustrait au régime une fois adopté.

Art. 6. — Toutes les actions réelles dérivant de droits réels ou assimilés à des droits réels, intéressant des immeubles immatriculés sont soumises aux juridictions de droit français, suivant les règles de leur compétence ordinaire. En cas de contestations sur les limites ou les servitudes d'immeubles contigus, lorsque l'un d'eux sera immatriculé et que l'autre ne le sera pas, la juridiction de droit français sera seule compétente et il sera fait application du présent décret.

§ 2. — ORGANISATION GÉNÉRALE.

Art. 7. — Le bureau de la conservation foncière séant à Douala est maintenu. Toutefois, de nouveaux bureaux de la conservation de la propriété et des droits fonciers pourront être créés au siège des justices de paix à compétence étendue par des arrêtés du commissaire de la République en conseil d'administration, qui détermineront leur ressort et les conditions de leur fonctionnement.

Art. 8. — Les préposés des ces bureaux, qui prennent le titre de conservateurs de la propriété foncière, sont nommés par le commissaire de la République et placés sous l'autorité et la direction effective du chef du service foncier.

Art. 9. — Ces fonctionnaires sont chargés

- 1° De la suite à donner aux demandes d'immatriculation et de la formalité d'immatriculation sur les livres fonciers des immeubles placés sous ce régime;

- 2° Des mentions à porter sur les livres fonciers des droits réels et charges constitués sur les immeubles immatriculés;

- 3° De la conservation des actes, plans et tous documents relatifs aux immeubles immatriculés;

- 4° De la communication au public des renseignements contenus en leurs archives et relatifs aux propriétés;

- 5° De la liquidation et de la perception des droits exigibles pour les diverses formalités requises à la conservation, ainsi qu'ils sont fixés au tarif réglementaire.

Art. 10. — Les titres fonciers sont établis sur des registres dits livres fonciers, dont la forme et le nombre seront réglés par arrêté du commissaire de la République. (V. A. 24 et 29 mars 1934, infra.)

Art. 11. — A chaque titre foncier correspond, dans les archives de la conservation, un dossier comprenant :

- 1° Les pièces de la procédure d'immatriculation;

- 2° Le plan définitif de l'immeuble;

- 3° Les actes et pièces déposés.

Art. 12. — Outre les livres fonciers, les conservateurs de la propriété foncière tiennent encore :

- 1° Un registre d'ordre des formalités préalables à l'immatriculation;

- 2° Un registre des oppositions;

- 3° Un registre d'ordre des morcellements et fusions, etc.;

- 5° Un répertoire alphabétique à fiche mobile des titulaires des droits réels et des haux inscrits;

- 6° Une table alphabétique des titres de propriété.

Art. 13. — Le registre des dépôts est tenu en double exemplaire et l'un d'eux est, dans les trente jours qui suivront sa clôture, transmis au dépôt des archives coloniales à Paris. Ce registre est arrêté chaque jour par le conservateur, à l'heure de la fermeture des bureaux.

Art. 14. — Les registres tenus par les conservateurs sont cotés et paraphés par le président du tribunal ou le juge de paix à compétence étendue de leur ressort.

Art. 15. — Le commissaire de la République ou son délégué, les inspecteurs des colonies, les inspecteurs des affaires administratives, le chef du service judiciaire ou son substitut, le président du tribunal de Douala et les juges de paix à compétence étendue peuvent chacun dans leur ressort, demander personnellement la communication, sans déplacement, des registres des conservateurs de la propriété foncière. Ces fonctionnaires et magistrats peuvent, en outre, obtenir, par écrit et gratuitement, communication des renseignements consignés aux livres fonciers ou renfermés dans les dossiers correspondants aux titres fonciers.

CHAPITRE II

De la législation applicable au régime foncier de l'immatriculation.

Art. 16. — Les dispositions du Code civil et des lois françaises sont, en principe, applicables, d'une manière générale, aux immeubles immatriculés et aux droits qui s'y rapportent.

Il en est de même dans le cas où, la tenure du sol par un indigène ne présentant pas encore tous les caractères de la propriété individuelle, telle qu'elle résulte des dispositions du Code civil, le détenteur du sol établit, par la procédure de l'immatriculation, l'absence de droits réels opposables à ceux qu'il invoque. Cette procédure a pour effet de lui conférer la propriété et le droit de disposition reconnu au propriétaire par la loi française, sous la réserve de l'autorisation administrative exigée par l'article 5 du mandat.

Toutefois, ces règles souffrent diverses exceptions énoncées au présent décret; en outre, lorsqu'il s'agit d'immeubles et de droits réels en la possession d'indigènes, les règles de droit coutumier relatives à l'état des personnes, au mariage, aux donations et à la dévolution des successions doivent être observées.

Art. 17. — Tout droit réel immobilier ou charge n'existe, à l'égard des tiers, qu'autant qu'il a été rendu public dans les formes, conditions et limites réglées au présent décret, sans préjudice

157 à 64]

des droits et actions des parties pour l'exécution de leurs conventions.

Art. 18. — Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent :

a) Les droits réels immobiliers, savoir : 1° la propriété des biens immeubles; 2° l'usufruit des mêmes biens; 3° les droits d'usage et d'habitation; 4° l'emphytéose; 5° le droit de superficie; 6° les servitudes et services fonciers; 7° l'anti-chrèse; 8° les privilèges et hypothèques;

b) Les actions qui tendent à revendiquer un immeuble.

Art. 19. — L'emphytéose est soumise, pour tout ce qui concerne sa constitution, son usage et les droits réciproques des parties, aux dispositions de la loi du 25 juin 1902, qui est déclarée applicable au Cameroun.

Art. 20. — Le droit de superficie consiste dans le fait de posséder des bâtiments, ouvrages et plantations sur un fonds appartenant à autrui. Le superficiaire peut aliéner son droit et l'hypothéquer; il peut aussi grever de servitudes le bien qui fait l'objet de ce droit, mais dans la limite qui lui est imposée par l'exercice dudit droit.

Art. 21. — Par dérogation au principe posé en l'article 17, sont dispensées de la publicité les servitudes dérivant de la situation naturelle des lieux ou des obligations imposées par la loi.

Art. 22. — Il est fait exception à cette règle en ce qui concerne la servitude de passage pour cause d'enclave dont l'assiette peut, sur la demande du propriétaire du fonds grevé, être exactement déterminée, soit au moment de l'immatriculation du fonds grevé, soit lors de la création de la servitude si celle-ci est postérieure à l'immatriculation.

Art. 23. — La préemption est le droit reconnu à tout copropriétaire indivis d'un même immeuble, à tout cohéritier sur les immeubles de la succession, à tout copropriétaire divis d'une maison d'habitation, au superficiaire pour l'acquisition du sol et au propriétaire du sol pour l'acquisition de la superficie, d'acquiescer la portion vendue à un tiers en se substituant à cet acquiesceur, moyennant le remboursement du prix de vente, y compris les loyaux coûts du contrat, et, s'il y a lieu, des dépenses engagées pour amélioration.

Art. 24. — Le droit de préemption sur un même immeuble s'exercera, par voie de préférence, dans l'ordre suivant : 1° le propriétaire du sol vis-à-vis du superficiaire et réciproquement; 2° les cohéritiers; 3° les copropriétaires divis ou indivis. Pour ces dernières catégories, celui qui a la part la plus considérable sur l'immeuble sera préféré à celui qui a une part moindre.

En cas d'égalité, le sort décidera entre ceux qui veulent bénéficier de la préemption.

Art. 25. — S'il y a contestation sur l'importance respective des parts, le président du tribunal ou le juge de paix à compétence étendue, statuant par voie d'ordonnance sur requête de la partie la plus diligente, la fera déterminer par un expert. Le tirage au sort, en cas d'égalité, se fera devant le greffier du tribunal qui en dressera procès-verbal.

Art. 26. — Le cohéritier, le copropriétaire, le propriétaire du sol ou le superficiaire qui voudra exercer la préemption devra en faire la notification à l'acquiesceur trois mois francs à partir du jour où il aura eu connaissance de la vente, avec offres réelles de rembourser à l'acquiesceur son prix d'acquisition, ainsi que le prix des améliorations et tous les loyaux coûts accessoires. Passé ce délai, la préemption ne pourra plus être exercée.

Art. 27. — L'acquiesceur, après inscription de son droit, pourra notifier son contrat d'acquisition à toutes personnes qualifiées pour exercer la préemption, moyennant quoi le délai fixé en l'article précédent à trois mois, ne sera plus que de huitaine franche à compter de la notification.

Art. 28. — Le droit de préemption se prescrit, dans tous les cas, par six mois à partir du jour de la vente.

Art. 29. — Le privilège du vendeur ou du bailleur de fonds sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix, et celui des cohéritiers sur les immeubles de la succession, pour la garantie des partages faitz entre eux et des soultes ou retour de lots, sont remplacés par une hypothèque forcée.

* Art. 30. — Les privilèges énumérés en l'article 2101 du Code civil, à l'exception toutefois du privilège des frais de justice faits pour la réalisation de l'immeuble et la distribution du prix, ne procurent droit de préférence aux bénéficiaires appelés à les exercer sur la masse immobilière que sur les créanciers chirographaires. Le privilège maintenu par le présent article est dispensé de toute publication.

Abrogé et remplacé par Ord. 60-59 du 7 mai 1960

Art. 31. — L'hypothèque est forcée ou conventionnelle. Les hypothèques légales et judiciaires, telles que prévues par les dispositions du Code civil, ne sont pas applicables aux immeubles soumis au régime de l'immatriculation.

Art. 32. — Sont seuls susceptibles d'hypothèques :

1° Les fonds de terre bâtis ou non bâtis qui sont dans le commerce, et avec eux, leurs accessoires réputés immeubles;

2° L'usufruit des mêmes biens pendant le temps de sa durée;

3° L'empyhtèse ; pendant le temps de sa

4° La superficie.

Art. 33. — L'hypothèque forcée est celle acquise en vertu d'une décision de justice, sans le consentement du débiteur, seulement dans les cas ci-après déterminés :

1° Aux mineurs et aux interdits sur les biens de leur tuteur et à la caution de ce dernier;

2° A la femme, sur les immeubles de son mari, pour sa dot, ses droits matrimoniaux, l'indemnité des obligations du mari dont elle est tenue et le emploi du prix des biens aliénés;

3° Au vendeur, à l'échangiste ou aux copartageants sur l'immeuble vendu, échangé ou partagé, quand il n'a pas été réservé d'hypothèque conventionnelle, pour le paiement du prix ou de la soulte d'échange ou de partage.

Art. 34. — L'hypothèque forcée des mineurs et interdits est déterminée, quant aux sommes garanties et aux immeubles hypothéqués, par une délibération du conseil de famille prise à la requête du tuteur, du subrogé tuteur, des parents, alliés ou créanciers des mineurs ou interdits ou du ministère public.

Art. 35. — Dans le cas où les garanties données aux mineurs ou interdits sont reconnues insuffisantes, elles peuvent être étendues par délibération du conseil de famille rendue à la requête des mêmes personnes. Si elles sont reconnues excessives, la réduction peut en être accordée dans les mêmes formes à la requête du tuteur.

Art. 36. — Dans ces différents cas, à défaut du consentement du tuteur, la délibération du conseil est soumise à l'homologation du tribunal et le droit à l'hypothèque résulte du jugement d'homologation.

Art. 37. — L'hypothèque forcée de la femme mariée est déterminée, quant aux sommes garanties et aux immeubles hypothéqués, soit par une disposition expresse du contrat de mariage, soit postérieurement au contrat ou, s'il n'y a pas eu contrat et à défaut du consentement du mari, par un jugement du tribunal rendu en chambre du conseil, sur la requête de la femme, de ses parents, alliés, créanciers ou du ministère public.

Art. 38. — Dans les cas où les garanties hypothécaires données à la femme sont reconnues insuffisantes, elles peuvent être étendues à la requête des personnes énumérées à l'article précédent par le jugement du tribunal rendu en chambre de conseil, le ministère public entendu. Si ces garanties sont reconnues excessives, la réduction peut en être ordonnée dans les mêmes formes, à la requête du mari.

Art. 39. — Les maris et tuteurs peuvent toujours être dispensés de l'hypothèque, en consti-

tuant un gage mobilier ou une caution moyennant que cette substitution soit approuvée et les conditions de la constitution du gage fixées par un jugement du tribunal rendu en chambre de conseil, le ministère public entendu.

Art. 40. — Le vendeur, l'échangiste ou le copartageant de biens immeubles peuvent, dans le contrat de vente, d'échange ou de partage, stipuler de leur acheteur, coéchangiste ou copartageant, une hypothèque sur les immeubles vendus, échangés ou cédés pour garantie ou paiement total du prix ou de la soulte d'échange ou de partage. A défaut de stipulation d'hypothèque conventionnelle, le vendeur, l'échangiste ou le copartageant peuvent, en vertu d'un jugement du tribunal, obtenir l'hypothèque forcée sur lesdits immeubles. L'action en résolution de l'acte de vente, d'échange ou de partage, pour défaut du paiement du prix ou de la soulte, peut être également réservée au contrat au profit du vendeur, de l'échangiste ou du copartageant; à défaut de stipulation à l'acte, la conservation de cette action en résolution peut être aussi accordée par jugement du tribunal inscrit à la conservation foncière.

Art. 41. — Dans les divers cas d'hypothèques forcées, le président du tribunal ou le juge de paix à compétence étendue peut, en cas d'urgence, ordonner, sur requête, toutes inscriptions conservatoires ou prénotations, lesquelles n'auront d'effet que jusqu'au jugement définitif à inscrire. Si le jugement définitif maintient tout ou partie de l'inscription, ce qui aura été conservé prendra rang à la date de l'inscription prise conservatoirement.

Art. 42. — L'hypothèque conventionnelle peut être consentie au gré des parties, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées. La transmission et la mainlevée de l'hypothèque ont lieu dans les mêmes formes sauf cependant dans le cas de cession de l'hypothèque forcée de la femme mariée ou de renonciation par elle à cette même hypothèque, les dites cession ou renonciation ne pouvant avoir lieu que par acte authentique. Les contrats passés en pays étrangers peuvent contenir stipulation valable d'hypothèque sur les immeubles situés au Cameroun à la condition d'être conformes aux dispositions du présent décret.

Art. 43. — L'hypothèque régulièrement publiée conserve son rang et sa validité, sans formalité nouvelle, jusqu'à la publication dans les mêmes formes de l'acte libératoire. La garantie hypothécaire des intérêts demeure soumise aux dispositions de l'article 2151 du Code civil.

Art. 44. — La publication de l'hypothèque conventionnelle peut, dans les cas de prêt à court terme, être différée pendant un délai maximum

de quatre vingt jours ^{dx} sens que le créancier soit exposé perdre le rang qui lui est et demeure acquis, à la condition par lui de se conformer aux dispositions de l'article 159 du présent décret.

Art. 45. — L'hypothèque consentie pour sûreté d'un crédit ouvert, à concurrence d'une somme déterminée qu'on s'oblige à fournir, est valable et peut, par suite, être inscrite; elle prend rang à la date de son inscription sans égard aux époques successives de la délivrance des fonds.

Art. 46. — L'hypothèque s'éteint :

1° Par l'extinction de l'obligation dont elle constitue la garantie;

2° Par la renonciation du créancier à son droit;

3° Par l'accomplissement de la procédure de purge des hypothèques par le tiers détenteur sur expropriation forcée ou sur expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 47. — Toutes actions tendant à la revendication d'immeubles immatriculés basées sur des causes non susceptibles d'énunciation aux contrats d'aliénation, notamment sur l'inobservation des conditions essentielles à la validité des contrats (Code civil, art. 1108 et suivants); l'atteinte portée aux droits du créancier (Code civil, art. 1167) ou à ceux du mineur (Code civil, art. 1305); l'incapacité absolue de recevoir ou de disposer ou de recevoir par testament ou donation (Code civil, art. 901, 903 à 911); l'interdiction légale d'acheter ou de vendre frappant certaines personnes (Code civil, art. 1595 à 1598) ou s'appliquant à certains objets (Code civil, art. 1598 à 1600); le retrait d'indivision (Code civil, art. 1408), la nullité des actes constitutifs de droits réels souscrits par le failli après la cessation de ses paiements ou dans les dix jours précédents (art. 446, Code de commerce), sont sans effet à l'égard des tiers de bonne foi ayant contracté avant la publication de l'acte introductif d'instance.

Art. 48. — Les actions en nullité pour défaut de forme (Code civil, art. 931), en résiliation pour éviction partielle (Code civil, art. 1636), existence de servitudes non apparentes (Code civil, art. 1638), lésion du quart ou de sept douzièmes (Code civil, art. 1079 et 1074), sont irrecevables sur les immeubles immatriculés.

Art. 49. — Les actions tendant à la revendication d'immeubles basées sur l'une des causes ci-après : rapport en nature des biens donnés (Code civil, art. 859), réduction des donations pour atteinte à la réserve (Code civil, art. 929 et 930), droits de retour des biens donnés en cas de prédécès du donataire seul ou du donataire et de ses descendants (Code civil, art. 951), révocation pour inexécution des conditions, ingratitude du donataire ou survenance d'enfant (Code civil, art. 953), révocation des donations faites entre

époux pendant le mariage (Code civil, art. 1906), exécution du pacte de réméré (Code civil, art. 1659), ne peuvent être exercées qu'autant que ces droits auront été réservés expressément aux contrats d'aliénation et ne produisent effet à l'égard des tiers qu'à dater du jour où ces réserves ont été rendues publiques dans les formes réglées par le présent décret. Toutefois, le rapport des biens donnés peut cependant être exigé en nature même en l'absence d'une réserve expresse dans l'acte de donation tant que l'immeuble n'a pas été aliéné ou grevé de droits par le donataire, sinon il ne peut avoir lieu qu'en moins prenant.

De même, la réduction des donations pour atteinte à la réserve peut encore s'exercer sur les immeubles même en l'absence de toute stipulation dans l'acte de donation tant que lesdits immeubles n'ont pas été aliénés ou grevés de droits réels par le donataire; dans ce dernier cas, la réduction a lieu en équipollent.

Art. 50. — La procédure instituée pour purger les immeubles des hypothèques et autres droits réels qui les grevent est supprimée (Code civil, art. 2181 et suivants).

Art. 51. — En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, les détenteurs des droits réels inscrits ne peuvent exercer ces droits que sur l'indemnité d'expropriation, telle qu'elle est réglée par le décret du 10 juillet 1922. L'inscription de la décision prononçant définitivement l'expropriation, conformément aux dispositions du décret précité, purgera d'office l'indemnité de tous droits réels inscrits.

Art. 52. — Le créancier nanti d'un certificat délivré par le conservateur de la propriété foncière dans les conditions prévues par l'article 130 du présent décret ou d'un titre exécutoire en vertu duquel la procédure de purge des immeubles immatriculés de l'immeuble ou de la vente par expropriation forcée de l'immeuble ou de son débiteur, cette poursuite ne pourra s'exercer pour les créanciers nantis d'un certificat d'inscription que sur les immeubles affectés.

Art. 53. — En cas d'affectation de plusieurs immeubles à une créance, l'exécution ne peut être poursuivie simultanément sur chacun d'eux qu'après autorisation délivrée en forme d'ordonnance sur requête, par le président du tribunal ou le juge de paix à compétence étendue. Ladite ordonnance devra désigner le ou les immeubles qui doivent faire l'objet de la poursuite. Cette ordonnance doit être obtenue avant le dépôt du cahier des charges. Il en sera de même lorsqu'un commandement à fin de saisie, significatif en vertu d'un titre exécutoire non inscrit ne portant pas affectation, aura été inscrit sur plusieurs immeubles.

art 879
e.c.

Abrogé
texte
applicable
mise à jour
au 30/11/83
Ord. n° 7413
du 6/7/74
relative à
la procédure
d'expropriation
pour
cause d'utilité
publique
et aux
modalités
d'indemnisation.

Art. 54. *Pour parvenir à la vente forcée d'un immeuble immatriculé, le créancier fera signifier au débiteur un commandement à personne ou à domicile. En tête de cet acte, il sera donné copie entière du titre ou du certificat d'inscription en vertu duquel il est fait. Il contiendra élection de domicile dans le lieu où siège le tribunal ou la justice de paix à compétence étendue dans le ressort duquel est situé l'immeuble et qui doit connaître de la saisie et de la vente sur saisie si toutefois le créancier n'a pas dans ce lieu son domicile réel. Il énoncera que faute de paiement dans les vingt jours de sa signification et, y compris ce jour, la vente de l'immeuble sera poursuivie. L'huissier devra dans les dix jours, y compris le jour de la signification, faire viser l'original du commandement par l'administrateur, chef de circonscription ou de subdivision du lieu où cet acte sera signifié ou, en l'absence de ces derniers, par leur adjoint. L'huissier mentionnera obligatoirement sur le commandement le nom, le numéro du titre et la situation des immeubles dont la vente sera poursuivie en cas de non paiement. Toutes les prescriptions ci-dessus formulées seront observées à peine de nullité absolue du commandement.*

Art. 55. — L'original du commandement sera visé à peine de nullité absolue, dans un délai maximum de vingt jours à dater du jour de sa signification et y compris ce jour, par le conservateur de la situation de l'immeuble et inscrit sommairement sur le titre de propriété sans aucune mention de somme. Visa et mention seront apposés à la requête du poursuivant dans le but de prévenir les tiers de l'existence du commandement et de les mettre en garde contre toute transaction concernant l'immeuble et pouvant léser les droits du poursuivant. Une copie du commandement sera déposée à cet effet à la conservation. S'il y a eu un précédent commandement inscrit, le conservateur inscrira néanmoins sommairement ce nouveau commandement, mais en le visant, il mentionnera la date de cette première inscription ainsi que les noms du poursuivant et du poursuivi. Les poursuites seront jointes, s'il y a lieu, à la requête de la partie la plus diligente ou, d'office, par le tribunal ou la justice de paix à compétence étendue.

Art. 56. — En cas de paiement dans le délai de vingt jours fixés à l'article 54, l'inscription du commandement sera radiée par le conservateur, sur une main-levée donnée par le créancier poursuivant en la forme authentique ou sous seing privé. Dans le cas de main-levée sous seing privé, la signature du créancier sera légalisée par l'autorité du lieu de son domicile. Le débiteur et toute autre personne intéressée pourront également, dans ce cas, provoquer la radiation de l'inscription du commandement, mais en justifiant par

un titre dûment libératoire, auprès du président du tribunal ou du juge de paix à compétence étendue du lieu de l'immeuble, du paiement effectué.

Le magistrat sera saisi par une requête motivée qui contiendra obligatoirement élection de domicile dans le lieu où siège le tribunal et à laquelle seront jointes toutes pièces justificatives; sur cette requête, il rendra une ordonnance ordonnant la radiation ou rejetant la demande de radiation. Cette ordonnance devra être rendue dans les trois jours qui suivront le jour de la remise de la requête au greffe, la date de cette remise sera constatée par le greffier par une annotation mise au bas de la requête. Aussitôt rendue, l'ordonnance sera notifiée par extrait, par le greffier au requérant, à domicile élu. L'ordonnance rendue est dans tous les cas définitive et immédiatement exécutoire.

Art. 57. — En cas de non paiement dans le délai fixé à l'article 54, le commandement inscrit vaudra saisie. L'immeuble et ses revenus seront immobilisés dans les conditions prévues aux articles 682 et 685 du Code de procédure civile. Le débiteur ne pourra aliéner l'immeuble ni le grever d'aucun droit réel ou charge jusqu'à la fin de l'instance. Le conservateur refusera d'opérer toute nouvelle inscription requise dans ce but. L'inscription du procès-verbal d'adjudication définitive entraînera la radiation du commandement. Tous actes inscrits postérieurement à la date où le commandement aura été inscrit sur le titre foncier conformément à l'article 55 ci-dessus seront nuls de plein droit vis-à-vis des tiers.

Art. 58. — Dans un délai maximum de trente jours, à compter de l'expiration du délai fixé à l'article 54, il sera procédé, à peine de nullité absolue des poursuites, au dépôt, au greffe du tribunal ou de la justice de paix à compétence étendue dans le ressort duquel se trouve l'immeuble saisi, du cahier des charges, en vue de la vente, dont la date sera fixée dans l'acte de dépôt en observant les délais ci-dessus énoncés. Si le trentième jour est un jour férié ou un dimanche, le dépôt du cahier des charges aura lieu le premier jour non férié qui suivra le trentième.

Art. 59. — A peine de nullité absolue des poursuites, le dépôt au greffe du cahier des charges sera suivi trente jours au moins avant le jour fixé pour la vente, le jour de l'apposition n'étant pas compris, de l'apposition des placards dans les lieux suivants :

- 1° Un placard dans l'auditoire du tribunal où la vente doit être effectuée;
- 2° Un placard à la porte du tribunal sur le côté extérieur;
- 3° Un placard à la porte du bureau de la

circonscription et de la subdivision où ces biens sont situés;

4° Un placard au bureau de la conservation foncière;

5° Un placard sur l'immeuble, s'il s'agit d'un immeuble bâti;

6° Un placard au domicile du saisi;

7° Quatre placards dans les rues ou places du lieu de l'immeuble et, si l'immeuble est en dehors d'une agglomération, dans les rues ou places de l'agglomération la plus voisine.

Art. 60. — Les placards contiendront l'énonciation très sommaire du titre en vertu duquel la vente est poursuivie, les noms et domiciles du poursuivant et du saisi, la date du commandement et de son visa, la désignation de l'immeuble (comprenant le nom et le numéro du titre, sa désignation, circonscription, subdivision, ville, village, rue, quartier), sa superficie approximative, sa subsistance, la date et le lieu du dépôt du cahier des charges, la mise à prix, le jour, l'heure et le lieu de la vente. Le coût des placards sera tarifé par un arrêté du commissaire de la République, pris en conseil d'administration.

Art. 61. — Le procès-verbal d'apposition des placards sera dénoncé à peine de nullité absolue des poursuites au débiteur et aux créanciers inscrits, s'il en existe, au domicile élu par eux dans l'inscription. Dans le même acte, il leur sera fait sommation de prendre connaissance du cahier des charges et d'assister à la vente. A peine de nullité absolue des poursuites, cette dénonciation devra être signifiée trente jours au moins avant le jour fixé pour la vente. Le jour de la signification n'est pas compris dans ce délai.

Art. 62. — La vente ne pourra à peine de nullité absolue des poursuites, être fixée au delà d'un délai maximum de quatre-vingt-dix jours, à compter du jour du dépôt du cahier des charges et non compris ce jour. Si le quatre-vingt-dixième jour tombe un dimanche ou un jour férié, la vente pourra être fixée au quatre-vingt-onzième jour.

Art. 63. — La vente aux enchères a lieu en présence du débiteur ou lui dûment appelé. Elle a lieu devant le tribunal ou la justice de paix à compétence étendue de la situation des biens ou de la situation de la plus grande partie des biens.

Art. 64. — Le commandement, le cahier des charges, un exemplaire des placards apposés, les procès-verbaux d'apposition des placards, la sommation de prendre connaissance du cahier des charges et d'assister à la vente sont annexés au procès-verbal d'adjudication. Une expédition du procès-verbal d'adjudication et de ses annexes sera déposée aux bureaux de la conser-

vation foncière, à fin d'inscription. Cette formalité purgera tous les privilèges et hypothèques, et les créanciers n'auront plus d'action que sur le prix. Le conservateur devra, au moment de l'inscription de l'adjudication, prendre d'office, au profit de tous ayants droits généralement quelconques, une hypothèque pour sûreté de paiement du prix d'adjudication s'il n'est pas justifié ou du paiement de ce prix, ou de sa consignation régulière ou encore d'une compensation ou d'une confusion. Si le duplicatum du titre de propriété n'est pas déposé par le porteur, un nouveau duplicatum pourra être délivré à l'adjudicataire, au vu d'un jugement, rendu sur requête, l'ordonnant. L'ancien duplicatum sera, dans ce cas, frappé de déchéance légale. Un avis sommaire informant le public de cette déchéance sera publié au *Journal officiel* par les soins du conservateur et inscrit sur le titre.

Art. 65. — Les dire et observations de toute nature et à toutes fins, les oppositions, les demandes en nullité de poursuites, basées tant sur des moyens de fond, doivent être consignés sur le cahier des charges cinq jours au moins avant le jour fixé pour la vente, le jour de la consignation étant compris dans ce délai. Ils contiendront élection de domicile dans le lieu où siège le tribunal ou la justice de paix à compétence étendue devant lesquels la vente doit avoir lieu. Le tribunal est saisi par une requête motivée spécifiant clairement, à peine de rejet, les moyens invoqués. Cette requête doit être déposée au greffe trois jours au moins avant la date fixée pour la vente, le jour du dépôt au greffe étant compris dans ce délai. Elle est immédiatement transmise par le greffier au président de la juridiction. Le greffier doit aussi immédiatement en notifier copie, par l'intermédiaire du parquet, au poursuivant à domicile élu. Le tribunal, après avoir entendu, à l'audience même à laquelle doit avoir lieu la vente, le requérant, si du moins il est présent par lui-même ou par mandataire, dans ses observations purement orales et qui ne peuvent viser que les moyens spécifiés dans la requête, et dans les mêmes conditions, le poursuivant, et après avoir recueilli les conclusions du ministère public, statue à cette même audience. Si les poursuites sont annulées, mainlevée du commandement doit être donnée dans cette décision. Si l'irrégularité d'une formalité est constatée sans que cette irrégularité entraîne l'annulation des poursuites, la décision doit indiquer si du moins elle ordonne de nouveaux actes de procédure, la date à laquelle la vente aura lieu, date qui ne pourra excéder quinze jours. La décision spécifiera les conditions dans lesquelles le poursuivant devra remplir à nouveau les formalités déclarées irrégulières. Aucun dire ni observation ne pourra ensuite être présenté.

art. 66. - Les décisions rendues en cette matière par le tribunal sont, dans tous les cas, rendues en dernier ressort.

Art. 67. — Toutefois, à tout moment des poursuites et même après signification du commandement, mais en dehors du délai extrême de cinq jours fixé à l'article 65, la nullité du commandement pourra être invoquée. Elle sera demandée au tribunal de première instance ou à la justice de paix à compétence étendue du lieu de l'immeuble, par requête motivée dans laquelle le requérant fera obligatoirement élection de domicile dans le lieu de la juridiction. Cette requête spécifiera clairement, à peine de rejet, les moyens invoqués. Elle sera déposée au greffe et immédiatement transmise par le greffier au président de la juridiction. Ce dernier fixera, au bas de la requête, l'audience à laquelle l'affaire sera appelée; cette audience devra avoir lieu dans un délai maximum de huit jours, à compter du jour du dépôt de la requête au greffe. Cette fixation d'audience sera notifiée avec une copie de la requête au moins trois jours avant la date fixée, par le greffier, par l'intermédiaire du parquet, au poursuivant et au requérant, à domicile élu. Le tribunal, au jour fixé pour les débats et sans qu'aucun renvoi puisse être accordé, entendra le requérant si, du moins, il est présent ou représenté, dans ses observations purement orales et qui ne pourront viser que les moyens exposés dans la requête et, dans les mêmes conditions, le poursuivant, et recueillera les conclusions du ministère public. Le tribunal statuera dans un délai maximum de vingt jours, à compter du jour de l'audience à laquelle l'affaire a été appelée.

Pendant le cours de l'instance et à compter du jour de la réception faite au poursuivant de la requête, les formalités tendant à la saisie et à la vente seront suspendues, sauf la formalité du visa à l'article 55 qui devra toujours avoir lieu. Si le commandement est annulé, mainlevée en sera donnée. Si la continuation des poursuites est ordonnée, la décision précisera la procédure qui devra être faite à ces fins, en tenant compte des prescriptions et délais énoncés aux articles 55 et suivants. La décision rendue en la matière par le tribunal le sera, dans tous les cas, en dernier ressort.

Art. 68. — Dans le cas où il ne serait pas donné suite au commandement ou dans le cas où l'adjudication prévue par le cahier des charges ou fixée par décision judiciaire n'aurait pas lieu, le saisi pourra toujours, par requête motivée, demander en référé la mainlevée du commandement. Cette requête sera adressée au président de la juridiction devant laquelle devait avoir lieu la vente. Copie de cette requête sera notifiée au poursuivant, à domicile élu, par l'in-

termédiaire du parquet, par le greffier trois jours au moins avant la date du référé. Cette date sera indiquée au bas de la requête. L'ordonnance rendue sera, dans tous les cas, définitive et immédiatement exécutoire.

Art. 69. — La surenchère a lieu conformément aux articles 708 et suivants du code de procédure civile.

Art. 70. — Lorsqu'il y a lieu à folle enchère, il est procédé suivant le mode indiqué aux articles 54 et suivants du présent décret.

Art. 71. — Il est loisible aux parties, pour éviter de recourir à la procédure qui vient d'être décrite, de convenir dans l'acte constitutif d'hypothèque ou dans un acte postérieur, mais à la condition que cet acte soit inscrit, que, à défaut de paiement à l'échéance, le créancier pourra faire vendre l'immeuble hypothéqué par devant un notaire du lieu où les biens sont situés. Dans ce cas, la vente a lieu aux enchères publiques devant un notaire commis par simple ordonnance rendue sur requête du président du tribunal ou du juge de paix à compétence étendue, après accomplissement des formalités prévues aux articles 54 et suivants.

Art. 72. — En cas de licitation, partage ou de vente des biens de mineur, il est fait application, pour la vente, des dispositions des articles 54 et suivants.

Art. 73. — La prescription ne peut, en aucun cas, constituer un mode d'acquisition de droits réels ou charges sur les immeubles immatriculés ou de libération de droits réels ou charges grevant les mêmes immeubles.

Toutefois, un immeuble immatriculé abandonné pendant trente années consécutives par ses occupants légitimes sera considéré comme vacant et incorporé au domaine du territoire par arrêté du commissaire de la République rendu en conseil, sur la proposition du receveur des domaines.

L'indue occupation par un tiers ne justifiant d'aucun titre n'interrompt pas cette prescription trentenaire.

TITRE DEUXIEME

Fonctionnement du régime foncier.

CHAPITRE PREMIER (1)

Immatriculation des immeubles.

SECTION PREMIERE

De la procédure d'immatriculation.

§ 1. — PROCÉDURE ORDINAIRE.

Art. 74. — Peuvent requérir l'immatriculation des immeubles sur les livres fonciers : 1° le

(1) Ch. N° du Titre II, abrogé par Décret N° 76165 du 27/4/1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier. Cf Rubrique Droit Foncier. Etalage H 1, Bibliothèque. C. de. Art. Fonc. 8° Régime Foncier et Domaniale.

portant copie littérale des mentions relatives aux droits réels ou charges inscrites.

Art. 131. — Lorsque deux ou plusieurs personnes sont propriétaires indivis d'un immeuble, le duplicatum du titre foncier et du plan y annexé est délivré au propriétaire désigné nominativement dans la réquisition. Les autres propriétaires n'ont droit qu'à des copies des livres fonciers délivrées sur réquisition, comme il est dit à l'article 772 ci-dessous. Les noms des porteurs successifs de duplicata d'un titre foncier sont mentionnés sommairement sur le titre et son duplicatum, lors des mutations de l'immeuble ou de droits réels ayant donné lieu à l'établissement d'un titre spécial.

Art. 132. — En cas de perte de duplicatum du titre foncier, le conservateur ne peut en délivrer un nouveau que sur le vu d'un jugement l'ordonnant. Ce jugement sera rendu sur requête déposée exclusivement par le porteur de duplicatum ou ses ayants droit. Toutes justifications utiles de la perte sont fournies et rappelées au jugement.

Ce jugement déclare nul et sans valeur, entre les mains de tous détenteurs, le duplicatum perdu. Un avis est publié dans ce sens au *Journal officiel* du territoire à la diligence du conservateur. En cas de fausse déclaration de perte, l'auteur de cette fausse déclaration sera responsable du préjudice causé.

CHAPITRE II

Publication et inscription des droits réels et charges.

SECTION PREMIÈRE

Du dépôt des actes et de la formalité de l'inscription.

* Art. 133. — La publication aux livres fonciers des droits réels constitués sur les immeubles postérieurement à leur immatriculation, prévue par l'article 1^{er}, et exigée par l'article 17 pour la validité desdits droits à l'égard des tiers, est assurée comme il suit, par la formalité de l'inscription.

Art. 134. — Tous faits, actes ou conventions, ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou de modifier toute condition de son inscription, tous baux d'immeubles excédant dix-huit années, toute quittance ou cession d'une somme équivalente à plus de dix-huit années de loyer ou fermage non échus, seront constatés par écrit dans les formes suivantes.

Art. 135. — Les écrits devront contenir, pour être inscrits, outre les éléments essentiels des

contrats, les noms et prénoms des parties contractantes, l'indication de leur capacité juridique, leur état civil, avec le nom de l'épouse, la date du mariage, le régime adopté, la date du contrat, les nom et résidence de l'officier public qui l'a reçu, enfin les noms et la situation des immeubles, objet desdits écrits, ainsi que les numéros des titres. Les signatures des parties apposées au bas des écrits, autres que les actes authentiques ou judiciaires seront, avant le dépôt, légalisées par le représentant de l'autorité qualifiée à cet effet, lequel certifiera, indépendamment de l'authenticité de leur signature, de leur identité et la liberté de leur consentement. Si les parties contractantes sont toutes du statut indigène, elles pourront, pour la consubstantiation écrite de leurs accords, recourir soit au mode institué par la loi française (acte authentique ou acte sous signatures privées), soit au procédé consacré par les règlements locaux.

Art. 136. — Ces écrits, ainsi que toutes décisions judiciaires ayant les mêmes effets et contenant, d'ailleurs, obligatoirement, les mêmes renseignements seront déposés soit en original, soit en expédition, soit en copie authentique, au bureau de la conservation de la propriété foncière. Ils seront conservés dans les archives et des copies authentiques, faisant foi de leur contenu, même en justice, et de la date certaine de leur dépôt, dans le sens de l'article 1328 du Code civil, pourront être livrées, soit aux parties contractantes, soit aux tiers.

Art. 137. — Avant de procéder à l'inscription, le conservateur vérifie les pièces déposées et s'assure : 1^{er} de l'identité des parties; 2^o de leur capacité; 3^o de l'inscription au titre foncier du droit du déposant; 4^o de la disponibilité de l'immeuble; 5^o de la régularité de l'acte au point de vue de sa forme extérieure.

Art. 138. — L'identité des parties est garantie pour les actes publics par l'intervention du notaire, du fonctionnaire ou de l'officier ministériel compétents.

1^o Pour les actes sous signatures privées, par la formule de légalisation à inscrire à la suite desdits actes, en exécution de l'article 135.

Art. 139. — La capacité des parties est établie : 1^{er} par les déclarations à insérer dans les actes, en exécution de l'article 135; 2^o par la production des justifications relatives aux autorisations légales nécessaires dans certains cas déterminés.

Art. 140. — L'inscription au titre foncier du droit du déposant ne peut être effectuée si elle est infirmée par une inscription ultérieure, alors même que celle dernière ne figurerait pas encore sur le duplicatum délivré au propriétaire.

Art. 141. — L'immeuble est tenu pour disponible si n'existe au titre foncier aucune inscription de nature à le mettre, d'une manière absolue ou relative, temporairement ou définitivement hors du commerce.

Art. 142. — 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 dans le territoire et du présent décret, à l'exclusion de celles qui se rapportent à la valeur intrinsèque, de la convention.

Art. 143. — A défaut d'exécution des prescriptions contenues en l'article 135, le conservateur refusera l'inscription. Si plusieurs originaux, expéditions ou copies authentiques de l'écrit lui sont remises, le conservateur n'en conservera qu'une et remettra les autres aux intéressés après y avoir mentionné que l'inscription a été effectuée.

Art. 144. — Les formules imprimées concernant les actes les plus usuels pourront être mises à la disposition des parties par le service de la propriété foncière; le prix de vente en est fixé par le commissaire de la République.

Art. 145. — Les actes passés entre indigènes concernant des immeubles immatriculés pourront être déposés, dans les localités où il n'existe pas de bureau de conservation, entre les mains des fonctionnaires commis par les règlements en vigueur, aux fins de recevoir les contrats indigènes. Ces actes seront transmis aussitôt, administrativement, au conservateur de la propriété foncière, pour toutes suites utiles, s'il y a lieu, par l'intermédiaire des chefs de circonscription. Les duplicata de titres devront être joints à l'envoi. Les chefs de circonscription pourront également accepter les documents intéressant les immeubles immatriculés qui leur seront déposés pour être transmis, administrativement, au conservateur de la propriété foncière. Ces transmissions n'engageront, dans aucun cas, la responsabilité de l'administration.

* Art. 146. — Dans tous les cas où des écrits déposés à la conservation, aux fins de mentions sur les livres fonciers, nécessitent une opération topographique préalable, ils pourront néanmoins être inscrits sur les livres fonciers avant l'exécution de cette opération, soit sur la réquisition écrite des parties, soit d'office par le conservateur, si celui-ci est saisi d'une nouvelle demande régulière d'inscription intéressant l'immeuble. Dans ces deux cas, toutes mentions utiles sont portées, pour prendre rang, sur les livres fonciers, sous réserves expressées des opérations topographiques à effectuer. Celles-ci seront ultérieurement mentionnées à la date courante en marge ou à la suite des premières inscriptions. Les

T. IV

duplicata des titres déposés ou établis seront conservés obligatoirement par le conservateur jusqu'à l'accomplissement de toutes les formalités réglementaires.

Art. 147. — Le conservateur donnera au déposant, s'il le demande, pour chaque document déposé, une reconnaissance qui reproduira la mention du registre des dépôts et rappellera le numéro d'ordre sous lequel cette mention a été portée. Cette reconnaissance est restituée lors de la remise du duplicatum de titres ou certificats d'inscription.

Art. 148. — Toute personne au nom de laquelle une inscription est prise doit faire élection de domicile dans la circonscription judiciaire où est situé l'immeuble en cause, si elle n'a pas son domicile réel dans ce ressort. A défaut, toutes les significations ou notifications lui seront valablement faites au parquet du procureur de la République à Douala ou au chef de circonscription du siège de la justice de paix à compétence étendue.

Art. 149. — Toute personne intéressée pourra, en produisant les écrits réguliers constitutifs des droits à inscrire et autres pièces dont le dépôt est prescrit par le présent article, requérir du conservateur l'inscription, la radiation ou la rectification de l'inscription d'un droit réel immobilier ou d'une charge. Cependant, sur la demande du conservateur, les parties seront tenues de préciser, par une réquisition spéciale, datée et signée, la nature, l'objet, le fondement, l'étendue et la valeur du droit à inscrire.

Art. 150. — Tout droit, pour être inscrit, doit être tenu directement du titulaire de l'inscription précédemment prise. En conséquence, dans le cas où un droit réel immobilier aura fait l'objet de plusieurs mutations ou conventions successives, la dernière mutation ou convention ne pourra être inscrite avant toutes les précédentes. Le conservateur devra donc refuser toutes inscriptions, même fondées, avant la production des écrits établissant la série ininterrompue de toutes mutations ou conventions successives.

Art. 151. — L'inscription des droits des incapables est faite à la requête des tuteurs ou subrogés tuteurs et, à défaut, à la requête des membres du conseil de famille, du procureur de la République, des présidents des tribunaux de première instance ou juges de paix à compétence étendue, des parents, des amis des incapables et des incapables eux-mêmes.

Art. 152. — L'inscription des droits de la femme mariée se fait à la requête du mari ou, à défaut, à la requête de la femme, de ses parents ou alliés, du procureur de la République, des présidents de tribunaux de première instance ou juges de paix à compétence étendue.

Art. 153. Les inscriptions à faire sur les biens d'une personne décédée pourront être faites sous la simple désignation du défunt, après l'inscription de l'acte de décès.

Art. 154. — En cas de décès du détenteur d'un droit réel immobilier non inscrit, l'inscription pourra, avant la liquidation du partage, être prise au nom de la succession, sur la seule production de l'acte de décès et cette inscription sera modifiée, après partage, en conformité de l'acte de partage qui sera produit.

Art. 155. — Pour obtenir l'inscription nominative de droits réels immobiliers, résultant de l'ouverture d'une succession, les requérants produiront, outre l'acte de décès, s'il s'agit d'une succession *ab intestat*, un certificat constatant leur état civil et leurs droits exclusifs à l'héritage. Ce certificat devra être établi par acte authentique notarié ou judiciaire, en ce qui concerne les successions réglées par la loi française, et par jugement du tribunal de deuxième degré en ce qui concerne les transmissions réglées par la coutume locale. Les certificats établis hors du Cameroun seront, dans tous les cas, passés en la forme authentique ou, s'il s'agit d'indigènes, dans la forme reconnue valable par la loi, la coutume ou les règlements locaux. S'il s'agit d'une succession testamentaire, le requérant produit les mêmes pièces et, de plus, une expédition de l'acte testamentaire accompagnée, s'il y a lieu, de l'acte constatant le consentement des héritiers ou des légataires universels, ou de la décision de l'autorité judiciaire autorisant l'envoi en possession.

Art. 156. — Les inscriptions ou mentions de droits réels immobiliers et de baux indiquent obligatoirement : pour la propriété immobilière, le propriétaire; pour l'usufruit des immeubles, l'usage et l'habitation, l'emphytéose et la superficie, le propriétaire et l'usufruitier, l'usager, l'emphytéote ou le superficiaire; pour les servitudes foncières, le fonds servant sur le titre de propriété du fonds dominant et réciproquement; pour l'antichrèse et l'hypothèque, le propriétaire, le créancier et le montant de la créance; pour les baux, le locataire et le prix annuel du bail.

Art. 157. — Le droit concédé au locataire ou à l'emphytéote d'acheter le fonds ou de renouveler le bail, la durée du bail et les anticipations de paiement du loyer, devront être mentionnés dans l'inscription pour être opposables aux tiers.

Art. 158. — Le titre de propriété et les inscriptions conservent le droit qu'ils relatent, tant qu'ils n'ont pas été annulés, rayés ou modifiés, et font preuve à l'égard des tiers que la personne qui y est dénommée est réellement investie des droits qui y sont spécifiés; les annulations ou

modifications ultérieures ne peuvent être opposées aux tiers inscrits de bonne foi.

Art. 159. — Si l'inscription d'une hypothèque garantissant un prêt à court terme et différé, par application de l'article 44, l'acte constitutif de cette hypothèque n'en doit pas moins être rédigé dans les formes ordinaires et un original ou une expédition, suivant le cas, est remis, avec la copie du titre foncier, au créancier hypothécaire; celui-ci effectue le dépôt à la conservation en faisant défense, par écrit, au conservateur, de déférer à aucune réquisition d'inscription au préjudice de son droit, dans un délai qui ne peut être supérieur à quatre-vingt dix jours. Ce dépôt, valable pour ledit délai, comme opposition, est inscrit à sa date au registre des dépôts et mention provisoire en est faite sur le titre foncier, dans le cadre réservé à cet effet. Exceptionnellement, cette mention n'est pas reproduite sur la copie du titre foncier. Si, dans le cours du délai de validité de l'opposition, une nouvelle inscription vient à être requise, le conservateur procède préalablement à l'inscription de l'hypothèque différée, qui prend rang du jour du dépôt pour opposition. Dans le cas contraire, à l'expiration du délai de quatre-vingt-dix jours, le créancier est tenu de retirer les pièces ou de requérir l'inscription régulière de son droit, qui a cessé d'être garanti par le dépôt pour opposition.

Art. 160. — Les frais de toute inscription sont acquittés par le requérant, sauf règlement ultérieur entre les parties. Le chiffre de la provision à déposer est fixé par le conservateur, au cas où il juge opportun d'en exiger une.

SECTION II

De la conformité du titre de propriété et du duplicatum.

Art. 161. — Toutes les fois qu'une inscription sera portée sur un titre foncier, elle devra l'être, en même temps, sur le duplicatum du titre que le conservateur aura délivré. Toute partie intéressée à requérir une inscription régulière sur un titre et son duplicatum pourra, après une sommation faite sans résultat au porteur de ce duplicatum, obtenir un jugement ordonnant le dépôt de ce duplicatum à la conservation, à peine d'une indemnité fixe par jour de retard, le tout sous condition de présenter les écrits constitutifs réguliers de ces droits.

Art. 162. — A défaut de production du duplicatum du titre, le conservateur refusera toute inscription. Au cas seulement de saisie immobilière ou d'inscriptions forcées, prévues au présent décret, ou des prénotations, conformément à l'article 163, le conservateur pourra procéder à l'inscription d'office, sur le titre seulement;

mais, en même temps, il notifiera ladite inscription en la forme prévue à l'article 101 du présent décret, au porteur duplicatum non présenté, avec sommation d'avoir à le déposer au bureau de la conservation. Jusqu'à ce que la concordance entre le titre et son duplicatum ait été établie, il refusera toute nouvelle inscription nécessitant le consentement du porteur et profitera du reste, de toutes circonstances qui lui seront offertes, pour rétablir d'office cette concordance. Dès le jour de la sommation, le duplicatum non déposé sera frappé de déchéance légale entre les mains du porteur, jusqu'à ce que la concordance entre le titre et le duplicatum ait été rétablie. Cette déchéance momentanée d'un duplicatum sera portée à la connaissance du public, par un avis sommaire que le conservateur fera paraître au *Journal officiel*, et qui sera affiché, sous forme de placard, au bureau de la conservation.

SECTION III

Des inscriptions conservatoires ou prénotations.

Art. 163. — Toute demande portée devant les tribunaux, tendant à faire prononcer l'annulation ou la modification des droits réels immobiliers ou charges inscrits, pourra être mentionnée sommairement sur le titre. Cette inscription devra être autorisée par ordonnance du président du tribunal ou du juge de paix à compétence étendue, rendue sur requête, à charge de lui en référer. Elle sera portée en regard du droit qui fait l'objet du litige. La validité des inscriptions ultérieures restera subordonnée à la décision judiciaire. Si la demande n'a pas été inscrite, le jugement n'aura d'effet, à l'égard des tiers, qu'à dater du jour de son inscription et, dans tous les cas, ne pourra être opposé aux tiers inscrits de bonne foi.

SECTION IV

Des obligations du conservateur.

Art. 164. — Toutes inscriptions utiles, opérées conformément aux dispositions du présent décret, sur les livres fonciers sont portées, radiées, réduites ou rectifiées par le conservateur de la propriété foncière, au moyen de mentions sommaires faites sur les titres fonciers et les duplicata délivrés. Ces mentions devront être nettement spéciales à l'immeuble sur le titre duquel elles seront placées.

Art. 165. — Toutes inscriptions, rédactions, réductions ou modifications d'inscriptions mentionnent, à peine de nullité, la date à laquelle elles ont été effectuées.

Art. 166. — Hors les cas prévus par le présent décret, le conservateur ne peut ni refuser, ni retarder une inscription, une radiation, réduction ou modification d'inscription régulièrement demandée, la délivrance du duplicatum d'un titre foncier ou d'un certificat d'inscription aux personnes qui y ont droit, et à toute personne, les certificats de non inscription ou les copies certifiées conformes des livres fonciers, sous peine de dommages-intérêts à raison du préjudice subi.

Art. 167. — La non-observation des prescriptions du présent décret pourra, au contraire, entraîner le refus ou le retard d'une inscription. Le conservateur pourra exiger des intéressés, dans les limites déterminées par les articles 137 à 141, la rectification des écrits ou la production des justifications complémentaires et refuser, s'il y a lieu, de procéder à l'inscription requise.

Art. 168. — Cependant, sur réquisition écrite du requérant, qui devra être alors soit une des parties, soit un mandataire régulier, le conservateur devra procéder à une inscription provisoire très sommaire ou prénotation qui restera valable pendant un délai de vingt jours seulement. Cette prénotation ne pourra être prise dans le cas où une disposition du présent décret interdit formellement l'inscription requise. Le duplicatum du titre sera conservé par le conservateur s'il a été présenté; pendant ce délai de vingt jours, aucune autre inscription ne pourra être requise du consentement des parties, sauf mainlevée de la prénotation, et les rectifications ou justifications demandées devront être apportées et acceptées. A défaut, la prénotation sera annulée d'office par le conservateur.

Art. 169. — Une demande en référé pourra, en tout état de cause, être formulée devant le président du tribunal ou le juge de paix à compétence étendue avec élection de domicile au chef-lieu du ressort. La demande de référé sera formulée par simple requête et une ordonnance définitive sera rendue sans frais, sur mémoires adressés au magistrat avec les documents à l'appui. Elle devra intervenir et être déposée à la conservation, pour toutes suites utiles, avant l'expiration du délai de vingt jours ci-dessus, à peine de nullité des prénotations qui auraient pu être prises. L'inscription définitive faite dans les délais, par le conservateur, après rectifications ou justifications conformes ou après décision judiciaire, prendra rang du jour de la prénotation, si celle-ci a conservé toute sa valeur.

Art. 170. — Lorsque des omissions ou des erreurs auront été commises dans le titre de propriété ou dans les inscriptions, les parties intéressées pourront en demander la rectification. Le conservateur pourra, en outre, rectifier d'of-

face sous sa responsabilité, les irrégularités provenant de son chef ou du chef d'un de ses prédécesseurs dans des documents ayant servi à l'établissement du titre ou à toutes inscriptions subséquentes. A défaut de production du duplicatum d'un titre par le détenteur, les rectifications pourront, dans ce cas, être mentionnées sur le titre, et le conservateur les notifiera au porteur du duplicatum dans les conditions de l'article 101. Dans tous les cas, les premières inscriptions devront être laissées intactes, et les corrections seront inscrites à la date courante.

Art. 171. — Tous actes de procédure, intéressant les contestations qui pourront survenir entre le conservateur et les parties seront signifiés ainsi qu'il est dit à l'article 101 du présent décret. L'assistance des officiers ministériels et avocats défenseurs ne sera jamais obligatoire et tous frais de ce chef resteront à la charge de ceux qui les auront engagés.

SECTION V

Consultations des livres fonciers.

Art. 172. — Le conservateur est tenu de délivrer à tout requérant soit un certificat établissant la conformité des duplicata d'un titre foncier avec le même titre, soit une copie conforme d'un titre foncier ou des seules mentions qui seront spécialement désignées dans la réquisition des parties, soit un certificat qu'il n'existe aucune inscription sur un titre foncier. Pour faciliter à tous requérants l'établissement de leur réquisition, communication pourra leur être donnée, le cas échéant, des livres fonciers et des plans qu'ils désigneront par écrit, mais toujours en présence du conservateur ou d'un de ses agents.

Art. 173. — Au cas où l'immeuble visé dans une réquisition se trouve grevé d'une hypothèque à inscription différée dans les conditions des articles 44 et 159 du présent décret, 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.

Art. 174. — A titre de simple renseignement, n'engageant nullement sa responsabilité, le conservateur indiquera également les noms, les numéros de titre et la situation sommaire des immeubles appartenant à un même propriétaire nominativement désigné avec ses nom, prénoms et état civil ou sur lesquels une même personne aurait des droits réels immobiliers.

Art. 175. — Toute réquisition sera écrite, datée et signée. Si le requérant qui se présente à la conservation ne sait ou ne peut écrire ou signer, la réquisition sera remplie par le conservateur

et signée de lui. Dans tous les cas, elle devra être reproduite en tête des états ou certificats.

TITRE TROISIEME

Sanctions.

CHAPITRE PREMIER

De la responsabilité du service de la conservation foncière.

Art. 176. — Les intéressés ont droit à la réparation du préjudice causé suivant les règles du droit commun, notamment si le conservateur omet sur les registres des inscriptions régulièrement requises en ses bureaux; s'il omet sur le duplicatum des inscriptions portées sur le titre, sauf les hypothèses prévues aux articles 162 et 170; s'il omet de mentionner sur les titres de propriété les inscriptions affectant directement les propriétés; s'il omet des mentions sur les copies; s'il omet dans les certificats une ou plusieurs inscriptions existantes. Dans chacun de ces cas, la responsabilité disparaît, si le conservateur s'est exactement conformé aux réquisitions des parties ou si le défaut de mention provient de désignations insuffisantes qui ne peuvent lui être imputées.

Art. 177. — Le conservateur n'aura à fournir aucun cautionnement et ne supportera aucune responsabilité en dehors de celles qu'encourent tous les fonctionnaires dans l'exercice de leurs fonctions.

Art. 178. — L'immeuble à l'égard duquel le conservateur aurait omis, dans le duplicatum du titre de propriété, un ou plusieurs droits inscrits qui devraient y figurer légalement, en demeure affranchi dans les mains du nouveau possesseur, sauf à se faire indemniser du préjudice causé, s'il y a lieu. Néanmoins les créanciers conservent le droit de se faire colloquer, suivant l'ordre qui leur appartient, tant que le prix n'a pas été payé par l'acquéreur ou tant que l'ordre ouvert entre les créanciers n'est pas devenu définitif.

CHAPITRE II

Pénalités diverses.

Art. 179. — Le stellionat est passible des peines portées par l'article 405 du Code pénal, sans préjudice des pénalités de droit commun, en cas de faux, et de dommages-intérêts, s'il y a lieu.

Art. 180. — Est réputé stellionataire : 1° quiconque fait immatriculer en son nom un immeuble dont il sait qu'un autre est propriétaire; 2° quiconque fait inscrire un droit réel qu'il sait ne pas lui appartenir; 3° quiconque fait

immatriculer un immeuble en omettant sciemment de faire inscrire les hypothèques, droits réels ou charges dont cet immeuble est grevé; 4° quinconque, frappé ou non d'incapacité, contracté avec une tierce personne, à l'aide d'une déclaration mensongère. Les officiers ministériels ayant participé à la rédaction des actes entachés et stellionat peuvent être poursuivis comme complices.

Art. 181. — Le refus de déférer aux sommations du conservateur dans les cas prévus au présent décret peut être passible des peines portées à l'article 475 du Code pénal, sans préjudice des dommages-intérêts envers la partie lésée, s'il y a lieu.

Art. 182. — Tout greffier qui omet de procéder, dans le délai imparti, à l'exécution d'une formalité dont il a la charge, est passible d'une amende de 10 francs dont le recouvrement est poursuivi dans la forme réglée pour les amendes de timbre, sans préjudice des dommages-intérêts envers la partie lésée, s'il y a lieu.

Art. 183. — L'altération des titres fonciers, des duplicata de ces titres, des plans y annexés ou des certificats d'inscription, dans les conditions déterminées par l'article 147 du Code pénal, est passible des peines prévues par le même texte.

Art. 184. — La destruction, la dégradation, le déplacement des signaux géodésiques ou topographiques et des bornes d'immatriculation sont passibles des peines édictées par l'article 456 du Code pénal, sans préjudice du remboursement des frais et des dépenses faites pour le rétablissement des bornes et signaux. Il en est de même pour les jalons, bornes et repères placés temporairement par les agents de la propriété foncière ou autres agents pour l'exécution des travaux topographiques.

Art. 185. — Les contraventions peuvent être constatées par des procès-verbaux dressés par les agents assermentés du service de la propriété foncière, les officiers de police judiciaire et tous agents de la force publique ou assermentés.

Art. 186. — Il est interdit aux particuliers d'établir sur les propriétés privées des signaux ou bornes affectant la forme de ceux employés réglementairement par l'administration. La démolition de ces signaux sera suivie devant les tribunaux compétents; elle sera faite aux frais de leur auteur et cela sans préjudice des indemnités qui pourront être réclamées par le territoire pour réparation des dommages résultant des confusions ou pertes de temps dans les opérations topographiques que lesdites bornes auront pu amener.

Art. 187. — Les délinquants seront déférés

(suivant leur statut) ¹ devant la juridiction compétente.

TITRE QUATRIEME

Immatriculation des immeubles vendus à la barre des tribunaux.

CHAPITRE PREMIER

Art. 188. — Il est procédé conformément aux prescriptions ci-après pour parvenir à l'immatriculation de tout immeuble qui fait l'objet d'une vente poursuivie devant les tribunaux français.

CHAPITRE II

De l'immatriculation préalable.

Art. 189. — L'immatriculation préalable à l'adjudication est obligatoirement requise, savoir : en matière de saisie par le créancier poursuivant; en matière de licitation par l'un des colicitants, pour les biens de mineurs par les tuteurs ou subrogés tuteurs avec l'autorisation du conseil de famille. Les frais de l'immatriculation sont avancés par le requérant et leur montant est compris parmi les dépenses à supporter par l'adjudicataire en sus du prix principal.

Art. 190. — Le tribunal devra d'office, s'il y a lieu, subordonner la vente à l'immatriculation préalable, à peine de nullité.

Art. 191. — En matière de saisie, la réquisition d'immatriculation sera établie au nom du saisi par le poursuivant ou son défenseur, qui y joindra une copie conforme du commandement à fin de saisie immobilière. Ce commandement sera établi dans les formes prévues au présent décret. Il sera visé par le conservateur sans être inscrit sur ses registres; ce visa et le dépôt de la réquisition devront être obligatoirement effectués, en même temps, dans les vingt jours de la date du commandement, à peine de nullité. Le dépôt de la réquisition et du commandement au bureau de la conservation aura pour effet d'immobiliser les fruits.

Art. 192. — Tous titres ou documents quelconques de nature à faire connaître les droits réels et charges existant sur l'immeuble et qui pourraient se trouver entre les mains du poursuivant doivent être déposés à l'appui de la réquisition. Le propriétaire sera sommé par le conservateur d'avoir à déposer ses titres de propriété et pourra y être contraint par le tribunal lorsque celui-ci sera saisi du dossier.

Art. 193. — La procédure d'immatriculation se poursuivra conformément aux dispositions

1. Disposition caduque.

du présent décret. Après l'expiration du délai imparti pour la production des oppositions, le poursuivant déposera au greffe son cahier des charges, et la procédure de saisie immobilière suivra son cours jusqu'à l'adjudication exclusivement, suivant les formes prescrites au présent décret.

Art. 194. — L'adjudication ne pourra avoir lieu qu'après décision définitive sur l'immatriculation. Au cas où la décision modifierait la consistance ou la situation juridique de l'immeuble, telles qu'elles sont définies par le cahier des charges, le poursuivant serait tenu de faire publier un dire rectificatif pour arriver à l'adjudication.

Art. 195. — Le duplicatum du titre de propriété, établi en vertu de la décision du tribunal ordonnant l'immatriculation, restera entre les mains du conservateur de la propriété foncière jusqu'au moment où la mutation de propriété au nom de l'adjudicataire pourra être effectuée régulièrement. Toutefois, lorsque l'immatriculation aura été prononcée sur la réquisition d'un saisissant, le duplicatum du titre établi au nom du saisi pourra être livré à celui-ci, s'il est fourni mainlevée conventionnelle ou judiciaire de la saisie immobilière pratiquée contre lui.

Art. 196. — En matière de licitation et pour les ventes des biens des mineurs, il sera procédé, pour le dépôt de la réquisition d'immatriculation, conformément aux dispositions du présent décret.

Dispositions générales.

Art. 197. — Tous les détails de la réglementation particulière à intervenir pour l'exécution du présent décret seront fixés par arrêté du commissaire de la République en conseil d'administration. L'établissement des droits à percevoir en vertu du présent décret ainsi que le mode de perception, seront également fixés par le commissaire de la République en conseil d'administration.

ARRETE DU 24 MARS 1934

relatif à l'application du décret du 21 juillet 1932 instituant au Cameroun le régime foncier de l'immatriculation (J.O. C., 1934, p. 256).

TITRE PREMIER

Organisation du service et des bureaux de la conservation foncière.

§ 1. — DES CONSERVATEURS.

Droits et prérogatives des conservateurs.

Art. 1^{er}. — Le bureau de la conservation foncière et des droits fonciers institué par le décret

du 31 octobre 1924 susvisés et l'arrêté du 2 février 1925 est maintenu et son siège demeure fixé à Douala. Son ressort s'étend à tout le Territoire.

Toutefois, conformément à l'article 7 du décret du 21 juillet 1932 de nouveaux bureaux de la conservation foncière et des droits fonciers pourront être créés au siège des justices de paix à compétence étendue existant actuellement ou de celles qui viendront à être instituées. La création de ces nouveaux bureaux aura lieu par arrêté en conseil d'administration.

Art. 2. — Les préposés de ces bureaux prennent, comme il est dit à l'article 8 du décret du 21 juillet 1932, le titre de Conservateur de la Propriété foncière. Ils sont choisis par le commissaire de la République parmi les fonctionnaires et agents en service dans le Territoire que leurs connaissances rendent aptes à la direction de ces bureaux. Ils sont placés sous l'autorité et la direction effective du chef du service foncier.

Art. 3 (abrogé Arrêté du 1^{er} juillet 1954, J.O. C., 1954, p. 972).

Art. 4. — Les fonctions de conservateur de la propriété foncière et de chef du service foncier n'ouvrent droit à aucune rétribution spéciale en faveur de ceux qui les remplissent, sauf cependant ce qui est dit ci-dessous en l'article 54, au sujet des remises.

Art. 5. — Tout conservateur, titulaire ou intérimaire entrant en fonctions est tenu de prêter, devant le président du tribunal de première instance ou le juge de paix à compétence étendue de sa résidence, serment de remplir ses fonctions avec exactitude et probité, ou de justifier d'une prestation de serment antérieure.

Art. 6. — Les conservateurs de la propriété foncière sont dispensés de fournir un cautionnement : ainsi qu'il est prévu en l'article 177 du décret organique, ils ne supportent aucune responsabilité en dehors de celles qu'encourent tous les fonctionnaires dans l'exercice de leurs fonctions.

Art. 7. — Ils sont tenus de déférer aux demandes de renseignements qui leur sont faites par les fonctionnaires de l'ordre administratif ou judiciaire énumérés en l'article 15 du décret organique, et de leur donner soit communication sans déplacement des registres de la propriété foncière, soit des renseignements consignés aux livres fonciers ou renfermés dans les dossiers correspondant aux titres fonciers.

Art. 8. — Les fonctions de conservateur de la propriété foncière sont celles prévues en l'article 9 du décret du 21 juillet 1932.