

LOI N° 15/63 du 8 Mai 1963

fixant le régime de la propriété foncière

L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit.

TITRE PREMIER DE L'IMMATRICULATION

CHAPITRE PREMIER DE L'OBJET ET DE LA NATURE DE L'IMMATRICULATION

Article Premier. — L'immatriculation a pour objet de placer l'immeuble qui y a été soumis sous le régime de la présente loi sans qu'il puisse y être ultérieurement soustrait.

Art. 2. — L'immatriculation donne lieu à l'établissement d'un titre de propriété inscrit sur un livre foncier ; elle annule tous titres et purge tous droits antérieurs qui n'y seraient pas mentionnés.

Art. 3. — L'immatriculation est obligatoire.

A l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure, elle peut être poursuivie, d'office par le conservateur de la propriété foncière.

CHAPITRE II DE LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION

SECTION I

du Conservateur de la Propriété Foncière

Art. 4. — Il est institué à Libreville un conservateur de la propriété foncière et des hypothèques.

Cet agent est chargé de la tenue du registre foncier et de l'exécution des formalités et des procédures prescrites pour l'immatriculation des immeubles ainsi que de l'inscription des actes ou décisions concernant les immeubles immatriculés.

SECTION II de la Réquisition

Art. 5. — Peuvent seuls requérir l'immatriculation :

- 1° le propriétaire ;
- 2° le copropriétaire ; lorsque celui-ci se trouve dans les conditions requises pour l'exercice de ce droit ;
- 3° les détenteurs des droits réels énumérés ci-après : usufruit, usage et habitation, emphytéose, anticrèse ;
- 4° les détenteurs de servitudes foncières ou d'hypothèques, avec le consentement du propriétaire.

Art. 6. — Peut également requérir l'immatriculation le créancier hypothécaire, non payé à l'échéance qui, en vertu du jugement de condamnation qu'il a obtenu contre son débiteur, entreprend une saisie immobilière.

Art. 7. — Le tuteur ou le curateur d'un incapable a qualité pour requérir l'immatriculation au nom de sa pupille, au cas où celui-ci est détenteur de droits qui lui permettraient de la requérir lui-même, s'il n'était pas incapable.

Art. 8. — Toute personne requérant l'immatriculation remet au conservateur de la propriété foncière qui en délivre un récépissé, une déclaration signée d'elle-même ou d'un fondé de pouvoirs muni d'une procuration spéciale et qui doit contenir :

1° Ses nom, prénoms, qualités et domicile, son état civil, sa nationalité et, s'il y a lieu, le nom de l'époux et l'indication du régime matrimonial et, en cas d'indivision, les mêmes indications que ci-dessus pour chaque copropriétaire avec mention de la part de chacun d'eux ;

2° Election de domicile au lieu de la conservation de la propriété foncière, lorsque le requérant n'a pas son domicile dans le ressort de celle-ci ;

3° La description de l'immeuble dont l'immatriculation est requise, ainsi que l'indication des constructions et plantations qui s'y trouvent, de sa consistance et de sa nature, de sa situation, de sa contenance, de ses limites, tenants et aboutissants et, s'il ya lieu, du nom sous lequel il est connu ;

4° L'affirmation qu'il possède totalement ou partiellement, directement ou indirectement, et, s'il a été dépossédé, l'indication sommaire des circonstances de cette dépossession ;

5° L'estimation de la valeur vénale et de la valeur locative de l'immeuble ;

6° Le détail des droits réels immobiliers existant sur l'immeuble avec la désignation des ayants droits, ladite désignation comprenant leurs nom, prénoms, qualités

et domicile, leur état civil, leur nationalité, avec, s'il y a lieu, le nom de l'épouse et la spécification du régime matrimonial ;

7° L'indication de l'origine des droits prétendus.

Si le requérant ne peut ou ne sait signer, mention en est faite par le conservateur de la propriété foncière, qui certifie que la remise de la réquisition lui a été faite par le requérant qui y est indiqué, après qu'il s'est assuré de son identité.

Art. 9. — En même temps que sa réquisition, le requérant dépose tous les titres de propriété, contrats, actes publics ou privés et documents quelconques, de nature à faire connaître les droits réels existant sur l'immeuble.

Art. 10. — Si un ou plusieurs des actes invoqués par le requérant se trouvent en la possession de tiers, le conservateur, sur l'avis qui lui en est donné, fait la 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 aux détenteurs de ces titres, sur leur demande et aux frais du requérant, par le conservateur, une copie certifiée des actes déposés.

La traduction desdits actes, s'ils sont écrits en langue étrangère, est faite à la diligence du conservateur et aux frais du requérant.

Le requérant dépose, en outre, une somme égale au montant présumé des frais d'immatriculation.

Art. 11. — Dès le dépôt de la réquisition, le conservateur en dresse extrait qu'il fait insérer au Journal Officiel. Il envoie des copies de cette insertion au Service du Cadastre pour exécution des opérations de bornage.

Art. 12. — Le Service du Cadastre fixe aussitôt la date à laquelle seront effectuées les opérations de bornage, cette date devant être portée à la connaissance du public au moins vingt jours à l'avance.

Le Service du Cadastre transmet au Préfet dans la circonscription duquel est situé l'immeuble à immatriculer des affiches reproduisant l'insertion au Journal officiel de l'extrait de réquisition et indiquant la date retenue pour le bornage.

Il retourne au Conservateur une des copies de l'insertion portant l'indication de la date retenue pour le bornage.

Art. 13. — Le Préfet fait placarder les dites affiches à son bureau, ou à celui du District, et sur le terrain, dans les 48 heures de leur réception.

Ces affiches doivent rester apposées jusqu'au jour fixé pour le bornage.

Art. 14. — Les opérations de bornage sont exécutées par un géomètre assermenté du Service du Cadastre ou commis par ce service en la présence du requérant ou de son représentant.

Le géomètre le convoque personnellement à cette opération par lettre recommandée adressée dix jours au moins avant la date fixée pour le bornage.

Art. 15. — Le bornage est effectué à la date fixée. Le géomètre se met en rapport avec l'autorité locale ; il interroge le requérant, les riverains, les opposants et intervenants. Le requérant ou son fondé de procuration indique les limites de l'immeuble qu'il entend faire immatriculer ; les riverains et tous intervenants font leurs observations et contestations.

Le géomètre place les bornes, tant pour délimiter le périmètre indiqué par le requérant que pour préciser les parties comprises dans ce périmètre qui font l'objet d'oppositions de la part de tiers, et il dresse un plan de bornage.

Art. 16. — Il est dressé par le géomètre un procès-verbal de bornage faisant connaître :

1° Les jour et heure de l'opération, soit qu'elle ait été effectuée en une seule séance, soit qu'elle en ait exigé plusieurs ;

2° Les diligences faites pour en assurer la publicité et convoquer les personnes intéressées.

3° Les nom, prénoms, qualités et domicile des assistants ;

4° Les différents incidents de l'opération et les dires des parties qui y sont intervenues ;

5° Les constatations de l'enquête, les particularités du terrain (reliefs, fossés, pistes, sentiers, canaux, toutes dépendances du domaine public, constructions, puits, silos, jardins, plantations, cultures avec les noms des possesseurs s'il y a lieu, etc.) ;

6° L'apposition des bornes, leur nombre et leur signification ;

7° Les pièces produites par les parties ;

8° Les accords des parties réalisées au cours du bornage.

Ce procès-verbal est signé du géomètre, de toutes les parties comparantes ou intervenantes, si elles sont lettrées et, s'il y a lieu, mention est faite qu'elles ne peuvent signer ou qu'elles s'y refusent.

Audit procès-verbal sont annexés le plan de bornage et les pièces produites par les parties, inventaire est dressé des annexes.

Art. 17. — Si le requérant ne se présente pas au bornage, ni personne pour lui, il n'est procédé à aucune opération et le procès-verbal se borne à constater cette absence.

Art. 18. — Si le procès-verbal constate l'absence du requérant, la réquisition est considérée comme non avenue et la procédure classée sans suite.

Si, au contraire, le procès-verbal mentionne l'exécution des opérations prescrites en l'article 16, le conservateur fait publier un avis portant que, pendant un délai de deux mois qui part du jour de son insertion au Journal Officiel, les oppositions à l'immatriculation seront reçues à la conservation de la propriété foncière. et que, passé ledit délai de deux mois, la forclusion sera encourue.

SECTION IV des oppositions

Art. 19. — Pendant un délai de deux mois, qui court de la publication au Journal Officiel, de l'avis de clôture du bornage, toutes personnes peuvent, si elles ne l'ont déjà fait antérieurement, intervenir en la procédure, par opposition :

1° En cas de contestation sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété du requérant ou sur les limites de l'immeuble ;

2° En cas de prétention sur l'existence d'un droit susceptible de figurer sur le titre à établir.

Art. 20. — Ces oppositions sont faites par voie de déclarations écrites reçues à la conservation de la propriété foncière.

Les déclarations souscrites aux effets ci-dessus doivent contenir l'énonciation des droits, titres et pièces sur lesquels la demande est appuyée et être accompagnées de tous documents invoqués ou de toute justifications utiles dans les conditions fixées par l'article 21 de la présente loi.

Les documents ainsi déposés sont communiqués sans déplacement et sur leur demande, aux requérants ou intervenants à la procédure, à toutes fins utiles.

Toutes les oppositions ou demandes d'inscription formulées au cours de la procédure d'immatriculation sont mentionnées, dès leur réception, à la conservation sur un registre spécial appelé « registre des oppositions ».

Art. 21. — Toute personne formulant opposition au nom d'un tiers doit :

1° Justifier de son identité ;

2° Lorsqu'elle agit en qualité de tuteur, de représentant légal ou de mandataire, justifier de celles-ci par la production de pièces régulières, fournir les indications relatives à l'état civil de ses mandats, et verser les actes de filiation lorsqu'il s'agit de cohéritier.

Art. 22. — Peutent toujours, sous réserve des justifications prévues ci-dessus, intervenir dans la procédure, par voie d'opposition, au nom des incapables, des absents, des disparus et des non-présents, les tuteurs, représentants légaux, parents, le procureur de la République, le curateur aux successions et biens vacants.

Art. 23. — Aucune opposition n'est recevable après l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date de publication au Journal Officiel de l'avis mentionné dans l'article 18 de la présente loi.

SECTION V

de l'immatriculation et du Jugement des oppositions

Art. 24. — A l'expiration des délais fixés par les articles précédents et après avoir constaté l'accomplissement de toutes les prescriptions destinées à assurer la publicité de la procédure, ainsi que l'exécution régulière du bornage, le conservateur transmet le dossier relatif à la demande d'immatriculation au greffe du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Art. 25. — S'il n'existe pas d'opposition, le Président de Grande Instance examine si la demande est régulière, si toutes les formalités, notamment celles relatives au bornage, exigées par la présente loi, ont été observées. Il précise la nature et l'étendue des divers droits réels dont l'immeuble est grevé et rend une ordonnance d'immatriculation.

Art. 26. — S'il existe des oppositions ou contestations, la demande d'immatriculation est portée devant le Tribunal de Grande Instance qui statue au fonds en la forme ordinaire et prononce l'admission en tout ou partie de l'immatriculation, ordonne l'inscription des droits réels dont il a reconnu l'existence, fait rectifier le bornage ou le plan s'il y a lieu.

Art. 27. — Les décisions en matière d'immatriculation ne sont pas susceptibles d'appel mais peuvent faire l'objet d'un recours en cassation.

Art. 28. — Le conservateur procède à l'immatricu-

lation sur l'expédition conforme de la décision qui lui est communiquée par le greffier.

L'immatriculation n'est effectuée qu'après la rectification du bornage et du plan s'il y a lieu. En même temps qu'il procède à l'immatriculation, le conservateur inscrit les droits réels existant sur l'immeuble tels qu'ils résultent de la décision de justice.

SECTION VI

du Titre de Propriété

Art. 29. — Chaque immatriculation donne lieu à l'établissement, par le conservateur de la propriété foncière, d'un titre foncier comportant :

1° La description détaillée de l'immeuble avec ses limites, tenants et aboutissements, sa nature et sa contenance ;

2° L'indication du domicile et de l'état civil du ou des propriétaires et, dans le cas d'indivision, l'indication de la part de chacun de ces derniers ;

3° Les droits réels immobiliers existant sur l'immeuble.

Ce titre porte un numéro d'ordre et un nom particulier. Le plan de l'immeuble y reste annexé.

Cependant, une nouvelle immatriculation peut, au lieu de faire l'objet d'un nouveau titre de propriété distinct, être portée à sa date sur un titre déjà existant, intéressant un immeuble limitrophe ou avec lequel il fait corps, appartenant au même propriétaire, afin de ne former qu'un seul et même titre.

Art. 30. — Les titres de propriétés sont établis sur des registres, dont la forme est déterminée par l'Administration.

Tout titre de propriété ne peut s'appliquer qu'à un immeuble composé d'une seule parcelle ou de parcelles formant corps.

Art. 31. — Lorsqu'un immeuble est divisé par suite de partage ou autrement, il est procédé au bornage de chacun des lots par un géomètre assermenté du service du cadastre ou commis par ce service qui rapporte cette opération sur une expédition du plan. Il est établi un titre et un plan distincts pour chacune des divisions de l'immeuble.

Toutefois, en cas d'aliénation partielle, le propriétaire peut demander le maintien de l'ancien titre pour la portion de l'immeuble qui demeure entre ses mains. Si le maintien du titre est jugé possible par le conservateur, il est revêtu des mentions utiles. Le plan est, dans ce cas, rectifié en conséquence.

Art. 32. — Lorsque le titre de propriété est établi, ou qu'un droit réel y est inscrit au nom d'un mineur ou de tout autre incapable, l'âge du mineur ou de la nature de l'incapacité sont indiqués sur le titre.

Lorsque l'état de minorité ou d'incapacité a pris fin, le mineur devenu majeur, ou l'incapable devenu capable, peut obtenir la rectification de son titre.

Art. 33. — Lorsque le titre de propriété est établi ou qu'un droit réel y est inscrit au nom d'une femme mariée qui n'a pas la libre administration de ses biens, mention de cet état est faite sur le titre. Lorsque la femme reprend la libre administration de ses biens, elle peut obtenir la modification de son titre.

Art. 34. — Lorsque le conservateur établit un nouveau titre de propriété il annule le précédent en apposant une griffe d'annulation et le timbre de la conser-

vation sur toutes les pages de celui-ci : il annule de la même façon la copie et la conserve dans les archives.

Art. 35. — Le propriétaire, à l'exclusion de tous autres, a droit à une copie exacte et complète du titre de propriété et du plan qui y est annexé.

Cette copie est nominative et le conservateur en certifie l'authenticité en y apposant sa signature et le timbre de la conservation.

Art. 36. — Lorsque deux ou plus de deux personnes sont propriétaires d'un immeuble indivis, une seule copie est délivrée à celle d'entre elles qui est chargé de l'administration de cet immeuble ou qui est constituée séquestre, à cet effet, par ses copropriétaires. Les autres autres communistes ne peuvent prétendre qu'à un certificat spécial.

Art. 37. — Toute mention inscrite par le conservateur sur le livre foncier est reproduite par lui sur le double titre qui lui est représenté.

Il certifie à toute réquisition, sur le double du titre, en conformité avec le livre foncier.

Art. 38. — Le conservateur est tenu de délivrer lorsqu'il en est requis, un état général ou spécial des mentions inscrites sur le livre foncier, et copie ou extrait des notes déposées, en exécution des prescriptions des articles 19 et 35.

CHAPITRE III des effets de l'immatriculation

Art. 39. — Le titre de propriété est définitif et inattaquable ; il forme le point de départ des droits réels et des charges foncières existant sur l'immeuble, au moment de l'immatriculation, à l'exclusion de tous autres droits non inscrits.

Art. 40. — La prescription ne peut faire requérir aucun droit réel sur un immeuble immatriculé à l'encontre du propriétaire inscrit, ni amener la disparition d'aucun des droits réels inscrits sur le titre de propriété.

Art. 41. — Aucun recours ne peut être exercé sur l'immeuble à raison d'un droit réel par suite d'une immatriculation.

Les intéressés peuvent, mais seulement en cas de dol exercer une action personnelle en dommages-intérêts contre l'auteur du dol.

TITRE DEUXIEME

DE LA PUBLICITE DES DROITS REELS IMMOBILIERS

CHAPITRE PREMIER

de la publicité et de la conservation des droits réels immobiliers

Art. 42. — Tous faits et conventions entre vifs, à titre gratuit au à titre onéreux, tous procès-verbaux de saisie immobilière, tous jugements passés en force de chose jugée, ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer ou éteindre un droit réel immobilier, tous baux d'immeubles excédent trois années, doivent être rendus publics par une inscription au livre foncier.

Cette inscription doit intervenir dans les trois mois de la date des actes ou décisions énumérées ci-dessus.

L'inobservation de ce délai est sanctionnée par une amende civile de 5.000 francs par mois de retard qui sera perçue au profit du Trésor par le conservateur.

Cette amende est mise à la charge de la partie bénéficiaire de l'inscription.

Art. 43. — Tout droit réel relatif à un immeuble immatriculé n'existe, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de son inscription sur le titre par le conservateur de la propriété foncière.

L'annulation de cette inscription ne peut, en aucun cas, être opposée aux tiers de bonne foi.

Art. 44. — Les cotes volontaires et les conventions tendant à constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel ne produisent effet, même entre parties, qu'à dater de l'inscription, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'inexécution de leurs conventions.

Art. 45. — Les baux qui n'ont pas été rendus publics par une inscription sur le livre foncier, conformément aux dispositions de l'art. 42 de la présente loi, ne sont pas opposables aux tiers pour toute durée dépassant trois ans calculée à partir de la date de l'acte ou de la convention.

CHAPITRE II des inscriptions

Art. 46. — Toute personne réquérant une inscription doit déposer entre les mains du conservateur un bordereau contenant :

1. la désignation, par le numéro du titre foncier, de l'immeuble que doit affecter l'inscription ;
2. l'indication de la nature du droit à inscrire ;
3. l'indication du mode d'acquisition et celle de la nature et de la date de l'acte qui le constate ;
4. l'indication de l'état civil du bénéficiaire de l'inscription à opérer ;
5. l'indication, s'il y a lieu, des causes de résolution, restriction, au droit de disposer ou mention spéciale dont l'inscription est requise en même temps que celle du droit principal, le tout avec indication de l'état civil des bénéficiaires.

Art. 47. — Le bordereau doit porter la signature des deux parties, toutes les fois que la récapitulation est fondée sur un acte conventionnel.

Il y est joint un original ou une expédition de tout acte invoqué à l'appui de la réquisition. Les jugements et les notes dont il existe minute peuvent être produits par extrait littéral.

Le bordereau et les pièces produites sont conservés dans les archives de la conservation

Art. 48. — Tous les actes présentés à l'appui d'une demande d'inscription doivent être dressés en la forme authentique.

Sont autorisés comme actes authentiques :

1. les actes législatifs et les décisions administratives ;
2. les contrats passés par l'Etat et les autres collectivités publiques ;
3. les décisions judiciaires ;
4. les actes des notaires, agents d'exécution et greffiers ;

5. les actes reçus par les agents consulaires gabonais ;
6. les actes reçus par les officiers publics et ministériels étrangers lorsqu'ils ont été légalisés par un fonctionnaire qualifié du Ministère des Affaires Etrangères du Gabon et déposés au rang des minutes d'un notaire gabonais ;
7. les décisions rendues par les juridictions étrangères et rendues exécutoires au Gabon.
Les actes et décisions désignés aux minutes 6 et 7 doivent être accompagnés, s'ils sont rédigés en langue étrangère, d'une traduction en français certifiée soit par un fonctionnaire qualifié du Ministère des Affaires Etrangères du Gabon, soit par un interprète agréé par les tribunaux gabonais ;
8. les actes sous-seing privé, dûment enregistrés, et déposés aux minutes d'un notaire à condition que l'acte de dépôt ait été fait à la requête de toutes les parties et contienne reconnaissance d'écritures et de signatures ;
9. les actes dressés par la Banque Gabonaise de Développement et la Société Gabonaise d'Aménagement et d'Equipement Immobiliers à condition qu'ils soient enregistrés et que les signatures soient légalisées.

Art. 49 — Le conservateur vérifie, sous sa responsabilité, l'identité et la capacité du disposant, ainsi que la régularité, tant en la forme qu'au fond, des pièces produites à l'appui de la réquisition.

Art. 50 — Le conservateur est tenu de s'assurer que l'opération qui motive le bordereau, n'est point en opposition avec les énonciations du livre foncier et les dispositions de la présente loi et que les pièces produites autorisent l'inscription.

Art. 51 — Toute inscription au livre foncier s'opère au moyen d'énonciations sommaires. Elle est datée et elle porte la signature du conservateur, à peine de nullité.

Art. 52 — Le conservateur est tenu d'avoir un registre de dépôt, où sont constatées, par numéro d'ordre et à mesure qu'elles s'effectuent les réquisitions de formalités et les remises de pièces qui lui sont faites.

Il délivre au requérant sur sa demande, une reconnaissance, qui rappelle le numéro du registre de dépôt sous lequel chaque réquisition est inscrite. Il accomplit les formalités dans l'ordre des réquisitions.

Si les réquisitions concernant le même immeuble sont présentées en même temps il en est fait mention au registre de dépôt et les droits sont inscrits en concurrence. S'ils sont exclusifs les uns des autres, le conservateur refuse l'inscription.

Art. 53 — L'ordre de préférence entre les droits établis sur le même immeuble se détermine par l'ordre des inscriptions, sauf l'exception prévue au dernier alinéa de l'article précédent pour les inscriptions en concurrence.

Art. 54 — 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, du consul, des parents, ou des incapables eux-mêmes.

Art. 55. — 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 de ses amis.

Art. 56. — Lorsque l'inscription d'un droit transmis ou constitué entre vifs est requise après le décès du disposant, il peut y être procédé sur production d'un bordereau revêtu de la seule signature de l'acquéreur.

Art. 57. — Toute transmission ou constitution par décès de droits réels immobiliers doit être constatée par une attestation notariée, l'attestation doit indiquer obligatoirement si les successibles ou légataires ont accepté, et elle doit préciser, éventuellement, les modalités de cette acceptation.

Elle doit mentionner, le cas échéant, le testament, la décision judiciaire ordonnant l'envoi en possession, l'acte de délivrance de leg ou la décision judiciaire statuant sur la demande en délivrance.

Elle doit reproduire les clauses de restitution contenues dans les testaments et les restrictions en droit de disposer dont peuvent être affectées les transmissions par décès, ainsi que toutes les clauses susceptibles d'entraîner la révocation de ces transmissions.

Elle doit, enfin, contenir l'identification du défunt et de chacun des héritiers ainsi que la désignation complète des immeubles qu'elle concerne.

Art. 58. — Lorsqu'une transmission de la propriété se produit, entre vifs au cours de la procédure d'immatriculation, les formalités déjà accomplies sont considérées comme non avenues si la mutation a pour objet la totalité de l'immeuble.

Si la mutation n'a pour objet qu'une portion de l'immeuble, la procédure peut être poursuivie ou reprise, avec adjonction de l'acquéreur, le bornage et les publications sont complétés, s'il y a lieu, en conséquence.

Le tout à moins que les parties ne soient d'accord pour suivre la demande telle qu'elle a été introduite, le nouveau propriétaire se réservant de bénéficier des dispositions de l'art. 59 de la présente loi.

Art. 59. — Lorsqu'un droit soumis à la publicité est constitué sur l'immeuble au cours de la procédure d'immatriculation, il est loisible au bénéficiaire, pour prendre rang et rendre ledit droit opposable aux tiers, d'effectuer à la conservation le dépôt des pièces requises pour l'inscription. Ce dépôt est mentionné au registre des oppositions et, au jour de l'immatriculation, si l'événement de la procédure le permet, le droit est inscrit sur le titre foncier au rang qui lui est assigné par le précédent enregistrement.

Art. 60. — L'hypothèque résultant d'une promesse consentie pour garantir un prêt accordé en vue de réaliser la mise en valeur d'un terrain concédé à titre provisoire prend rang après date de dépôt de l'acte contenant ladite promesse inscrite à un registre public spécial tenu par le Conservateur.

Art. 61. — Quiconque prétend à un droit sur un immeuble immatriculé peut requérir une prénotation pour la conservation provisoire de ce droit.

Hors les cas où la prénotation est requise en vertu d'un titre, la réquisition d'une prénotation doit être appuyée soit d'un extrait de la demande introduite en justice, en vue de la reconnaissance du droit, soit d'une

ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

La date de la prénotation fixe le rang de l'inscription ultérieure du droit.

Art. 62. — Lorsque la prénotation a été requise en vertu d'une autorisation du Président du Tribunal de Grande Instance, son effet cesse si l'inscription définitive n'est pas opérée dans les six mois, ou si une demande en justice n'a pas été formée et mentionnée au livre foncier dans le délai d'un mois.

Art. 63. — Tout commandement à fin de saisie immobilière doit être signifié au conservateur de la propriété foncière, qui l'inscrit sur le titre. A partir de cette signification, aucune inscription nouvelle ne peut être prise sur l'immeuble pendant le cours de la procédure d'expropriation.

Art. 64. — Toutes les fois qu'une inscription ou prénotation est portée sur le titre de propriété, elle doit l'être en même temps sur la copie du titre.

Art. 65. — A défaut de production de la copie du titre foncier, si la réquisition se rapporte à un droit réel dont la constitution suppose le consentement du propriétaire inscrit, détenteur de la copie, le conservateur doit se refuser à l'inscription.

Dans les autres cas, le conservateur fait l'inscription et la notifie au détenteur de la copie avec sommation d'avoir à la déposer dans un délai maximum d'un mois.

A défaut de remise de la copie dans ce délai, le Tribunal de Grande Instance, saisi par les parties intéressées, en ordonne le dépôt à peine d'astreinte.

CHAPITRE III des Radiations

Art. 66. — Les inscriptions, mentions et prénotions faites au livre foncier, peuvent être rayées en vertu de tout acte ou tout jugement passé en force de chose jugée constatant, au regard de toutes les personnes intéressées à raison d'un droit dûment rendu public, la non-existence ou l'extinction du fait ou du droit auquel elles se rapportent.

Art. 67. — La radiation d'une prénotation insérée au livre foncier en vertu d'une ordonnance doit être opérée d'office, après l'expiration des délais indiqués à l'article 62.

Art. 68. — La partie qui veut faire opérer une radiation doit déposer entre les mains du conservateur un acte de réquisition dans les formes prévues pour l'inscription.

Le conservateur procède à la radiation selon les règles prévues pour l'inscription.

CHAPITRE IV de la délivrance de copies de titres

Art. 69. — En cas de perte ou de destruction de la copie d'un titre de la propriété, le conservateur ne peut en délivrer une nouvelle que sur le vu d'une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance.

Cette ordonnance doit préciser que la copie initiale devient nulle et doit être remise au conservateur au cas où elle serait retrouvée.

Toutefois avant de délivrer une copie de titre dans ces conditions, le conservateur doit en donner avis quinze jours à l'avance dans le Journal Officiel.

Art. 70. — Le conservateur fait mention, au registre des titres de propriété, de la délivrance d'une copie de titre.

La copie ainsi délivrée a la même valeur et sert aux mêmes objets que la copie originale.

TITRE TROISIEME DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE PREMIER des morcellements et des fusions d'immeubles

Art. 71. — La portion distraite d'un immeuble déjà immatriculé peut, au lieu de faire l'objet d'un nouveau titre foncier distinct, être réunie au titre et au plan d'un autre immeuble limitrophe ou avec lequel il forme corps, déjà immatriculé, appartenant au même propriétaire.

Art. 72. — Divers immeubles contigus limitrophes ou même voisins, mais formant corps, faisant l'objet de titres distincts et appartenant au même propriétaire, peuvent être réunis et faire l'objet d'un titre et d'un plan unique.

Il en est de même pour des parcelles distraites, en même temps, de différents immeubles voisins, qui peuvent être réunies entre elles ou au plan et au titre d'un autre immeuble immatriculé, appartenant au même propriétaire, si elles sont limitrophes ou forment corps avec lui.

Art. 73. — Nécessairement, les droits réels et charges foncières existant sur les immeubles ou portions d'immeubles morcelés ou fusionnés sont, le cas échéant, mentionnés sur les nouveaux titres.

CHAPITRE II des documents justificatifs de mentions sur les livres fonciers — du domicile des parties

Art. 74. — Les écrits portant constitution, transmission, modification ou extinction de droits réels ou charges foncières, produits et déposés aux fins de mentions sur les livres fonciers, doivent contenir outre les éléments essentiels des actes et contrats y relatifs, les nom et prénoms des parties contractantes leurs qualités, leur état civil avec le nom de l'époux, la date de mariage, le régime adopté, la date du contrat, le nom et résidence de l'officier public qui l'a reçu, leur domicile avec élection de domicile au siège de la Conservation dans le cas où les parties n'auraient pas leur domicile dans le ressort, enfin les noms et la situation des immeubles objets desdits écrits, ainsi que les numéros des titres fonciers.

Art. 75. — Les parties sont tenues, le cas échéant, sur la demande du Conservateur, de préciser par une réquisition spéciale, datée et signée des intéressés ou du Conservateur au cas où ils ne sauraient signer leur qualité, leur capacité, leur état civil, la nature, l'objet, le fondement, l'étendue, la portée et la valeur du droit à inscrire.

Art. 76. — Tout requérant, tout intervenant ou opposant, toute personne au nom de laquelle une inscription ou mention est requise sur les livres fonciers

doit, obligatoirement, faire élection de domicile au siège de la Conservation, s'il n'a pas son domicile réel dans le ressort de ladite Conservation.

A défaut, toutes les notifications ou significations lui seront valablement faites au Parquet du Procureur de la République.

CHAPITRE III

des inscriptions ou mentions sur les livres fonciers

Art. 77. — 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 peuvent, néanmoins, être inscrits sur les livres fonciers avant l'exécution de cette opération, soit sur réquisition écrite des intéressés, soit d'office, si le Conservateur est saisi d'une nouvelle demande régulière d'inscription intéressant l'immeuble. Dans ce cas, toutes mentions utiles sont portées pour prendre rang, sur les livres fonciers, sous réserves expresses des opérations topographiques à effectuer qui sont mentionnées par la suite à leur date aux titres intéressés. Les copies de titres sont conservées par le Conservateur jusqu'à l'achèvement de toutes les formalités réglementaires.

Art. 78. — Tout droit, pour être inscrit, doit être tenu directement du titulaire de l'inscription précédemment prise. En conséquence, dans les cas où un droit réel immobilier ou charge foncière a fait l'objet de plusieurs mutations ou conventions successives, la dernière mutation ou convention ne pourra être inscrite avant toutes les précédentes.

CHAPITRE IV

des omissions, des irrégularités, des nullités

Art. 79. — Lorsque des omissions, des erreurs ou des irrégularités ont été commises dans le titre foncier ou les mentions subséquentes y relatées, les parties peuvent en demander la rectification.

En outre, le Conservateur peut toujours rectifier d'office les irrégularités, omissions ou erreurs constatées dans les titres ou qui proviendront des documents et spécialement des plans ayant servi à l'établissement du titre ou à toutes mentions subséquentes. Ces rectifications sont notifiées, le cas échéant, au porteur du duplicata du titre avec sommation d'avoir à apporter ce duplicata pour sa mise en concordance avec le titre.

Dans tous les cas, les premières inscriptions sont laissées intactes et les corrections sont inscrites à la date courante.

Art. 80. — Si le Conservateur refuse de procéder aux rectifications requises ou si les parties n'acceptent pas les rectifications opérées, le Tribunal statue par jugement rendu en Chambre du Conseil.

CHAPITRE V

des registres de conservation

Art. 81. — Le Conservateur de la propriété foncière tient :

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

2° Le registre des oppositions à l'immatriculation prévu à l'article 20 de la présente loi ;

3° Le registre spécial des promesses d'hypothèques prévu à l'article 60 de la présente loi ;

4° Le registre des dépôts prévu à l'article 52 de la présente loi ;

5° Le registre des titres de propriété, dit livre foncier, prévu à l'article 30 de la présente loi ;

6° Un fichier alphabétique des titulaires de droits réels et des baux inscrits ;

7° Un fichier alphabétique des propriétaires ;

8° Un fichier des titres de propriété.

Art. 82. — Le registre des dépôts est tenu en double exemplaire ; il est arrêté chaque jour par le Conservateur. Il doit être tenu sans grattage, surcharge ni interligne ; toute rature, s'il y a lieu, est faite au moyen d'un trait à l'encre, avec approbation en marge ou à la fin des textes. Les renvois sont toujours approuvés. L'un des exemplaires est déposé sans frais et dans les trente jours qui suivent sa clôture au Greffe du Tribunal de Grande Instance du lieu de la Conservation.

Le jour même de la réception du registre, le Greffier dresse acte de dépôt et en fait parvenir une copie au Conservateur.

Il est interdit au Greffier d'en donner connaissance à toute autre personne qu'aux membres des juridictions et au Conservateur de la propriété foncière.

Art. 83. — En cas de destruction des registres de dépôt de la Conservation, les doubles conservés au Greffe du Tribunal sont immédiatement remis, contre récépissé, au Conservateur de la propriété foncière, qui procède à la reconstitution de ces registres sans qu'il puisse en résulter aucune charge nouvelle pour les parties. Cette reconstitution a lieu, dans la même forme, au cas de destruction des doubles gardés au Greffe du Tribunal.

Art. 84. — Tous les registres tenus par le Conservateur sont cotés et paraphés par chaque page, par première et dernière, par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la conservation.

Art. 85. — Tous documents délivrés par le Conservateur doivent être revêtus, à côté de sa signature, du sceau officiel de son bureau.

CHAPITRE VI

Consultation des livres et documents fonciers

Art. 86. — Toute personne peut obtenir les renseignements consignés aux livres fonciers ou figurant aux plans des immeubles immatriculés ou renfermés dans les dossiers correspondants aux titres fonciers et dans les archives de la Conservation, moyennant le paiement des droits réglementaires.

Art. 87. — A cet effet, les intéressés présentent au Conservateur de la propriété foncière une réquisition tendant à la délivrance suivant le cas :

D'un certificat constatant la concordance d'un titre foncier et du duplicata dudit titre ;

De la copie d'un titre foncier et des mentions y consignées ou des seules mentions spécialement désignées dans la réquisition des intéressés ;

D'un certificat de non-inscription ;

De la copie authentique, faisant foi en justice, de tous actes ou autres documents déposés au dossier d'un immeuble immatriculé ;

De la copie ou extrait de plans intéressant les propriétés immatriculées déposés dans les archives foncières.

Art. 88. — Dans le cas où les intéressés ne savent pas signer, les réquisitions à fin de délivrance de ces divers documents sont établies et signées pour ordre par le Conservateur.

Art. 89. — Le Conservateur pourra également, sur réquisition régulière indiquer à titre de simple renseignement, les noms, les numéros des titres et la situation sommaire des immeubles inscrits au nom d'un propriétaire nominativement désigné avec ses nom, prénoms et état civil ou sur lesquels une même personne, désignée dans les mêmes conditions aurait des droits réels immobiliers.

Art. 90. — Communication pourra encore être donnée au public, moyennant le versement d'un droit de recherche, des titres fonciers que les intéressés désigneront par écrit, mais toujours en présence du Conservateur ou d'un de ses agents et sans qu'aucune copie ou extrait puisse en être prélevé.

Art. 91. — Par exception aux dispositions des articles précédents seront faites gratuitement toute communication de titres, toute délivrance de renseignements ou de copies de documents fonciers qui seront demandés par les Administrations Publiques agissant dans un but d'utilité générale et pour les besoins du service.

CHAPITRE VII

des bornages et des plans fonciers

Art. 92. — La fixation du périmètre des propriétés à immatriculer doit être effectuée par des bornes, à défaut des limites naturelles présentant un caractère de fixité absolue.

Les bornes sont placées au moins à chacun des sommets du polygone formé par l'immeuble. Elles peuvent être marquées sur des rochers fixés au sol, ou des constructions présentant toutes garanties de solidité.

Les bornes placées en terre doivent être en pierre taillée ou en ciment. La hauteur de ces bornes devra être au moins de 0,50 m, leur base étant assez volumineuse pour qu'elles soient très solidement fixées au sol ; la tête quadrangulaire aura au moins 0,10 m de côté. La fourniture, le transport et la mise en place des bornes ainsi que tous les frais de débroussaillage, s'il y a lieu, seront toujours à la charge des requérants et devront être assurés par leurs soins.

Art. 93. — Les bornes de triangulation ou les repères placés, lorsque l'exécution du plan nécessite l'établissement de points de triangulation ou de repères fixes, seront également à la charge des requérants. Les bornes seront en pierre, du même modèle que celles du périmètre.

Art. 94. — Les plans de propriété sont dressés à l'échelle réglementaire conformément aux instructions techniques qui seront données aux géomètres. Ceux-ci mentionnent sur leurs plans la date du levé du terrain. Ils les datent et les signent dès leur achèvement. Il est toujours procédé en même temps, aux opérations nécessaires en vue de leur rattachement aux points de triangulation les plus voisins ou à des points fixes, convenablement choisis, susceptibles eux-mêmes d'être rattachés à la triangulation générale.

Art. 95. — Les plans définitifs à annexer aux titres fonciers correspondants sont revêtus d'une mention régulière d'annexe datée et signée par le Conservateur. Toutes mentions ou annotations ultérieures portées sur ces documents sont visées par le Conservateur.

Art. 96. — Il est en outre procédé, au fur et à mesure de l'exécution des plans fonciers et en tout cas lors de leur vérification régulière, à la confection de nappes foncières cadastrales ou tableaux d'assemblage destinés à recevoir le rapport successif des plans particuliers rattachés aux points de triangulation en vue de la constitution progressive du cadastre correspondant aux livres fonciers.

TITRE QUATRIEME DES OBLIGATIONS ET DE LA RESPONSABILITE DU CONSERVATEUR

Art. 97. — Hors les cas prévus par la loi, le Conservateur ne peut ni refuser ni retarder l'exécution d'une formalité régulièrement demandée sous peine de dommages intérêts.

Art. 98. — Les mentions de dépôt sont faites sur les registres de suite, sans aucun blanc ni interligne sous peine de dommages-intérêts.

Art. 99. — Le Conservateur est personnellement responsable du préjudice résultant :

1° De l'omission sur ses registres d'une inscription, mention, prénotation ou radiation régulièrement demandée ;

2° De l'omission, sur les états ou certificats délivrés et signés par lui, d'une ou plusieurs inscriptions, mentions, prénotations ou radiations portées sur le titre foncier à moins qu'il ne soit exactement conforme aux réquisitions des parties ou que l'omission provienne de désignations insuffisantes ne pouvant lui être imputées ;

3° Des irrégularités et nullités des inscriptions, mentions, prénotations ou radiations portées au livre foncier.

Art. 100. — Le Conservateur est tenu de se conformer dans l'exercice de ses fonctions à toutes les dispositions de la présente loi sous peine d'une amende de 10.000 francs par contravention.

TITRE CINQUIEME

DISPOSITION TRANSITOIRE

Art. 101. — Les procédures d'immatriculation en cours d'exécution lors de la publication de la présente loi se dérouleront selon les règles précédemment en vigueur.

TITRE SIXIEME

DISPOSITIONS FINALES

Art. 102. — Des décrets détermineront, en tant que de besoin, les mesures de toute nature nécessaires à l'application de la présente loi.

Art. 103. — La présente loi, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera exécutée comme loi de l'Etat.

Libreville, le 8 mai 1963.

Léon MBA

Par le Président
de la République,

Le Ministre des Finances,
NTOUTOUME OBAME Lubin