

Comores

Constatacion et institution de la propriété

Arrêté n°61-281

[NB - Arrêté n°61-281 fixant les conditions d'application de la délibération n°60-52 du 10 décembre 1960 relative à la constatation et à l'institution de la propriété]

Chapitre 1 - Mode d'établissement du parcellaire provisoire

Art.1.- Le plan parcellaire provisoire prévu à l'article 4 de la délibération n°60-52 est établi par les soins du service topographique.

Art.2.- Le plan parcellaire est dressé à l'échelle du 1/5000e pour les zones rurales et à l'échelle du 1/1000e pour les villages et les zones urbaines. Chaque canton soumis aux opérations de délimitation d'ensemble prévues par l'article 3 de la délibération du 10 décembre 1960 susvisée est subdivisé en sections cadastrales. La section comprend une surface de 100 hectares environ, limitée par deux arcs d'une minute centésimale en longitude et latitude ou une fraction de cette surface. Si une parcelle est située dans plusieurs sections, elle figure en entier dans la section où elle se trouve comprise pour la plus grande superficie.

Art.3.- Le processus d'établissement de ce plan est le suivant :

- 1° reconnaissance et balisage des sommets de la triangulation, dans la zone à lever et aux abords de celle-ci ;
- 2° observations et calculs d'un canevas d'ensemble rattaché à la triangulation et comportant trois sommets bornés au kilomètre carré ;
- 3° établissement d'un plan parcellaire mentionnant soit par les méthodes classiques, soit, à l'aide de la photogrammétrie aérienne, toutes les limites visibles sur le terrain, et précisant leur nature (haies, murs, etc.), ainsi que :
 - les routes, chemins et sentiers ;
 - les constructions en matériaux durables ;
 - les natures de cultures ;
 - tous détails topographiques susceptibles de faciliter le repérage des limites fictives qui seraient signalées lors de la délimitation ;
- 4° numérotage de toutes les parcelles par section et report de leur numéro sur un répertoire mentionnant le nom du propriétaire présumé et son adresse, la nature de culture, le nom du lieudit et la surface.

Chapitre 2 - Procédure et publicité

Art.4.- La publication de l'arrêté décidant la date d'ouverture des opérations de reconnaissance sur le terrain est effectuée :

- 1° par insertion dudit arrêté au Journal officiel du territoire ;
- 2° par affichage en langue française et en langue comorienne, à la diligence du préfet, aux sièges du gouvernorat et de la préfecture intéressés.

Le préfet justifie de l'accomplissement de cette formalité au moyen d'un certificat d'affichage.

Art.5. Tout occupant, pour faire reconnaître ses droits de propriété, est tenu, outre les justifications de ses prétentions au bénéfice de l'article premier de la délibération n°60-52 du 10 décembre 1960 :

- 1° de faire connaître au chef de la brigade de reconnaissance :
 - a) son état civil complet, sa qualité, son domicile ;
 - b) le nom sous lequel il désire voir immatriculer sa parcelle sur le livre foncier ;
 - c) le cas échéant, son désir de faire procéder au partage de la propriété indivise ;
- 2° d'élire domicile, s'il n'y est pas domicilié, dans le ressort de la préfecture de la situation des biens, faute de quoi, il sera présumé avoir élu domicile dans les bureaux du préfet.

Art.6.- Les mandataires, tuteurs, curateurs légaux ou datifs, le naïb, dans les cas prévus au paragraphe in-fine de l'article 6 de la délibération n°60-52 du 10 décembre 1960, devront justifier de leurs qualités auprès du chef de la brigade de reconnaissance, par la production des pouvoirs, procurations, mandats ou délégations qui leur auront été consentis. Ces pièces seront versées au dossier de la propriété.

Art.7.- Au cours des opérations de reconnaissance et jusqu'à l'expiration du délai de trente jours prévu à l'article 7 de la délibération susvisée, tout titulaire de droits réels peut intervenir à la procédure, savoir :

- 1° par opposition en cas de contestation sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété ou sur les limites de l'immeuble ;
- 2° par demande d'inscription en cas de prétention à l'exercice d'un droit réel ou d'une charge susceptible de grever la propriété.

Art.8.- Ces oppositions ou demandes d'inscription sont faites par déclarations orales ou écrites au moment de la reconnaissance et rapportées au procès-verbal par le chef de brigade ou, postérieurement à la reconnaissance, par lettres missives adressées au préfet qui les transmet pour être versées au dossier et pour inscription au procès-verbal de reconnaissance.

Ces déclarations doivent porter l'indication des noms, prénoms, domicile et état civil complet des intervenants qui sont soumis aux obligations d'élection de domicile dans les conditions de l'article 5, 2°, ci-dessus.

Elles doivent contenir en outre les causes de l'intervention, l'énoncé des actes, titres ou pièces sur lesquelles elles appuient et indiquer le nom exact de la propriété à laquelle elle se rapporte.

Art.9.- Les oppositions aux demandes d'inscription sont portées sur le registre ad hoc conforme au modèle annexé, comportant une colonne spéciale destinée à l'émargement des oppositions par les occupants de la propriété.

A cette fin, le préfet fait, sans retard, afficher et annoncer dans les mosquées la date de dépôt du procès-verbal de reconnaissance et la possibilité de formuler une opposition ou une demande d'inscription de droit, jusqu'à l'expiration d'un délai de trente jours à compter du dépôt du procès-verbal de reconnaissance.

Cet avis est lu une deuxième fois aux mosquées des villages et cantons, huit jours au moins avant l'expiration du délai de trente jours précité.

L'émargement sur le registre par l'occupant de la propriété est attesté, si celui-ci est illettré ou refuse de signer, par des notables du village.

Art.10.- A l'expiration du délai de trente jours précité, le préfet arrête au moyen d'un trait transversal, le registre des oppositions qu'il date, signe et transmet les dossiers complets, après avoir ratifié l'exécution de toutes formalités, notamment l'émargement des oppositions ou demandes d'inscription au secrétaire greffier du tribunal terrier.

Ce dernier en assure l'inscription au rôle dès le paiement des frais fixés à l'article 13 ci-après.

Art.11.- Le tribunal terrier statue dans les conditions fixées par les articles 8 à 11 de la délibération n°60-52 du 10 décembre 1960.

Dans le cas où un partage amiable aurait été demandé lors des opérations prévues par l'article 5 de la délibération susvisée, le tribunal en fixera les conditions et ordonnera les opérations topographiques nécessaires sur le terrain. Il statuera ensuite à nouveau et ordonnera, s'il n'y a pas de nouvelles oppositions, l'immatriculation de chacun des lots résultant du partage.

Art.12.- Dès la décision judiciaire devenue définitive, une copie du jugement ou de l'arrêt et le dossier de la procédure ainsi que le montant des frais consignés entre les mains du secrétaire greffier du tribunal terrier sont transmis par ce dernier au conservateur de la propriété foncière qui procède sans retard à l'immatriculation de l'immeuble sur le livre foncier et délivre au propriétaire le duplicata du titre foncier dans les conditions fixées par l'article 125 du décret du 4 février 1911 étendu aux Comores par le décret du 9 juin 1931, sous le régime duquel l'immeuble se trouve désormais placé irrévocablement et sans réserve.

Au duplicata authentique délivré par le conservateur se trouvent annexés un extrait du plan parcellaire et les bordereaux analytiques de droits réels.

Art.13.- La procédure jusqu'à l'immatriculation de l'immeuble sur le livre foncier est gratuite et le dépôt du dossier à la conservation ne donne pas lieu à perception de la taxe hypothécaire.

Il sera néanmoins perçu par le conservateur, au moment de la délivrance du duplicata au propriétaire :

- un droit fixe de cinq cents francs au profit du budget de l'Etat ;
- une indemnité forfaitaire de cinquante francs.