

Tchad

Propriété foncière et droits coutumiers

Loi n°24 du 22 juillet 1967

Titre 1 - Constatation de la propriété foncière

Art.1.- La propriété foncière se constate par la procédure de l'immatriculation.

Cette procédure consiste dans l'établissement et l'enregistrement d'un titre de propriété appelé titre foncier.

Art.2.- Les fonds de terre et les bâtiments sont seuls susceptibles d'immatriculation.

Art.3.- L'immatriculation est effectuée par le conservateur de la propriété foncière, qui est chargé en outre de la conservation des actes relatifs aux immeubles immatriculés, de l'inscription des mutations et constatations de droits et charges relatifs à ces immeubles.

Art.4.- Sauf, s'il en est autrement disposé par la loi, seuls les propriétaires et co-propriétaires peuvent se voir délivrer un titre foncier.

Peuvent requérir l'immatriculation les bénéficiaires de droit d'usufruit et d'emphytéose, et les créanciers titulaires d'une promesse d'hypothèque non payés à l'échéance, huit jours après sommation infructueuse.

Art.5.- Le domaine privé des personnes morales de droit public est susceptible d'immatriculation. Le domaine public ne l'est pas.

Art.6.- L'immatriculation est facultative, toutes les fois qu'elle n'est pas rendue obligatoire par une loi ou par un décret.

Elle est notamment obligatoire lorsqu'une concession ou permis d'habiter est transformé en propriété par l'octroi d'une concession définitive.

Art.7.- Le titre foncier est définitif et inattaquable.

Il forme, le cas échéant, devant toutes les juridictions, le point de départ unique de tous les droits existants sur l'immeuble au moment de l'immatriculation.

A dater de l'immatriculation, aucun droit réel, aucune cause de résolution ou de rescision du chef des propriétaires antérieurs, ne peuvent être opposés au propriétaire actuel ou à ses ayants cause.

Certains titres fonciers faisant suite à concession, peuvent, cependant, être délivrés avec condition résolutoire ou clause d'inaliénabilité, ces conditions ou clauses étant toujours temporaires.

Art.8.- Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation et qui ne seraient pas fait connaître pendant la publicité qui la précède, ne peuvent se pourvoir par voie d'action réelle mais seulement par voie d'action personnelle ou d'indemnité contre l'auteur du dommage, et seulement pendant une durée de un an après la délivrance du titre sauf en cas du dol.

Art.9.- La prescription ne peut faire acquérir aucun droit sur un immeuble immatriculé à l'encontre du propriétaire inscrit.

Les servitudes quelles qu'elles soient, ne peuvent être établies que par titre sur un immeuble immatriculé.

Art.10.- Les immeubles immatriculés ne peuvent plus cesser de l'être sauf, exceptionnellement, dans les cas expressément prévus par la loi.

Art.11.- Toutes les énonciations du code civil, livre II qui ne sont pas contraires à la présente loi sont maintenues.

Art.12.- Les propriétés immatriculées sont transmissibles à titre gratuit ou onéreux sans limitation

entre personnes physiques ou morales de nationalité tchadienne.

Leur vente à des personnes physiques ou morales de nationalité non tchadienne peut être soumise à certaines limitations, les fois que des textes ou accords internationaux ne s'y opposent pas.

Titre 2 - Constatation et régime des droits coutumiers

Art.13.- Toute terre non immatriculée est réputée vacante et sans maître, à moins que ne soit rapportée la preuve du contraire.

Art.14.- Cette preuve peut résulter de la constatation officielle d'une mise en valeur, dont les caractères peuvent, varier suivant les régions et les modes d'exploitation du sol.

Art.15.- L'État peut immatriculer à son nom les terres vacantes et sans maître.

Lorsqu'il existe sur ces terres des droits coutumiers n'entraînant pas mise en valeur, l'État peut après les avoir fait constater :

- soit les supprimer en tant que droits réels frappant son titre ;
- soit les supprimer en indemnisant les titulaires ;
- soit proposer aux titulaires d'autres droits équivalents.

La constatation et l'évaluation des droits sont faits par une commission dont la composition est fixée par décret.

Seule, la deuxième solution est possible dans les centres urbains.

Art.16.- Tous les droits coutumiers sont prescrits par dix ans de non exercice.

Art.17.- La constatation de la mise en valeur d'une terre ne peut être demandée que par l'auteur de la mise en valeur ou par l'Etat.

Il y est procédé par une commission dont la composition est fixée par décret.

La mise en valeur doit se traduire au minimum par une emprise permanente et visible sur le sol, la permanence étant appréciée, compte tenu des assoulements ou procédés analogues.

Art.18.- Seuls, l'État et l'auteur de la mise en valeur peuvent demander l'immatriculation.

La procédure est la même qu'en droit commun. Le requérant doit joindre à son dossier le certificat de mise en valeur.

Art.19.- Les terres mises en valeur peuvent être grevées de droits coutumiers.

Le titulaire de l'immatriculation pourra les maintenir à titre de droits réels grevant son titre, ou les supprimer moyennant indemnité.

L'évaluation de l'indemnité sera faite par une commission dont la composition est fixée par décret.

Art.20.- Les terres mises en valeur collectivement feront l'objet de dispositions spéciales prévoyant :

- soit le maintien du statu quo ;
- soit l'immatriculation au nom de la collectivité, lorsque celle-ci a acquis la personnalité juridique ;
- soit l'immatriculation des terres au nom de l'État, qui en remet gratuitement la jouissance à la collectivité.

Art.21.- Dans un but de développement agricole, forestier, ou de production animale, l'État peut délimiter, par décret en conseil des ministres, des zones où le statut des terres devra être obligatoirement défini par application simultanée des dispositions ci-dessus énoncées.

Art.22.- La présente loi sera publiée au Journal officiel et exécutée comme loi de l'État.