

SÉNAT

1^{re} SESSION ORDINAIRE DE 1959-1960

Annexe au procès-verbal de la séance du 22 octobre 1959.

PROJET DE LOI

instituant dans les départements algériens un régime de publicité foncière applicable dans certains périmètres et complétant l'ordonnance n° 59-41 du 3 janvier 1959.

PRÉSENTÉ

AU NOM DE M. MICHEL DEBRÉ,
Premier Ministre,

PAR M. ANTOINE PINAY,
Ministre des Finances et des Affaires économiques,

PAR M. EDMOND MICHELET,
Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,

ET PAR M. PIERRE SUDREAU,
Ministre de la Construction.

(Renvoyé à une Commission spéciale.)

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'ordonnance n° 59-41 du 3 janvier 1959 a institué dans les départements algériens un nouveau régime foncier applicable dans les périmètres de modernisation foncière.

Afin de conserver dans l'avenir le bénéfice des opérations d'apurement foncier effectuées en application de ce texte, il est nécessaire de le compléter par des dispositions nouvelles instituant un régime de publicité foncière efficace et correspondant aux besoins de l'agriculture algérienne.

C'est l'objet du présent projet qui introduit dans certaines zones de l'Algérie un régime de publicité foncière inspiré du système du livre foncier.

Les principes essentiels de la réforme sont les suivants :

1° L'extension à l'Algérie du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ayant été préalablement réalisée, l'application du nouveau régime est prévue d'une part dans les périmètres de modernisation foncière créés par l'ordonnance du 3 janvier 1959, d'autre part, dans des secteurs fixés par arrêté du Délégué général du Gouvernement en vue de faciliter certaines opérations prévues au Plan de développement économique et social de l'Algérie ;

2° A l'issue des opérations effectuées par le Tribunal foncier en application de l'ordonnance précitée, tous les droits et charges attachés aux immeubles enquêtés sont inscrits à un fichier immobilier et constituent désormais le titre de propriété. Ce titre est définitif et inattaquable. Les mentions qu'il comporte ont une force probante absolue tant entre les parties qu'à l'égard des tiers. Toutes les modifications affectant ultérieurement le droit de propriété devant obligatoirement être portées sur le fichier immobilier sous peine d'être dépourvues de toute valeur, cette disposition aura pour effet de faire disparaître la pratique des conventions occultes ;

3° La force probante absolue attribuée au titre de propriété met désormais le propriétaire à l'abri de toute contestation. Un livret foncier reproduisant toutes les mentions du fichier immobilier est remis au propriétaire qui disposera ainsi d'un véritable instrument de crédit par la garantie qu'il représente pour les organismes prêteurs ;

4° Le caractère absolu de ce système de publicité réelle a pour conséquence une modification du rôle traditionnel du Conservateur des hypothèques qui, avant de procéder à une inscription sur le fichier immobilier, doit s'assurer sous sa responsabilité de l'identité et de la capacité des parties et vérifier la régularité des pièces produites. La responsabilité de l'Etat est substituée à celle du Conservateur des hypothèques à raison des fautes commises par celui-ci, sous réserve d'une action récursoire de l'Etat. Enfin, l'existence d'un recours contre les décisions du Conservateur des hypothèques permet de garantir les droits des intéressés.

Telle est l'économie générale du présent projet inspiré du système introduit par la France au Maroc, qui a largement fait ses preuves et dont l'expérience prouve qu'il correspond aux besoins des agriculteurs musulmans.

Ces dispositions doivent permettre de mettre fin définitivement à la confusion et à l'insécurité de la situation foncière en Algérie tout en faisant bénéficier les propriétaires d'une protection et de garanties qu'aucun statut foncier n'a pu leur assurer jusqu'ici.

PROJET DE LOI

Le Premier Ministre,

Sur le rapport du Ministre des Finances et des Affaires économiques, du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice et du Ministre de la Construction,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi, délibéré en Conseil des Ministres, après avis du Conseil d'Etat, sera présenté au Sénat par le Premier Ministre (Secrétariat Général pour les Affaires Algériennes) qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Article premier.

Dans les périmètres de modernisation foncière visés à l'article 2 de l'ordonnance n° 59-41 du 3 janvier 1959, il est institué un livre foncier tenu sous la forme d'un fichier immobilier.

Il en est de même dans les secteurs visés à l'article 11 de la présente loi.

TITRE I^{er}

De la publicité foncière et du fichier immobilier.

Art. 2.

Le Conservateur des hypothèques tient pour chaque commune un fichier immobilier sur lequel sont obligatoirement mentionnés :

1° Les décisions judiciaires prises en application des articles 7, 15, 16 et 17 de l'ordonnance n° 59-41 du 3 janvier 1959 ;

2° Tous les actes et les décisions judiciaires ultérieurs soumis à la publicité en vertu des articles 18, 25 et 26 du décret n° 59-1190 du 21 octobre 1959 portant réforme de la publicité foncière dans les départements algériens et dans les départements des Oasis et de la Saoura, ainsi que les bordereaux d'inscription d'hypothèques ou de privilèges ;

3° Les procès-verbaux établis par le service chargé de la tenue du cadastre pour constater les modifications résultant des constructions et démolitions affectant les immeubles inscrits au

fichier immobilier ainsi que les modifications provenant de décisions administratives ou d'événements naturels ;

4° D'une manière générale, toute modification de la situation juridique d'un immeuble déterminé inscrit au fichier immobilier.

Art. 3.

Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble n'existent à l'égard des tiers que par le fait et du jour de leur publication au fichier immobilier. Toutefois, les transmissions par décès prennent effet du jour du décès ; il n'est pas non plus dérogé aux dispositions des articles 2107, 2108, 2109 et 2111 du Code civil. L'annulation d'une annotation ne peut, en aucun cas, être opposée aux tiers de bonne foi.

Art. 4.

Les actes 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 leur publication au fichier immobilier, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour inexécution de leurs conventions.

Art. 5.

A défaut de publication, ne produisent effet entre les parties et ne peuvent être opposés aux tiers :

1° Les baux, pour leur durée excédant douze ans ;

2° Les actes portant cession de loyers ou fermages non échus, pour une durée supérieure à trois ans.

Art. 6.

Les annotations portées au fichier immobilier peuvent être rayées en vertu de tout acte ou de 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. 7.

Le Conservateur des hypothèques vérifie sous sa responsabilité l'identité et la capacité des parties ainsi que la régularité,

tant en la forme qu'au fond, des pièces exigées en vue de la publication.

La responsabilité de l'Etat est substituée à celle du Conservateur des hypothèques à raison des fautes commises par celui-ci dans l'exercice de ses fonctions. L'action en responsabilité est dirigée contre l'Etat ; elle est portée devant le tribunal de grande instance dans le ressort duquel se trouve situé l'immeuble intéressé et doit être introduite à peine de forclusion dans le délai d'un an à partir de la découverte du dommage. Elle se prescrit par trente ans à partir du jour où la faute a été commise. L'Etat dispose devant la même juridiction d'une action récursoire contre le Conservateur des hypothèques.

Art. 8.

Les décisions du Conservateur sont susceptibles de recours dans un délai de deux mois devant le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble intéressé.

En cas de recours en cassation, la Cour doit statuer d'extrême urgence. Si le recours est rejeté, la Cour peut condamner le requérant à une amende dont elle détermine elle-même le montant.

Art. 9.

Le Conservateur des hypothèques remet au propriétaire pour chaque immeuble, à l'occasion de la publication des décisions judiciaires visées au 1° de l'article 2, un livret foncier reproduisant les annotations de la fiche réelle. Les actes volontaires et conventions visés à l'article 4 ne peuvent être publiés que si les documents destinés à être conservés au bureau des hypothèques sont accompagnés du livret foncier. Le Conservateur des hypothèques mentionne sur celui-ci lesdits actes et conventions et le met à jour de toutes les annotations effectuées au fichier immobilier, sans le concours ou à l'encontre du propriétaire, dans l'intervalle de la publication de deux actes volontaires ou conventions publiés à la requête du propriétaire.

Art. 10.

Les dispositions du décret n° 59-1190 du 21 octobre 1959 continuent de recevoir application dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la présente loi.

Art. 11.

Dans le cadre des opérations prévues au plan de développement économique et social de l'Algérie, le Délégué général du Gouvernement peut déterminer par arrêté les secteurs dans lesquels s'appliquent également les dispositions de la présente loi.

Art. 12.

Dans les secteurs visés à l'article précédent, il est procédé à la délimitation des propriétés et à la constatation ou à la constitution des droits de propriété et autres droits réels ou charges pesant sur la propriété, conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 59-41 du 3 janvier 1959, exception faite de celles relatives au partage et au remembrement.

TITRE II

Dispositions diverses.

Art. 13.

Le dernier alinéa de l'article 4 de l'ordonnance n° 59-41 du 3 janvier 1959 est ainsi modifié :

« Elle s'applique indistinctement à tous les immeubles situés à l'intérieur du périmètre visé... ». (*Le reste sans changement.*)

Art. 14.

La dernière phrase du premier alinéa de l'article 17 de l'ordonnance n° 59-41 du 3 janvier 1959 est modifiée ainsi qu'il suit :

« Ce pourvoi doit être formé dans un délai de deux mois ; il n'est pas suspensif d'exécution sauf en ce qui concerne les décisions du tribunal foncier arrêtant un plan de remembrement. »

Art. 15.

L'article 18 de l'ordonnance n° 59-41 du 3 janvier 1959 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 18.* — Les décisions judiciaires prises en application des articles 7, 15, 16 et 17 du présent titre ont pour effet de soumettre les immeubles au statut réel de droit commun. »

Art. 16.

Il est ajouté à l'ordonnance n° 59-41 du 3 janvier 1959 un article 18, 1, ainsi rédigé :

« Art. 18-1. — Ces décisions judiciaires une fois définitives constituent désormais un titre inattaquable de propriété ainsi que des droits réels, charges foncières et baux excédant douze ans, existant sur l'immeuble à la date de la décision judiciaire, à l'exclusion absolue de tous droits antérieurs.

« Les intéressés peuvent seulement exercer une action personnelle en dommages-intérêts contre l'auteur du préjudice qu'ils invoquent.

« La prescription ne peut plus faire acquérir à l'encontre du propriétaire aucun droit réel sur un immeuble ayant fait l'objet d'un titre de propriété ni entraîner la disparition d'aucun droit publié au fichier immobilier. »

Art. 17.

Un règlement d'administration publique fixe les conditions d'application de la présente loi et notamment la forme dans laquelle est tenu le fichier immobilier, les règles relatives à l'établissement, à la délivrance et à la mise à jour du livret foncier, la forme en laquelle doivent être dressés les actes soumis à publicité, les énonciations qu'ils doivent comporter et les pièces justificatives à produire, les causes, les modalités et les effets du refus de publication par le Conservateur des hypothèques, les modalités de rémunération des conservateurs, le coût des formalités publicitaires et les conditions de tenue à jour du cadastre, ainsi que les règles tendant à assurer la concordance de ce document et du fichier immobilier.

Fait à Paris, le 22 octobre 1959.

Signé : MICHEL DEBRÉ.

Par le Premier Ministre,

Le Ministre des Finances et des Affaires économiques,

Signé : Antoine PINAY.

Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,

Signé : Edmond MICHELET.

Le Ministre de la Construction,

Signé : Pierre SUDREAU.