

**BIBLIOTHÈQUE AFRICAINE ET MALGACHE**  
**DROIT ET SOCIOLOGIE POLITIQUE**

*sous la direction de*

**P.-F. GONIDEC**

*Professeur à l'Université de Paris (Panthéon-Sorbonne)*

---

TOME XII

**LES RÉGIMES FONCIERS**  
**AFRICAINS ET MALGACHE**

*Evolution depuis l'Indépendance*

PAR

**VICTOR GASSE**

Professeur à la Faculté Libre de Droit  
de Toulon

*Ouvrage honoré d'une subvention  
du Ministère de l'Education Nationale*

**P A R I S**  
LIBRAIRIE GÉNÉRALE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE  
**R. PICHON ET R. DURAND-AUZIAS**  
20 et 24, rue Soufflot

1971

**BIBLIOTHÈQUE AFRICAINE ET MALGACHE**  
**DROIT ET SOCIOLOGIE POLITIQUE**

*sous la direction de*

**P.-F. GONIDEC**

*Professeur à l'Université de Paris (Panthéon-Sorbonne)*

TOME XII

**LES RÉGIMES FONCIERS**  
**AFRICAINS ET MALGACHE**  
*Evolution depuis l'Indépendance*

PAR  
**VICTOR GASSE**

Professeur à la Faculté Libre de Droit  
de Toulon

*Ouvrage honoré d'une subvention  
du Ministère de l'Education Nationale*

**P A R I S**  
LIBRAIRIE GÉNÉRALE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE  
**R. PICHON ET R. DURAND-AUZIAS**  
20 et 24, rue Soufflot

1971



## TABLE DES MATIERES

PRÉAMBULE .....	9
INTRODUCTION .....	11

### CHAPITRE I

#### LE PROBLEME DE LA GARANTIE DES DROITS FONCIERS

SECTION I. — <i>Le système français antérieur à 1955, n° 2</i> .....	14
SECTION II. — <i>Le système des livres fonciers, n° 3</i> .....	15
SECTION III. — <i>La réforme française de 1955 et les livres fonciers</i> .....	16
A. — But de la réforme .....	16
B. — Effets probants de la publicité en droit français, n° 5 ..	19
C. — Conclusion, n° 6 .....	20

### CHAPITRE II

#### LES ORIGINES DU SYSTEME DES LIVRES FONCIERS

SECTION I. — <i>Le droit germanique et la loi prussienne de 1872 ou le système de la force probante relative, n° 7-8</i> .....	21
SECTION II. — <i>L'Act Torrens ou le système de la force probante absolue, n° 9</i> .....	23
L'immatriculation, n° 10 .....	24
Les mutations postérieures, n° 11 .....	25
La constitution d'hypothèques et d'autres droits réels, n° 12 ..	26
Le fonds d'assurance, n° 13 .....	27

## CHAPITRE III

## LE RÉGIME DES LIVRES FONCIERS OUTRE-MER

SECTION I. — <i>Pendant la période française :</i>	
Le régime tunisien, n° 14 .....	28
Le régime malgache, n° 15 .....	29
Le Congo, n° 16 .....	30
Le Maroc, n° 17 .....	31
L'Afrique Occidentale et le Cameroun, n° 18 .....	31
Insuccès du régime de l'immatriculation en Afrique Noire, n° 19 .....	32
Tentatives françaises pour y remédier, n° 20 .....	33
Bilan des terres immatriculées à la veille de l'Indépendance, n° 21 .....	34
SECTION II. — <i>Après l'Indépendance, n° 22</i> .....	
I. — Pays ayant proscrit l'immatriculation : le Sénégal, n° 23, 24 .....	
	37
II. — Pays ayant maintenu l'immatriculation facultative, n° 25	
— Maroc, Togo, Congo, République centrafricaine, n° 26 .....	41
— Cameroun, n° 27 .....	42
— Madagascar, n° 28 .....	43
— Côte d'Ivoire, n° 29 .....	46
III. Pays ayant rendu l'immatriculation obligatoire :	
— Tunisie, n° 30 .....	46
— Gabon, n° 31 .....	47

## TITRE I

## L'IMMATRICULATION

## PREAMBULE

CARACTÈRES DU RÉGIME DE L'IMMATRICULATION  
ET BIENS SUJETS A L'IMMATRICULATION

SECTION I. — <i>Caractères du régime foncier</i> .....	
I. — Caractère facultatif de la soumission au régime, n° 33 ..	
	52
A. — <i>Le principe</i> .....	
	52
Conséquences .....	
	54
a) Faculté du retrait de la demande d'immatriculation, n° 34	54
b) Coexistence de plusieurs régimes fonciers, n° 35 .....	55
B. — <i>Les exceptions : n° 36</i> .....	
	56
1° Délivrance d'un titre domanial, n° 37 .....	56
2° Acquisition par un étranger, n° 38 .....	57
3° Ventes publiques d'immeubles, n° 39 .....	58
4° Immeuble soumis au droit moderne .....	59
II. — Irréversibilité du régime, n° 40 .....	
	59

SECTION II. — <i>Les biens susceptibles d'être immatriculés</i> .....	
1. Les terres collectives, n° 41 .....	
	60
— Tunisie, n° 42 .....	61
— Madagascar, n° 43 .....	61
— Cameroun, n° 44 .....	62
— Sénégal, n° 45 .....	63
2. Le domaine privé de l'Etat .....	
	63
Composition, n° 46 .....	
	63
Immatriculation du domaine privé, n° 47 .....	
	64
3. Biens hors du commerce, n° 48 .....	
	65
a) Le domaine public, n° 49 .....	
	65
— Immatriculation du domaine public par les personnes privées, n° 50 .....	
	65
— Immatriculation du domaine public par l'administration, n° 51 .....	
	66
b) Les tombeaux malgaches, n° 52 .....	
	68
— Les cimetières, n° 54 .....	
	69
c) Les habous, n° 55 .....	
	69

## CHAPITRE I

## LA PROCEDURE PREPARATOIRE A L'IMMATRICULATION

SECTION I. — <i>La demande d'immatriculation</i> .....	
I. — Le requérant, n° 56 .....	
	72
— Le propriétaire, n° 57 .....	
	73
— Le copropriétaire, n° 58 .....	
	73
— Cas particulier des anciens esclaves à Madagascar, n° 59 ..	
	74
II. — La réquisition :	
a) La réquisition proprement dite, n° 60 .....	75
b) Le plan, n° 61 .....	77
III. — Les titres présentés à l'appui de la réquisition, n° 62 ..	
	78
— Afrique Occidentale et Afrique Equatoriale, n° 63 .....	
	78
— Cameroun, n° 64 .....	
	79
— Afrique du Nord, n° 65 .....	
	79
— Madagascar, n° 66 .....	
	79
Titres spécifiquement malgaches : loi de 1896, n° 67 .....	
	80
Loi domaniale du 15 février 1960, n° 67 bis .....	
	84
SECTION II : <i>Publications et bornage</i> .....	
	86
Publications, n° 68 .....	
	86
Bornage, n° 69 .....	
	87
Différences notables, n° 70 .....	
	87
SECTION III : <i>Les oppositions et demandes d'inscription</i> .....	
	88
I. — L'opposition :	
— L'opposant, n° 71 .....	
	89
— Qualité de l'opposant, n° 72 .....	
	90
— Formes de l'opposition .....	
	90
a) Opposition volontaire, n° 73 .....	
	91
b) Opposition d'office, n° 74 .....	
	91

— Délai d'opposition, n° 75 .....	92
— Rigueur du délai, n° 76 .....	92
Tempéraments :	
a) Légal, n° 77 .....	93
b) Judiciaire, n° 78 .....	93
Protection des incapables et des non-présents, n° 79 .....	94
II. — Les demandes d'inscription, n° 80 .....	95
Conditions de recevabilité, n° 81 .....	95
— Délai pour s'inscrire, n° 82 .....	95
a) Droits acquis antérieurement au dépôt de la réquisition, n° 83 .....	96
b) Droits acquis pendant la préimmatriculation .....	97
— Tunisie, n° 84 .....	98
— Afrique Occidentale, n° 85 .....	98
— Maroc, n° 86 .....	99
— Madagascar, n° 87 .....	100
Conclusion .....	100
SECTION IV. — <i>L'immatriculation collective</i> .....	101
I. — Immatriculation collective en Tunisie, n° 88 .....	101
II. — Immatriculation collective à Madagascar, n° 88 bis ....	103

## CHAPITRE II

### L'INSTANCE D'IMMATRICULATION

SECTION I. — <i>Les autorités chargées de l'immatriculation</i> .....	104
A. — Immatriculation administrative, n° 89 .....	105
I. — Par le conservateur, n° 89 .....	105
— Maroc, n° 90 .....	106
— Afrique Occidentale, n° 91 .....	107
II. — Par l'administration, n° 92 .....	107
— Cameroun .....	108
— Madagascar .....	108
Critique, n° 93 .....	108
B. — Immatriculation judiciaire, n° 94 .....	110
C. — Immatriculation mixte, n° 95 .....	110
SECTION II. — <i>Immatriculation sans litige</i> .....	111
Principes, n° 96 .....	111
— Tunisie, n° 97 .....	112
— Maroc, n° 98 .....	112
— Afrique Noire, n° 99 .....	113
— Madagascar, n° 100 .....	114
SECTION III. — <i>Immatriculation litigieuse</i> .....	114
Principes, n° 101 .....	114
I. — La juridiction de l'immatriculation, n° 102 .....	115
a) Tribunaux chargés de juger seulement les interventions, n° 103 .....	115

b) Tribunaux d'immatriculation, n° 104 .....	116
II. — Saisine de la juridiction de l'immatriculation .....	117
a) Litispendance, n° 105 .....	117
b) Plénitude de la compétence du tribunal de l'immatriculation, n° 106 .....	118
Limites .....	119
1° Surséances, n° 107 .....	120
2° Contestations exclues .....	120
1. Les droits personnels, n° 108 .....	120
2. Les mesures provisoires et urgentes, n° 109 .....	121
3. Les actions possessoires, n° 110 .....	122
III. — De la loi applicable aux litiges, n° 111 .....	122
IV. — De la marche de l'instance au jugement .....	123
1. Nomination d'un juge rapporteur, n° 112 .....	123
2. Mise en demeure des intervenants, délai de rigueur, n° 113 ; tempéraments, n° 114 ; cas particulier du Maroc, n° 115 ..	124
3. — La requête introductive d'instance, n° 116 .....	126
4. — Le mémoire en réponse, n° 117 .....	127
5. — L'audience et ses incidents :	
— La comparution des parties-pouvoir spécial, n° 115-119 ...	125
— Débats, caractère limité, n° 120 .....	128
— Procédure, n° 121 .....	129
— Reprise d'instance, n° 122 .....	129
V. — Le jugement :	
1. Tribunaux chargés de juger les interventions .....	132
2. Tribunaux d'immatriculation :	
a) Pouvoir du tribunal, n° 123 .....	132
b) Autorité des jugements d'immatriculation, n° 124 .....	133
Jugements d'admission, n° 125 .....	133
Jugement de rejet, n° 126 ; effets, n° 127 .....	134
VI. — Les voies de recours, n° 128 .....	135
— L'opposition, n° 129 .....	136
— La tierce opposition, n° 130 .....	136
— L'appel : délai — point de départ, n° 131-135 .....	136
Qualité, n° 136 .....	139
Formes, n° 137 .....	139
Appel incident, n° 138 .....	140
Effet dévolutif, n° 139 .....	141
Voies de recours, n° 140 .....	142
— Le pourvoi en cassation, n° 141 .....	143
VII. — L'exécution du jugement, n° 142 .....	144
VIII. — Les notifications, n° 143 .....	144

## CHAPITRE III

### LES EFFETS DE L'IMMATRICULATION

1° Changement de régime de l'immeuble (renvoi) .....	146
2° Consécration des droits réels :	
a) Le système de la force probante absolue, n° 144 .....	146

b) Le système de la force probante relative, n° 145 .....	147
SECTION I. — <i>Le caractère inattaquable du titre foncier</i> , n° 146 .....	149
1. Intangibilité matérielle, n° 147 .....	150
Déroations, n° 148 .....	151
2. Intangibilité juridique, n° 149 .....	152
a) Les droits inscrits ne peuvent plus être contestés, n° 150 ..	152
b) Les droits non révélés ne peuvent plus être inscrits, n° 151	154
1° Anéantissement des droits des tiers, n° 152 .....	154
2° Anéantissement des droits des parties, nos 153-157 .....	155
— Cas particulier de la femme mariée, n° 158 .....	158
SECTION II. — <i>La force probante des inscriptions concomitantes</i> , n° 159 .....	159
I. — Inscription de droits nés antérieurement au dépôt de la réquisition :	
a) Droits révélés dans la réquisition, n° 160 .....	160
b) Droits omis dans la réquisition et révélés en cours de procédure, n° 161 .....	160
II. — Inscription de droits nés postérieurement au dépôt de la réquisition, mais avant l'immatriculation, n° 162 .....	161
SECTION III. — <i>Limites aux effets de la force probante</i> , n° 163 ..	163
1. Mentions relatives à l'état civil et à la capacité, n° 164 .....	163
2. Droits non soumis à la formalité, n° 165 .....	164
3. Rectification ou interprétation des mentions, n° 166 .....	164
SECTION IV. — <i>Recours des personnes lésées par l'immatriculation</i> , n° 167 .....	165
I. — Recours en indemnité en cas de dol, n° 167 .....	165
a) Conditions d'exercice de l'action, n° 168 .....	167
Faute intentionnelle, n° 169 .....	169
Faute lourde et faute simple, n° 170 .....	170
b) De la réparation, n° 171 .....	172
II. — Recevabilité de l'action de <i>in rem verso</i> , n° 172 .....	173
III. — Action en garantie du tiers évincé, n° 173 .....	174
Conclusion .....	174

## TITRE II

### LA CONDITION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE IMMATICULE

#### CHAPITRE I

##### DE LA LOI APPLICABLE A L'IMMEUBLE IMMATICULE

SECTION I. — <i>Evolution du régime législatif</i> .....	176
I. — Le régime législatif avant l'Indépendance, n° 174 .....	176
A. — La loi foncière, n° 175 .....	176
B. — Le statut personnel et la dévolution successorale ..	178

C. — Le Code civil et les lois françaises, n° 177 .....	179
II. — Le régime législatif après l'Indépendance, n° 178 .....	179
SECTION II. — <i>Les droits réels</i> .....	180
I. — Droits réels reconnus par la loi .....	180
1. Immeubles par destination, n° 179 .....	180
2. Droit de superficie, n° 180 .....	184
3. Droit de préemption, n° 181 .....	185
Caractères de ce droit, n° 182/5 .....	187
Le retrayé, n° 186 .....	189
Le retrayant, n° 187 .....	190
Droit de priorité entre les retrayants, n° 188 .....	191
Délai d'exercice, n° 189 .....	191
Les offres réelles, n° 190 .....	194
Le prix, n° 191/5 .....	194
4. Les privilèges, suppression, n° 196 .....	195
Déroations, n° 197 .....	196
La séparation des patrimoines, n° 198 .....	197
5. Les hypothèques, n° 199 .....	198
L'hypothèque judiciaire, suppression, n° 200 .....	199
L'hypothèque et la faillite, n° 201 .....	199
De la forme des hypothèques, n° 202 .....	201
Absence de péremption des hypothèques, n° 203 .....	202
Conservation des intérêts, n° 204 .....	202
Du rang des hypothèques entre elles, n° 205 .....	203
Concours d'inscriptions prises le même jour, n° 206 .....	203
L'hypothèque différée, n° 207 .....	204
Obligations hypothécaires à ordre, n° 208 .....	205
Suppression de la purge des hypothèques, n° 209 .....	205
II. — Exécution forcée sur les immeubles immatriculés .....	206
1° Remplacement de l'hypothèque judiciaire par l'inscription du commandement, n° 210 .....	207
2° L'inscription du commandement et ses effets, n° 211 .....	208
a) Immobilisation de l'immeuble, n° 212 .....	209
I. — Arrêt du cours des inscriptions .....	209
II. — Nullité des inscriptions postérieures .....	210
b) Recevabilité des actions en nullité, n° 213 .....	210
3° Dépôt du cahier des charges, n° 214 .....	211
4° Le contentieux, n° 215 .....	211
5° L'adjudication .....	212
III. — La prescription, n° 216 .....	213
IV. — La possession .....	216
Effet de la possession d'un immeuble immatriculé, n° 217 ..	216
Actions possessoires, n° 218 .....	216

#### CHAPITRE II

##### LA PUBLICITE

SECTION I. — <i>Le domaine de la publicité</i> .....	217
I. — Les droits réels immobiliers, n° 219 .....	217

A. — Le principe :	
Publicité de tous les faits et actes intéressant les droits immobiliers :	
a) Les faits, n° 220 .....	218
b) Les conventions, n° 221 .....	218
c) Les actions (renvoi) .....	219
B. — Cas particuliers :	
Les droits conditionnels, n° 222 .....	219
Modification dans la consistance des droits réels, n° 223 .....	220
a) Les produits, n° 224 .....	220
b) Les fruits, n° 225 .....	221
C. — Droits réels exceptionnellement dispensés d'inscription, n° 226 .....	222
II. — Les droits personnels .....	223
A. — Le principe : exclusion de l'inscription, n° 227 .....	223
B. — Les exceptions :	
Droits personnels exceptionnellement soumis à l'inscription, n° 228 .....	224
a) Baux excédant trois années, n° 229 .....	225
b) Cession ou quittance d'une somme équivalente à des loyers ou fermages échus, n° 231 .....	226
c) Délégation de loyers non échus, n° 232 .....	227
La saisie arrêt de loyers, n° 233 .....	227
SECTION II. — <i>Le mode de publicité</i> .....	227
1. La forme des actes à inscrire .....	227
A. — Nécessité d'un acte écrit préalable à toute inscription, n° 234 .....	228
B. — Libéralisme de la forme, n° 235 .....	228
C. — Contenu des actes, n° 236 .....	229
D. — Conservation des actes, n° 237 .....	230
2. La forme de l'inscription, n° 238 .....	230
Du délai d'inscription, n° 239 .....	231
Interprétation et rectification de l'inscription, n° 240 .....	231
3. L'arrêt du cours des inscriptions, n° 241 .....	232
SECTION III. — <i>Les effets de la publicité</i> .....	233
1° Effet probant (renvoi) .....	233
2° Droit de disposition du titulaire inscrit, nos 242-243 .....	233
3° Droit de préférence du premier inscrit, n° 244 .....	235
SECTION IV. — <i>Sanction du défaut de publicité</i> .....	235
Distinction des parties et des tiers :	
a) Les parties : définition, n° 245 .....	236
Tiers assimilés aux parties, n° 246 .....	236
Indifférence de l'inscription à l'égard des parties, n° 247 .....	237
b) Les tiers : définition, n° 248 .....	238
Inexistence du droit non publié, n° 249 .....	240
Connaissance de l'existence du droit en dehors du livre foncier .....	240
I. — La théorie objective : absence d'effet, n° 250 .....	241
Limite au principe : droit accepté, n° 251-2 .....	242
La fraude, n° 253-5 .....	243

II. — La théorie subjective : effet, n° 255 bis .....	245
III. — Conclusion : 255 ter .....	246
SECTION V. — <i>L'organisation technique de la publicité</i> .....	246
1. Les registres et les archives du conservateur, n° 256 .....	246
2. Mode de communication des renseignements, n° 257 .....	247
3. Remise de la copie du titre, n° 258 .....	248
4. De la conformité du titre de propriété et du duplicata, n° 259 .....	250
5. Perte et détérioration du duplicata, n° 260 .....	251

## CHAPITRE III

## LA LEGALITE DE L'INSCRIPTION

SECTION I. — <i>Les différents systèmes</i> .....	252
1° Le système de la vérification personnelle, n° 261 .....	252
2° Le système des justifications légales, nos 262-263 .....	253
a) L'identité des parties, n° 264 .....	254
b) La capacité des parties, n° 265 .....	255
c) L'inscription préalable du droit du disposant, n° 266 .....	256
d) La disponibilité de l'immeuble, n° 267 .....	256
e) La régularité de l'acte, n° 268 .....	257
SECTION II. — <i>La responsabilité du conservateur</i> .....	258
I. — Les obligations du conservateur, n° 269/72 .....	258
II. — La responsabilité générale du conservateur, n° 272 .....	261
Les cas particuliers de responsabilité du conservateur, n° 274 .....	262
III. — Le fonds d'assurance, n° 275 .....	263

## CHAPITRE IV

## LA FORCE PROBANTE

SECTION I. — <i>Les différents systèmes</i> .....	265
1° Le système de la force probante absolue, n° 276 .....	265
2° Le système de la force probante relative, n° 277 .....	266
SECTION II. — <i>Le mécanisme de la force probante</i> .....	268
I. — Distinction des parties et des tiers, n° 278 .....	268
II. — Force probante de l'inscription entre parties, n° 279 .....	270
III. — Autorité de l'inscription à l'égard des tiers, n° 280 .....	271
A. — Valeur probante de l'inscription .....	271
1° Pas de droit sans inscription, n° 281 .....	271
2° Le droit inscrit fait preuve, n° 282 .....	271
3° Les actions en nullité et en résolution sont sans effet à l'égard des tiers de bonne foi .....	272
a) De la recevabilité des actions en annulation et en résolution, n° 283 .....	272

Exceptions :	
1° Irrecevabilités de certaines actions, n° 284 .....	273
2° Réglementations particulières de certaines actions, n° 285.	275
b) Des personnes qualifiées pour demander l'annulation de l'inscription, n° 286 .....	276
c) Des effets de l'annulation de l'inscription à l'égard des tiers .....	278
1° Les tiers de bonne foi, n° 287 .....	278
— inscrits, n° 288 .....	280
— à titre onéreux, n° 289 .....	281
2° Les tiers inscrits de mauvaise foi, n° 290 .....	282
B. — Effet conservatoire de l'inscription, n° 291 .....	282
SECTION III. — <i>La prénotation</i> , nos 292 à 297 .....	283
SECTION IV. — <i>Pénalités diverses</i> , n° 298 .....	289

## CONCLUSION

I. — Réformes techniques proposées, n° 299 .....	291
A. — Réformes de la procédure d'immatriculation :	
I. — Mesures d'ordre général, n° 300 .....	292
1° Suppression de l'immatriculation administrative, n° 301 ..	292
a) Création de juridictions spécialisées, n° 302 .....	294
b) Instauration du principe du transport sur les lieux, n° 303	295
2° Suppression de la purge des droits des parties, n° 304 ....	295
3° Amélioration du mode d'indemnisation du tiers lésé, n° 305	296
II. — Mesures particulières, n° 306 .....	296
B. — Réformes à apporter à la législation applicable aux immeubles immatriculés, n° 307 .....	297
II. — L'avenir de l'immatriculation .....	298
A. — Dernier inventaire des terres immatriculées, n° 308 ....	
B. — Obstacles à l'extension de l'immatriculation, n° 309 ....	
1° La cherté de la procédure, n° 310 .....	304
2° L'insuffisance du personnel technique, n° 311 .....	305
3° La difficulté de la tenue à jour des livres fonciers n° 312 ..	305
BIBLIOGRAPHIE .....	309

