



Association
Henri Capitant

Journées internationales malgaches

La propriété foncière et tréfoncière

Rapport guinéen

Partie 1- La propriété du sol, du sous-sol et du sursol

- I. BASES LEGALES, DEFINITIONS, CARACTERISTIQUES
- II. ACQUISITION, PREUVE ET OPPOSABILITE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE
- III. ETENDUE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

Convention de langage du questionnaire

La « propriété immobilière » vise indistinctement le sol et/ou les sous-sol et sursol. Si la propriété immobilière individuelle du sol n'est pas permise, répondez au questionnaire à partir de la question I. 4 en comprenant les termes de propriété immobilière comme visant le droit par lequel les personnes privées (physiques ou morales) s'approprient, le plus souvent, le bâti ou le planté sur un fonds. Les termes « chose », « immeuble » ou « bien » sont tenus pour équivalents.

I. Bases légales, définition, caractéristiques

- 1. La propriété est-elle définie légalement, avec quelles prérogatives (quelles utilités de la chose) reconnues appartenir au propriétaire, quelles caractéristiques et quelles limites ? La propriété immobilière fait-elle l'objet d'une définition spécifique ?**

La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements (article 828 Code civil guinéen).

Elle s'exerce dans le respect des limitations imposées par l'intérêt général (expropriation pour cause d'utilité publique, aménagement du territoire, servitudes d'utilité publique), ou celles prévues par les dispositions légales (article 2 Code foncier et domaniale).

La propriété immobilière ne fait pas l'objet d'une définition spécifique.

- 2. Aux côtés de la propriété immobilière définie par la loi, existe-t-il une propriété coutumière, ancestrale, ... ? Quels en sont les traits principaux ? (renvoi au thème 2 pour un exposé plus détaillé et les questions d'exploitation).**

Il existe une propriété coutumière. Ces traits principaux sont :

- elle est communautaire,
- elle est familiale,
- elle est individuelle,

3. Est-il possible de limiter contractuellement le pouvoir de disposition du propriétaire ? Si oui, à quelles conditions ?

Il est possible de limiter contractuellement le pouvoir de disposition du propriétaire, notamment par l'usufruit, les droits d'usage et d'habitation, le droit de superficie, l'antichrèse, le bail emphytéotique, le bail à construction.

4. La propriété immobilière du sol peut-elle appartenir aux personnes privées (par opposition à l'Etat, la Nation, le Peuple, la collectivité ou le groupe social (tels les habitants d'un village, un peuple autochtone, ...)) ?

Oui

5. La propriété peut-elle être temporaire ? Existe-t-il d'autres droits réels ou techniques à effet réel qui confèrent des prérogatives semblables à celles de la propriété (fiducie, volumes, ouvrages, plantations) ? A ce stade, est demandée une simple énumération. Existe-t-il un *numerus clausus* de ces droits ou techniques ?

Non. Ils sont de divers types : l'usufruit, les droits d'usage et d'habitation, le droit de superficie, l'antichrèse, le bail emphytéotique, le bail à construction, les privilèges et hypothèques.

Il existe effectivement un *numerus clausus* de ces droits.

6. Les diverses formes juridiques visées ci-dessus (question 5) sont-elles mobilisées pour répondre aux besoins contemporains liés à l'accession à l'habitat (par exemple, *comminuted and trust*, bail réel solidaire, habitat intergénérationnel) ? Répondez sur les principes.

RAS (NB/ ces techniques contemporaines ne sont pas encore en vigueur dans notre contexte).

7. La propriété immobilière peut-elle appartenir aux personnes publiques ? Le régime juridique est-il différent selon que cette propriété immobilière relève du domaine public (intérêt général, services publics) ou du domaine privé de ces personnes ?

Oui. Leur régime juridique est différent. Concernant la mobilisation des ressources financières, la propriété immobilière publique bénéficie de l'institution d'une taxe pour le financement du logement social (taxe solidarité-logement) mais pas encore opérationnelle (article 128 Code de la construction et de l'habitation), la mise en place d'un fonds de garantie hypothécaire ou FGH et d'un Fonds de Sécurisation Foncière ou FSF, à créer.

8. La propriété immobilière peut-elle être collective (indivision, copropriété, société immobilière, etc.) ?

Oui

9. Le fonds de terre, ou les ouvrages et plantations, peuvent-ils n'appartenir à personne (biens immeubles sans maître, choses communes, biens communs, etc.) ?

Oui

II. Acquisition, preuve et opposabilité de la propriété immobilière

1. Entre les parties, le transfert à titre particulier de la propriété immobilière se réalise-t-il *solo consensu* ou est-il subordonné à des *formes* ou *formalités* particulières (acte authentique, formalités cadastrales, respect d'un droit de préemption...) pour sa validité ?

En principe, le transfert de la propriété immobilière entre les particuliers est subordonné à ces formalités particulières, en vue de sa validation : acte authentique, formalités cadastres ou conservation foncière (mutation en cas de détention du titre foncier ou immatriculation sans titre foncier) et parfois le respect du droit de préemption.

Dans le foncier rural, le transfert de propriété se fait verbalement devant les autorités coutumières (chefferie, religieux, témoignages).

2. Est-il possible de stipuler une clause de réserve de propriété ? Quels en sont les effets ?

NON

3. Le transfert de propriété emporte-t-il transfert des risques ? Si oui, est-il possible d'y déroger ? Quelles sont les conséquences des désordres survenus sur la chose (perte totale ou partielle) entre l'accord des parties (par exemple, l'avant-contrat de vente) et le jour du transfert de propriété (par exemple, l'acte de vente) ?

Le transfert de propriété entraîne le transfert des risques. Il n'est pas possible d'y déroger.

En cas de perte totale de la chose, le jour du transfert de propriété, la vente serait nulle. En cas de perte partielle, il revient à l'acquéreur d'abandonner la vente ou de demander la partie conservée en faisant déterminer le prix par la ventilation (article 1311 Code civil guinéen).

4. Quelles conditions le transfert de propriété est-il opposable aux tiers ? Est-ce que tous les tiers sont traités de la même manière à cet égard ? La bonne foi du tiers est-elle prise en considération ?

Le transfert de propriété est opposable aux tiers après l'accomplissement des formalités légales y relatives (formalités d'enregistrement aux impôts de l'acte authentique, publicité à la conservation foncière). Oui

5. Lorsqu'une personne transfère la propriété d'un immeuble qui ne lui appartient pas, l'acquéreur peut-il néanmoins, dans certains cas et à certaines conditions, en acquérir la propriété ? Le sous-acquéreur serait-il également protégé ?

La vente de la chose d'autrui est nulle. Elle peut donner lieu à des dommages intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose appartenait à autrui (article 1310 du Code civil guinéen).

6. En pratique, par quelles techniques contractuelles s'opère le transfert de propriété immobilière et quels sont les professionnels du droit compétents pour ce faire ? Quelle durée est nécessaire pour finaliser le transfert de propriété (entre les parties et vis-à-vis des tiers) ?

Généralement, le transfert de propriété immobilière s'opère à travers un acte de vente établi par le notaire ou par un avocat en collaboration avec un notaire.

La finalisation du transfert de propriété entre les parties et envers les tiers peut s'effectuer pendant une durée :

- minimale de 7 mois pour une propriété immobilière non immatriculée,
- maximale de 2 semaines pour celle immatriculée.

7. Lorsqu'un immeuble est soumis au régime de la copropriété (propriété répartie par lots, avec partie privative et quotes-parts dans les parties communes), existe-t-il des règles particulières quant au transfert ?

Les parties privatives peuvent être cédées. Un projet de loi sur la copropriété est en cours.

8. Lorsqu'un immeuble est vendu à construire ou en voie de construction existe-t-il des règles particulières quant au transfert ?

La vente d'immeuble à construire s'effectue :

- à terme : le vendeur s'engage à livrer dans le délai fixé l'immeuble une fois achevé, l'acheteur s'engageant, en contrepartie, à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente.

- ou en l'état futur d'achèvement : le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

9. La propriété immobilière peut-elle être acquise par prescription ? A quelles conditions ? Par quels délais ?

Oui. Le délai de prescription de droit commun est de 30 ans (article 1270 Code civil guinéen). L'occupation doit être publique, paisible, et non contestée.

Néanmoins, il existe aussi la prescription abrégée (article 1271 Code civil guinéen). Dans ce contexte, l'acquéreur doit être de bonne foi et avoir un juste titre de l'immeuble. Elle s'acquiert :

- au bout de 10 ans, si le véritable propriétaire habite dans le ressort de la cour d'appel dans l'étendue de laquelle l'immeuble est situé ;
- au bout de 20 ans, s'il est domicilié hors dudit ressort.

10. Existe-t-il des formalités de publicité (par exemple, acte de notoriété) en cas d'acquisition par prescription ?

OUI. Elles portent sur : l'établissement d'un acte de notoriété, le déclenchement de la procédure d'immatriculation (service cadastre et conservation foncière), et la publicité foncière (géomètre ou topographe, conservation foncière).

11. La propriété immobilière (au sens large convenu en introduction) peut-elle se perdre par non-usage ?

OUI.

12. La propriété immobilière peut-elle se perdre à la suite d'une expropriation, d'une nationalisation ? (se limiter aux règles principales).

La propriété immobilière peut se perdre en raison (article 54 et suivants Code foncier et domanial) :

- d'une expropriation pour cause d'utilité publique : par accord à l'amiable ou par décision de justice et moyennant le paiement d'une indemnité d'expropriation.
- d'une réglementation du droit de propriété dans un but d'urbanisme, d'aménagement rural, de recherche ou d'exploitation minière, de sauvegarde de l'environnement,
- de l'édiction de servitudes d'utilité publique.

13. Par quels moyens, en général, prouve-t-on la propriété immobilière (titre, possession, certificats, petits papiers, etc.) ? Y-a-t-il un cadastre des immeubles ? Quelle est sa valeur probatoire ?

En général, la propriété immobilière se prouve par un titre foncier, par un certificat de propriété, par un plan de morcellement du titre foncier commun, par l'occupation.

Il existe les services de cadastre des immeubles. Leur valeur probatoire est incontestable sous réserve une fraude.

14. Existe-t-il une hiérarchie entre ces modes de preuve ? Plus précisément encore, en cas de conflit entre deux personnes revendiquant la propriété, selon quelles règles le juge doit trancher le litige ?

Il existe une hiérarchie entre les différents moyens de preuve. Le titre foncier prévaut sur tous les autres moyens de preuve, ensuite les certificats de propriété, enfin l'occupation.

En cas de conflit de propriété entre deux personnes, l'ancienneté du document de même nature permettra de trancher le litige.

III. Etendue de la propriété immobilière

1. Etendue horizontale de la propriété immobilière : la délimitation matérielle par la clôture (au sens large de murs, palissades, haies, fossés, ...) est-elle réglementée ? Selon quelles règles principales ?

Un recul minimum de 1,20 mètres, doit être observé par rapport à tout mur de clôture ou limite de propriété, pour toute implantation de bâtiment, en dehors des zones d'activités commerciales, industrielles et de services (article 17 Code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, dans les zones d'activités commerciales et de services tels que précisés par les schémas d'urbanisme, les bâtiments peuvent être implantés de limite de propriété à limite de propriété.

2. Etendue horizontale de la propriété immobilière : la délimitation par bornage ou autre mécanisme semblable est-elle règlementée ? Selon quelles règles principales ?

Aucune construction de quelque nature, ne peut être édiflée à moins de (article 24 Code de la construction et de l'habitation) :

- a- 40m de part et d'autre au moins de l'axe des grands itinéraires de transport dans les zones inter- urbaines tels que : autoroutes, chemins de fer, lignes de haute tension ;
- b- 25m de part et d'autre au moins de l'axe des grands itinéraires de transport en zone urbaine tels que : autoroutes, chemins de fer, lignes de haute tension ;
- c- 20m au moins de part et d'autre du périmètre extérieur des conduites principales d'eau.

Par ailleurs, dans les espaces urbanisés, les domaines publics maritimes et les cours d'eau, doivent être protégés par une chaussée d'au moins 40m de large appelée voie de corniche.

3. L'étendue verticale de la propriété est-elle énoncée dans la loi ? En quels termes ? Avec quelles limites le cas échéant ? Notamment, les notions d'espace et de volume apparaissent-elles dans la loi ?

Oui. Elle doit être conforme aux règles d'harmonie, tant du point de vue des dimensions, des couleurs, des revêtements, que de la création ou la conservation de perspectives urbaines conformément au plan d'occupation des sols.

Aucune limite de l'étendue verticale n'a été prévue.

Il est prévu que le projet architectural défini par des plans et documents écrits, indique l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume, ainsi que le choix des matériaux et des couleurs (article 30 Code de la construction et de l'habitation).

4. Existe-t-il dans votre droit des cas d'accession immobilière naturelle ? Sont-ils fréquents en pratique (jurisprudence) ?

Le droit d'accession immobilière naturelle existe (article 832 Code civil guinéen). NON

5. Lorsque des ouvrages ou plantations existent (ou sont réalisés par le propriétaire du fonds) sur (au-dessus de ou sous) un fonds, qui en est, en principe, propriétaire ? S'agit-il alors d'une seule propriété augmentée ou de deux propriétés différentes ? A quel(s) moment(s) s'opère le transfert de propriété ?

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous (article 840 Code civil guinéen).

Il s'agit d'une seule propriété.

6. Lorsqu'une personne construit sur (ou dans s'agissant d'un volume) sa propriété immobilière avec les matériaux d'autrui, quelles règles s'appliquent ?

Le propriétaire du sol qui a fait des constructions, avec des matériaux qui ne lui appartenaient pas, doit en payer la valeur estimée à la date du paiement. Il peut également être condamné, s'il y a lieu, à des dommages intérêts, mais le propriétaire des matériaux utilisés n'a pas le droit de les enlever (article 842 Code civil guinéen).

7. Dans le cas particulier d'un empiètement réalisé sur le fonds de son voisin (sur, au-dessus ou en sous-sol), quel sort réserve-t-on à cet empiètement ? Le cas échéant, qui est propriétaire de quoi ?

Le propriétaire du fonds peut exiger que les limites conventionnelles soient respectées par une action judiciaire ou par un arrangement à l'amiable.

8. Dans le cas particulier d'une construction réalisée intégralement sans contrat sur le sol d'autrui (sur le sol, au-dessus du sol ou en sous-sol), quelles sont les règles applicables (démolition, acquisition en propriété ou d'un autre droit réel, ...) ?

Le propriétaire du fonds a le droit (article 843 Code civil guinéen) :

- de conserver la propriété : il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement.

- d'exiger la suppression des constructions exécutées aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

9. Est-il possible de diviser un fonds (dans sa triple dimension) en plusieurs volumes, « propriétés » de différentes personnes, et ce en dehors du régime de copropriété par appartements ? Si oui, selon quel(s) vecteur(s) juridique(s) et pour combien de temps ? La propriété d'un volume (et de son contenu) peut-elle se perdre ? Un cadastre des volumes existe-t-il ?

NON

10. Qui est propriétaire des fruits et produits générés par la propriété immobilière (pour mémoire cf. second questionnaire)

L'exploitant

Conclusion (réflexive)

Le contentieux judiciaire relatif à la propriété immobilière est-il « quantitativement » important ? Pouvez-vous identifier les questions qui suscitent les difficultés récurrentes ou les plus complexes soumises aux juges ?

Oui (70%). Les questions complexes soumises au juge portent sur : la vente des terrains sans lotissement validé, la multiplicité de titres fonciers sur un même fonds de terre, la vente immobilière simultanée à plusieurs personnes, la vente des terrains par des non-propriétaires, la contestation ou la remise en cause de la vente immobilière effectuée par des aïeux, la perception des revenus de la propriété immobilière sans désignation d'un administrateur légal...