



Association  
**Henri Capitant**

Journées internationales malgaches

La propriété foncière et tréfoncière

---

**Rapport dominicain**

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

Rapporteurs nationaux :  
Massiel DELGADO  
Désirée BARINAS UBIÑAS  
Hector ALIES RIVAS

## LA PROPRIÉTÉ DU SOL, DU SOUS-SOL ET DU SURSOL

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 fit-elle l'objet d'une définition spécifique ?**

Selon le Code civil (articles 545 et suivants), la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses d'une manière absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi. Ce droit est limité par les réglementations en matière d'environnement (loi n° 64-00 du 25 juillet 2000 portant création du ministère de l'environnement et des ressources naturelles.), d'urbanisme et d'autres réglementations affectant l'utilisation des terres. La loi n° 108-05 du 23 mars 2005 sur l'enregistrement des biens immobiliers est cruciale car elle établit que seuls les droits dûment enregistrés sont opposables aux tiers, ce qui affecte le transfert et la reconnaissance de la propriété.

### **2. Aux côtes 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).**

La législation dominicaine, en particulier la loi n° 108-05 précitée, ne reconnaît pas explicitement la propriété coutumière ou ancestrale (prévu dans le Code civil) comme une forme légale de propriété immobilière. Le régime foncier est régi par le système formel d'enregistrement des titres de propriété afin de garantir la sécurité juridique des droits fonciers. Cependant, les deux systèmes coexistent lorsqu'ils restent encore des immeubles soumis à la propriété coutumière (moins du 1% des immeubles dominicains).

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

Le code civil permet de limiter le droit de disposition du propriétaire au moyen de servitudes, d'usufruits et de conditions résolutoires (articles 617 à 710). Ces limitations doivent être inscrites au registre des titres conformément à la loi n° 108-05 précitée pour être effectives et opposables aux tiers.

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

La propriété foncière privée est largement reconnue et protégée par la Constitution de la République dominicaine (article 51) et le code civil. La loi n° 108-05 précitée soutient ce droit en garantissant un système d'enregistrement qui confère certitude et publicité aux droits de propriété.

**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 ?**

Il existe des droits réels qui confèrent des prérogatives similaires à la propriété, tels que les fiducies (loi n° 189-11 du 16 juillet 2011 sur le marché hypothécaire et fiducies), les droits de superficie et les usufruits, qui sont temporaires et doivent être enregistrés en vertu de la loi n° 108-05 précitée. Le numerus clausus de ces droits est établi dans le code civil et les lois spéciales. Mais le droit de propriété est imprescriptible.

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

Des formes juridiques telles que les fiducies (loi n° 189-11 précitée) et la propriété en copropriété (loi n° 5038 du 21 novembre 1958 sur la copropriété) sont utilisées pour s'adapter aux besoins contemporains en matière de logement, en facilitant une gestion souple des propriétés et en répondant aux nouvelles formes de vie urbaine.

**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 ?**

Les organismes publics peuvent posséder des biens immobiliers, et le régime juridique varie selon que le bien appartient au domaine public ou au domaine privé. Les biens du domaine public sont destinés aux services publics et sont inaliénables et imprescriptibles, tandis que les biens du domaine privé peuvent faire l'objet de transactions en vertu de la loi n° 340-06 du 30 août 2006 sur les marchés publics et la loi n° 108-05 précitée.

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

La copropriété des biens immobiliers est possible, régie par le code civil (articles 601 et suivants) et la loi n° 5038 du 21 novembre 1958 sur la copropriété. Ces formes permettent la propriété partagée de biens immobiliers et doivent être dûment enregistrées dans le registre des titres conformément à la loi 108-05 précitée.

**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.) ?**

RES nullius n'existe pas en République Dominicaine. La loi n° 108-05 précitée établit dans son principe III, que « l'État dominicain est le propriétaire originel de toutes les terres qui composent le territoire de la République dominicaine. Toutes les terres sur lesquelles personne ne peut prouver un droit de propriété sont enregistrées au nom de l'État dominicain. »

## 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 consensus ou est-il subordonné à des formes ou formalités particulières (acte authentique, formalités cadastrales, respect d'un droit de préemption...) pour sa validité ?**

Le transfert de biens immobiliers nécessite une convention notariée et son enregistrement ultérieur au registre des titres, conformément à la loi n° 108-05 précitée. Cela garantit la légalité du transfert et sa reconnaissance par les tiers, et le consensus entre les parties n'est pas suffisant pour conférer une validité juridique.

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

La clause de réserve de propriété peut être stipulée dans les contrats de vente et signifie que la propriété du bien n'est pas transférée tant que certaines conditions ne sont pas remplies, généralement le paiement intégral du prix (principe de la liberté contractuelle). C'est-à-dire qu'il n'y aura pas des effets translatifs du contrat de vente. Ainsi, ce contrat ne sera pas susceptible d'être enregistré, au moins que le contrat soit traité comme un contrat de vente conditionnelle.

### **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) ?**

Selon le code civil, le transfert de propriété implique généralement le transfert des risques à l'acheteur dès le moment de la vente. Toutefois, les parties peuvent en convenir autrement.

### **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 une fois qu'il a été inscrit au registre des titres, conformément à la loi n° 108-05 précitée. La bonne foi du tiers n'est prise en compte que si le tiers acquiert un droit sans connaître l'existence de vices ou de charges antérieures non inscrites.

### **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 ?**

Lorsqu'une personne transfère un bien immobilier qui ne lui appartient pas, l'acquéreur peut se protéger en inscrivant la transaction au registre des titres et en appliquant les principes de bonne foi et de loyauté, à condition qu'il n'y ait pas d'opposition ou de réclamation effective de la part du véritable propriétaire.

**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) ?**

Les techniques les plus courantes sont l'acte public et l'inscription au registre des titres. Les notaires et les avocats spécialisés dans le droit immobilier sont les professionnels compétents. Le délai de réalisation d'un transfert peut varier, mais il est généralement de quelques semaines à quelques mois, en fonction de la complexité de l'affaire et de l'efficacité du registre.

**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 ?**

Dans une copropriété, tout acte de propriété, c'est-à-dire de disposition tant juridique que matérielle (voire transfert), n'est valable que s'il est accompli à la connaissance unanime de tous les copropriétaires.

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

Le transfert des biens immobiliers en cours de construction est régi par des contrats spécifiques qui doivent être soumis à des formalités d'enregistrement et d'authentification. Mais il est certain que si l'immeuble est un appartement soumis à la loi n° 5038 du 21 novembre 1958 sur la copropriété, il conviendra d'attendre la fin de la construction pour que l'immeuble existe avec un titre foncier.

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

Le droit de propriété enregistré est imprescriptible. Le principe IV de la loi n° 108-05 précitée énonce que « *tout droit enregistré conformément à la présente loi est imprescriptible et bénéficie de la protection et de la garantie absolues de l'État* ». La seule prescription qui existe est la prescription acquisitive par « *saneamiento catastral* ». En d'autres termes, seules les propriétés qui subsistent dans le cadre du système coutumière s'appliquent. Cela représente moins de 1% des immeubles en République Dominicaine.

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

Le droit de propriété enregistré est imprescriptible. Le principe IV de la loi n° 108-05 énonce que « *tout droit enregistré conformément à la présente loi est imprescriptible et bénéficie de la protection et de la garantie absolues de l'État* ». La seule prescription qui existe est la prescription acquisitive par « *saneamiento catastral* ». En d'autres termes, seules les propriétés qui subsistent dans le cadre du système coutumière s'appliquent. Cela représente moins de 1% des immeubles en République Dominicaine.

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

La propriété d'un bien immobilier enregistré ne se perd pas par manque d'usage.

**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 faire l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique en vertu de la loi n° 344 du 29 juillet du 1943 sur la procédure spéciale pour les expropriations tentées par l'état, le district de Saint-Domingue ou les communes, qui régit la procédure d'expropriation, y compris l'indemnisation adéquate.

**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 ?**

La propriété est généralement prouvée par un titre enregistré dans le registre des titres. Ce registre a une grande valeur probante en vertu de la loi n° 108-05 précitée et constitue le principal moyen de prouver la propriété. En ces sens, le principe II de la loi n° 108-05 précitée stipule que : « la présente loi sur le registre immobilier met en œuvre le système de publicité immobilière de la République Dominicaine sur la base des critères suivants : - Spécialité : qui consiste en la détermination correcte et l'individualisation des sujets, objets et causes du droit à enregistrer ; - Légalité : qui consiste en la purification préalable du droit à enregistrer ; - Légitimité : qui établit que le droit enregistré existe et qu'il appartient à son titulaire ; - La publicité : qui établit la présomption de l'exactitude de l'enregistrement, en lui conférant la foi publique. »

**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 ?**

En cas de litige, le juge applique la loi en privilégiant les dispositions de la Constitution dominicaine, la loi n° 108-05, le Code civil dominicain, les preuves enregistrées (titre, etc.) et la bonne foi de la possession.

III. Étendue de la propriété immobilière

**1. Étendue 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 ?**

Le Code Civil a des dispositions relatives aux murs et aux fossés mitoyens (Art. 653 à 673 C. Civ.), à la distance et aux ouvrages intermédiaires requis pour certaines constructions (Art. 674 C. Civ.), aux vues sur la propriété des voisins (Art. 675 à 680), et à l'égout des toits et gouttières (Art. 681 C. Civ.)

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

En République Dominicaine, il faut distinguer :

**a)** Lorsqu'on parle d'une propriété immobilière immatriculée au Registre foncier (Registre des Titres), il s'agit d'un bien immobilier dont les limites ont été déterminées par un acte d'arpentage, qui implique le bornage d'un terrain. Le processus qui implique le premier enregistrement commence précisément par la mesure de la propriété, qui a pour but d'identifier, localiser et déterminer la propriété soumise à l'enregistrement (art. 25 Loi n° 108-05 précitée). Cela est obligatoire. Ces démarches doivent être réalisées par un arpenteur géomètre-expert préalablement autorisé par la Direction Régionale des Mesures Cadastrales (DRMC), lui accordant la loi le statut d'officier public et d'auxiliaire de justice (art. 25 P. IV. Loi n°

108-05 précitée). La mesure est un processus opposable aux tiers, puisque la démarche réalisée par le géomètre-expert est précédée d'une publicité particulière indiquée par la norme (art. 78, 142 DRMC). Cela permet d'avoir des informations sur la limite bornée, les coordonnées des sommets, la superficie réelle d'un terrain, sa forme et localisation.

L'arpenteur géomètre-expert doit positionner des repères matériels, dits bornes ou jalons, qui permettent de visualiser et faire respecter les limites officielles d'une propriété. L'arpenteur géomètre-expert doit présenter les plans et documents techniques, pour être qualifié techniquement et approuvé par la Direction Régionale des Mesures Cadastrales (DRMC), qui postérieurement transmet les plans approuvés soit au Registre de la propriété, soit aux tribunaux, selon le cas, et les publie dans le Système d'information cartographique et parcellaire du pays. Il existe le Règlement Général des Mesures Cadastrales, complémentaire à la Loi n° 108-05, (Résolution n° 789-2022 de la Cour Suprême de Justice), et des dispositions techniques de la Direction Nationale des Mesures Cadastrales, qui réglementent la matière.

La République Dominicaine dispose d'un organisme technique spécial, la Direction Nationale des Mesures Cadastrales, (et ses dépendances, les Directions Régionales des Mesures Cadastrales), uniquement dédié à la régulation et définition des objets du droit qui sont immatriculés, qui fait faisant partie du système du registre foncier.

**b)** Lorsque l'on parle de propriétés non immatriculées, elles sont régies par le Code civil, où il n'y a pas d'obligation en soi de délimiter la propriété immobilière.

### **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 ?**

Le Code Civil, dans son Art. 664 établit : *« Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode des réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :*

*« Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient ;*

*« Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche ;*

*« Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit, le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite. »*

Cependant, pour construire des logements et des bâtiments, vous devez obtenir certains permis et autorisations de construction et d'occupation du sol, et respecter les exigences légales et réglementaires définies par les régulateurs, notamment le Ministère du Logement, de l'Habitat et des Bâtiments (MIVHED) (Loi n° 160-21 du 21 juillet 2021, qui crée le ministère du Logement, de l'Habitat et des Bâtiments), ainsi que le gouvernement municipal (loi n° 368-22 du 20 décembre 2022, relative à l'aménagement du territoire, à l'aménagement du territoire et aux établissements humains et qui crée le système national d'information territoriale). Selon le type de construction, le ministère des Travaux Publics et des Communications ainsi que le ministère de l'Environnement et des Ressources naturelles peuvent également être impliqués, en fonction de son impact.

D'autre part, la République Dominicaine dispose d'une loi spéciale qui régule le régime de copropriété (Loi n° 5038 sur les copropriétés du 21 novembre 1958), à laquelle seules les propriétés immobilières immatriculées peuvent être soumises, et dont l'affectation est précédée de l'autorisation et de

l'approbation des plans de construction par les institutions compétentes, et de l'élaboration et approbation de plans de mesures cadastrales pour copropriété aux fins de l'enregistrement dans le registre foncier, qui est réglementée par le Règlement Général des Mesures Cadastreales (Résolution n° 789-2022 de la Cour Suprême de Justice), et ses dispositions techniques.

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

Oui, L'accession immobilière naturelle est prévue comme moyen d'acquérir des biens (Art. 712 du Code civil.). Ceci est réglementé par les articles 546 à 577 du Code Civ. Cela n'est pas fréquent en pratique et au niveau de la jurisprudence.

**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 ?**

Le Code civil établit clairement dans son article 552 :

*"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous."*

*"Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre " Des servitudes ou services fonciers " .*

*"Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."*

Cette disposition est également applicable matière de la propriété immobilière immatriculée. L'article 21 du Règlement Général du Registre des Titres (Résolution n° 788-2022 de la Cour Suprême de Justice), normative complémentaires à la loi 108-05, stipule que la propriété immobilière immatriculée est toute parcelle ou surface de terrain, avec tout ce qui est construit, cloué, planté et attaché au sol, individualisé au moyen d'un plan de mesure avec un désignation cadastrale, sur laquelle il existe un droit de propriété inscrit au Registre des Titres (registre foncier).

En règle générale, le transfert de la propriété des ouvrages et des plantations est réglementé par le Code civil, cependant, les améliorations permanentes, (pouvant être considérées les ouvrages et les plantations comme telles), font l'objet d'un traitement différencié dans la propriété immobilière immatriculée, régi par le Règlement Général des Tribunaux de la Juridiction Immobilière, (Résolution n° 787-2022 de la Cour Suprême de Justice), Art. 120-123, le Règlement Général du Registre des Titres, (Résolution n° 788-2022 de la Cour Suprême de Justice), Art.23-25, et Règlement Général des Mesures Cadastreales, (Résolution n° 789-2022 de la Cour Suprême de Justice), Art.148, normatives complémentaires à la loi n° 108-05 précitée.

Pour que le transfert de propriété des améliorations permanentes ait lieu dans la propriété immobilière immatriculée, l'acte de transfert doit être enregistré, puisque notre système est constitutif des droits. (Article 90 loi n° 108-05 précitée).



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

Le Code civil établit dans son article 554 :« *Le propriétaire du sol qui a fait des constructions, plantations et ouvrages avec des matériaux qui ne lui appartenaient pas doit en payer la valeur estimée à la date du paiement ; il peut aussi être condamné à des dommages-intérêts, s'il y a lieu : mais le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever.* »

**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 Code civil établit dans son article 555 :« *Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds peut les retenir ou contraindre le tiers à les enlever.*

*Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée 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.*

*Si le propriétaire préfère conserver les plantations ou les bâtiments, il doit payer la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre, sans tenir compte de la valeur plus ou moins grande qu'a pu recevoir la propriété ; Toutefois, si les plantations, usines et ouvrages ont été réalisés par un tiers dépossédé en justice, mais qui n'a pas été condamné à restituer les fruits, le propriétaire ne peut, en vertu de sa bonne foi, demander la destruction des ouvrages ou plantations référées ; mais il sera alors possible d'opter entre payer la valeur des matériaux et de la main d'œuvre, ou payer une somme égale à la valeur la plus élevée acquise par la propriété. »*

**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, ...) ?**

Tout cela qui est construit, sur le sol, au-dessus du sol ou en sous-sol, appartient au propriétaire. La loi n° 5869 du 24 avril 1962, prévoit dans son article 1.- « *Toute personne qui pénètre dans un bien immobilier urbain ou rural, sans l'autorisation du propriétaire, du locataire ou de l'usufruitier, sera punie d'une peine de trois mois à deux ans de prison correctionnelle et d'une amende de dix à cinq cents pesos. Alinéa. - (Ajouté par la Loi 234 du 30 avril 1964,). La sentence prononcée en cas de condamnation ordonnera également l'expulsion des occupants de la propriété et la confiscation des améliorations qui auraient pu y être apportées, et sera exécutoire provisoirement sans caution, nonobstant tout appel.* »

Cette protection est surtout pour la propriété immobilière immatriculée, car il n'y a aucune discussion sur qui en est le propriétaire. De même, lorsqu'il s'agit d'une propriété immobilière immatriculée le propriétaire peut demander l'expulsion des envahisseurs, soit par voie administrative, soit par voie judiciaire (Art. 47 à 49 de la loi n° 108-05 précitée).

S'il s'agit d'une propriété immobilière non immatriculée, les dispositions du code civil (Art. 555 C. Civ.) s'appliquent. Le Code civil établit dans son article 555 :« *Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds peut les retenir ou contraindre le tiers à les enlever.*

*Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée 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.*

*Si le propriétaire préfère conserver les plantations ou les bâtiments, il doit payer la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre, sans tenir compte de la valeur plus ou moins grande qu'a pu recevoir la propriété ; Toutefois, si les plantations, usines et ouvrages ont été réalisés par un tiers dépossédé en justice, mais qui n'a pas été condamné à restituer les fruits, le propriétaire ne peut, en vertu de sa bonne foi, demander la destruction des ouvrages ou plantations référées ; mais il sera alors possible entre payer la valeur des matériaux et de la main d'œuvre, ou payer une somme égale à la valeur la plus élevée acquise par la propriété. »*

Il faut aussi ajouter, pour la propriété immobilière non immatriculée, qu'un possesseur présentant certaines caractéristiques peut intenter les actions possessoires ou interdits possessoires pour essayer de récupérer la possession d'une chose dont on a été dépouillé. (Art. 23 Code de procédure civile).

**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, cela est seulement possible avec le régime de copropriété prévu par la loi n° 5038 du 21 novembre 1958 sur la copropriété. La loi permet la division d'un bien immobilier en volumes ou unités par le biais d'une propriété horizontale. Cette division doit être enregistrée et est permanente, à moins que la propriété ne soit légalement reconsolidée.

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

Comme règle générale, le propriétaire des fruits et produits générés par la propriété immobilière, est le même propriétaire du terrain, sauf s'il y a un usufruitier (Art. 582 à 624 du Code civ.).

Dans les cas de propriété immobilière non immatriculée, quelques distinctions peuvent s'appliquer :

Art. 548 : « *Les fruits produits par la chose n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais des labours, travaux et semences faits par des tiers et dont la valeur est estimée à la date du remboursement.* »

Art. 549 : « *Le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi. Dans le cas contraire, il est tenu de restituer les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique ; si lesdits produits ne se retrouvent pas en nature, leur valeur est estimée à la date du remboursement.* »

## 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 ?**

Les litiges liés à la propriété sont importants en République dominicaine, avec des problèmes courants liés aux litiges sur les limites, aux chevauchements, aux empiètements, aux limites incorrectes et aux titres fonciers conflictuels. Ces litiges sont souvent complexes en raison de la nécessité de prouver clairement la propriété et d'interpréter la loi applicable. Un exemple de ces problèmes est le chevauchement des plans lors de la délimitation. La troisième chambre de la Cour suprême de justice a estimé « qu'il y avait chevauchement de plans lorsqu'un deuxième levé ou un levé ultérieur a été superposé à un premier levé approuvé conformément à la procédure technique. Les règles de procédure technique, c'est-à-dire une démarcation sur une autre démarcation, un assainissement sur un autre assainissement, ce qui n'est pas le cas des règles de procédure technique, c'est-à-dire une démarcation sur une autre démarcation, un assainissement sur un autre assainissement, ce qui entraîne la nullité de l'ouvrage superposé. » *Cour suprême de justice, troisième chambre, 9 novembre 2012, n° 17, B.J. 1224.*