



Association
Henri Capitant

Journées internationales malgaches

La propriété foncière et tréfoncière

Rapport libanais

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



Rapporteur national : Alexandre SAKR
Liban

La propriété du sol, du sous-sol et de sursol

Principaux textes et abréviations :

C.P. Code de Propriété Foncière (arrêté 3339/26).

C.O.C. Code des Obligations et des Contrats.

Arrêté n° 186/26 sur le recensement et la délimitation des biens immeubles.

Arrêté n° 188/26 sur l'institution du registre foncier.

Arrêté n° 257/26 sur la gestion et l'aliénation du domaine privé de l'Etat.

I- Bases légales, définition, caractéristiques:

R 1- La propriété est-elle définie légalement, avec quelles prérogatives...:

1) La propriété immobilière est définie comme suit:

«La propriété immobilière est un droit d'user, de jouir et de disposer d'un immeuble dans la limite des lois, arrêtés et règlements».

«Ce droit ne s'exerce que sur les immeubles mulk» (Art. 11 Code de la propriété foncière).

«Les terres mulk sont ceux susceptibles de pleine propriété». (Art. 5 C.P.).

Sont considérés comme immeubles mulk :

- Les immeubles situés à l'intérieur des agglomérations bâties telles qu'administrativement déterminées.
- Les immeubles situés sur le territoire de l'ex gouvernement du Mont Liban (considérés comme tels en vertu des us et coutumes locaux).

Sont encore mulk les plantations et constructions effectués sur des terres amiri, soit avant le Code des terres (Code Ottoman de 1858), la terre demeurant amiri, soit de 1858 à 1913, la terre obtenant elle aussi la nature mulk.

Le droit de propriété est absolu, exclusif et perpétuel. La propriété du sol comprend celle du dessus et du dessous.

Les pouvoirs du propriétaire ne peuvent être exercés que dans les limites fixées par les lois et règlements: le droit de disposition est écarté ou restreint pour les biens wakf; les droits d'usage et de jouissance sont limités par des servitudes d'intérêt public.



R 2- Aux côtés de la propriété immobilière définie par la loi, existe-t-il une propriété coutumière...:

Le Code de propriété foncière libanais reprend en la simplifiant la classification du droit ottoman qui lui-même avait consacré les anciennes classifications du droit musulman.

Il maintient donc la distinction entre le droit de propriété et le droit de Tessarouf. Le Tessarouf s'exerce sur les terres amiri (Une terre dont le domaine éminent (rakaba) appartient à l'Etat).

Théoriquement, le droit de Tessarouf s'éteint par l'absence de mise en culture ou par le non usage pendant cinq ans. (Art. 19 C.P.). Ce droit de déchéance n'a jamais été exercé.

R 3- Est-il possible de limiter contractuellement le pouvoir de disposition du propriétaire...:

Limitation contractuelle du droit de disposition.

→ La promesse de vente d'un immeuble empêche le promettant d'aliéner l'immeuble ou de constituer sur lui un droit réel autre que l'hypothèque pendant le délai imparti au bénéficiaire de la promesse pour lever l'option. (Art. 220 et s. du C.P.).

→ Les servitudes peuvent résulter des conventions entre propriétaires (Art. 57 C.P.).

Le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui tende à restreindre l'usage de la servitude ou à la rendre plus incommode. Il ne peut changer l'état des lieux ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée. (Art. 89 C.P.).

→ Le nantissement par transfert de propriété:

Ni l'acquéreur ni le vendeur ne peuvent pendant la durée du contrat céder l'immeuble, le louer ou le grever des droits réels sans leur consentement exprès et réciproque. (Art. 93 C.P.).

→ L'Antichrèse:

Le débiteur et le créancier ne peuvent sans leur consentement réciproque disposer de l'immeuble donné en antichrèse; tout acte d'aliénation effectué contrairement à ces règles est nul de plein droit. (Art. 114 C.P.).



R 4- La propriété immobilière du sol peut-elle appartenir aux personnes privées...:

Le droit Ottoman avait connu les terres Métrouké-Murfeké, c'est-à-dire les terres laissées à l'usage privatif d'une collectivité donnée, des habitants d'une localité, dans un but déterminé. Cette même catégorie est consacrée à l'article 7 du Code de propriété foncière libanais comme suit:

«1) Les immeubles Métrouké-Murfeké sont ceux qui, appartenant à l'Etat, font l'objet, en faveur d'une collectivité, d'un droit d'usage dont les caractères et l'étendue sont précisés par les usages locaux ou les règlements administratifs».

L'alinéa (2) du même article précise que ces immeubles sont considérés comme propriété privée des municipalités s'ils sont situés à l'intérieur de leur périmètre.

R 5- La propriété peut-elle être temporaire...:

Le droit de propriété est perpétuel.

Toutefois, faute par l'acquéreur d'un bien relevant du domaine privé de l'Etat de remplir les obligations qui lui sont imposées, sa déchéance est prononcée dans les formes prescrites par la loi. (Arrêté n° 275 en date du 5 mai 1926).

La fiducie sûreté est pratiquée au Liban sous le nom de bei bil wafa ou nantissement par transfert de propriété. (Art. 91 C.P.).

R 6- Les diverses formes juridiques visées ci-dessus sont-elles mobilisées pour répondre aux besoins contemporains liés à l'accession à l'habitat...:

Les formes décrites ci-dessus sont anciennes et ne répondent pas à des besoins nouveaux.

R 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...:

Le domaine public de l'Etat et des collectivités publiques relève de trois catégories:

- Le domaine éminent (rakaba).
- Le domaine public (emprunté au droit français).
- Le domaine privé (emprunté au droit français).



R 8- La propriété immobilière peut-elle être collective...:

La propriété immobilière peut être collective (indivision, copropriété et société immobilière).

R 9- Le fonds de terre, ou les ouvrages et plantations, peuvent-ils n'appartenir à une personne...:

La notion de domaine privé comprend des terres amiri- lorsque l'Etat en a le droit de tassaruf-, méwat (mortes), métrouké-mourfaka- approximativement analogues aux bien communaux français, les immeubles sans maître (mahloula), à la suite de vacances de succession (art. 2,3 et 10, arrêté 275/26).

II- Acquisition, preuve et opposabilité de la propriété immobilière:

R 1- Entre les parties, le transfert à titre particulier de la propriété immobilière se réalisent-t-il solo consensu ou est-il subordonné à des formes ou formalités particulières...:

Les droits réels immobiliers s'acquièrent et se transmettent par l'inscription au registre foncier.

«La vente des immeubles ou des droits réels immobiliers ne produit effet même entre parties qu'à compter de son inscription au registre foncier». (Art. 393 C.O.C.).

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

Le droit immobilier libanais, n'envisage pas la possibilité pour les parties de prévoir une clause de réserve de propriété.

R 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...:

Le principe est que le transfert des risques a lieu avec le transfert de propriété (art 396 et 243 al. 3 du C.O.C.).

Cependant l'article 396 du C.O.C. précise que les parties peuvent y déroger par stipulation contraire.

L'avant-contrat n'entraînant pas le transfert de propriété, les risques demeurent en principe à la charge du propriétaire. Dans l'hypothèse où les parties l'ont convenu (par ex. dans un avant contrat) la charge des risques peut être transférée à la charge du vendeur même si le transfert de propriété n'a pas encore eu lieu. Il est bien entendu que cette clause n'est valable qu'entre les parties. Les



dispositions régissant le registre foncier accordent au tiers de bonne foi une protection absolue à cet égard.

R 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 n'est opposable aux tiers que par le fait et du jour où son inscription est faite au registre foncier (art. 9 de l'arrêté 188/126).

Toutefois l'autorité des inscriptions ne peut être invoquée par les tiers qui ont connu, avant l'acquisition, les vices ou les causes de résolution ou d'éviction. (Art. 13 de l'arrêté 188/26).

R 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 prohibée (article 385 C.O.C.).

Les règles de la publicité foncière permettent à l'acquéreur d'identifier le véritable propriétaire.

Les règles applicables sont les suivantes:

- Quiconque acquiert un droit sur un immeuble en se fondant sur les inscriptions et mentions du registre foncier est maintenu dans son acquisition (art. 13 de l'arrêté 188/26).
- Les énonciations du registre foncier ont force probante et font foi à l'égard des tiers des faits et droits qu'elles relatent (art. 8 de l'arrêté 188/26).

Toutefois, celui «dont les droits sont lésés par l'inscription peut invoquer directement contre les tiers de mauvaise foi l'irrégularité de l'inscription» (art. 14 de l'arrêté 188/26).

R 6- En pratique, par quelles techniques contractuelles s'opère le transfert de propriété immobilière et quels sont les professionnels du droit compétent pour ce faire? Quelle durée est nécessaire pour finaliser le transfert de propriété...:

Le transfert de propriété immobilière est constaté par acte notarié ou par acte par devant le chef du bureau auxiliaire au Registre foncier. L'acte doit être approuvé in fine par le conservateur du registre foncier.

Une prénotation est inscrite immédiatement sur le registre journal.



L'inscription définitive se fait dans un délai raisonnable de deux semaines au cas où les taxes foncières sont réglées et les documents requis produits.

R 7- Lorsqu'un immeuble est soumis au régime de la copropriété...:

Il n'existe pas de règles particulières applicables au transfert d'un lot privatif dans un immeuble soumis au régime de la copropriété. Le décret-loi n° 88/83 relatif à la copropriété dispose que le transfert des lots privatifs emporte nécessairement transfert des droits sur les parties communes.

R8- Lorsqu'un immeuble est vendu à construire ou en voie de construction existe-t-il des règles particulières quant au transfert?

Il n'existe pas des règles particulières régissant le transfert d'un immeuble à construire ou en voie de construction.

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

La prescription n'est pas opposable aux droits inscrits au registre foncier ou soumis à la gestion du domaine (art. 255 C.P.).

Concernant les biens-fonds non-inscrits, le droit prétendu est inscrit au nom du détenteur, s'il est possédé, publiquement paisiblement, sans équivoque et sans interruption avec intention d'appropriation pendant cinq ans avec juste titre, et pendant dix ans pour les biens-fonds amiri et quinze ans pour les biens-fonds mulk, s'il n'a pas de juste titre.

Le juste titre s'entend de l'acte ou fait constatant l'acquisition et émanant d'un non-proprétaire.

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

Le droit à l'inscription au registre foncier s'acquiert, entre autres, par la prescription. (Article 2287 C.P.).

Les modes d'acquisition du droit à l'inscription au registre foncier y compris la prescription sont publiés dans ledit registre.



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

La propriété immobilière ne se perd pas en principe par le non-usage.

Il est fait exception à cette règle dans les cas suivants :

- Le non-usage par l'acquéreur d'un bien du domaine privé de l'Etat comme indiqué ci-haut.
- Le non-usage du bien-fonds par le titulaire d'un droit de tassaruf pendant cinq ans comme indiqué ci-haut.
- Il convient de signaler dans cet ordre d'idées, l'obligation faite à un étranger qui a acquis un bien immobilier au Liban d'y édifier et compléter une construction endéans 5 ans. (Art. 11 de loi sur l'acquisition par des non-libanais des biens immobiliers au Liban).

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

La propriété peut se perdre à la suite d'une expropriation.

«La propriété est sous la protection de la loi. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique dans les cas établis par la loi et moyennant une juste et préalable indemnité». (Article 15 de la Constitution Libanaise).

Le régime de l'expropriation de droit commun est prévu par la loi n° 58 du 29 mai 1991, profondément modifiée par celle du 8 décembre 2006.

La grande majorité des cas pour lesquels l'administration a recours à l'expropriation concerne des alignements (création ou élargissement des voiries).

R 13- Par quels moyens, en général, prouve-t-on la propriété immobilière...:

La propriété immobilière est prouvée par l'inscription au registre foncier. Le propriétaire est généralement détenteur d'un titre de propriété. La propriété est de même prouvée par un certificat foncier qui peut être à tout moment obtenu du registre foncier.

R 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?

Le cadastre et le registre foncier ont été institués en 1926.

Les énonciations du livre de propriété ont force probante, et font foi à l'égard des tiers des faits et droits qu'elles relatent.



Les inscriptions du registre foncier sont censées exactes et complètes à l'égard des tiers acquéreurs de bonne foi.

Quiconque acquiert un droit en se fondant sur l'exactitude des inscriptions au registre foncier est maintenu dans son acquisition, alors même le titulaire inscrit n'en était pas propriétaire.

Le bénéfice de cette règle ne peut être invoqué par celui qui avait connu avant l'acquisition, les vices et les causes de résolution ou d'éviction.

L'acquéreur de mauvaise foi, ne devient pas par conséquent propriétaire et le véritable titulaire du droit peut invoquer directement contre lui, l'irrégularité de l'inscription.

Dans tous les cas, la partie lésée, qui ne peut plus être réintégrée dans son droit, peut exercer une action en dommages-intérêts contre l'auteur du dol.

III- Etendue de la propriété immobilière:

R 1- Etendue horizontale de la propriété immobilière: la délimitation matérielle par la clôture...:

La loi de la construction prévoit que l'administration peut demander au propriétaire de clôturer les limites de ses fonds contiguës à la voirie, et même d'y procéder elle-même directement en cas de refus.

Le décret d'application de la loi de la construction définit les règles techniques relative à la construction des clôtures.

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

La délimitation par bornage est règlementée par la loi.

Les opérations topographiques et de bornage sont effectuées par les géomètres relevant du service du cadastre.

Les géomètres ont également pour mission d'implanter les bornes.



R 3- L'étendue verticale de la propriété est-elle énoncée dans la loi? En quels termes? Avec quelles limites le cas échéant? ...:

Le Code de propriété foncière ne fixe aucune limite à l'étendue verticale de la propriété. La loi de la construction met des limites à la hauteur des bâtiments selon la zone dans laquelle se situe l'immeuble.

La loi libanaise ne connaît pas la notion de volume.

R 4- Existe-il dans votre droit des cas d'accession immobilière naturelle? Sont-ils fréquents en pratique (jurisprudence)?

L'accession figure parmi les modes d'acquisition des droits réels.

La loi cite les alluvions fluviales, les terrains déplacés par cas fortuit vers un fonds inférieur, les îles et îlots qui se forment naturellement dans le lit des fleuves et des rivières et à l'intérieur des lacs... (article 206 et s. du C.P.).

Ces cas sont très rares en pratique.

R 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? ...:

La propriété du sol comporte la propriété du dessus et du dessous (art. 13). Le propriétaire qui a construit sur son terrain avec des matériaux lui appartenant est lui-même propriétaire des constructions et des plantations. La propriété est établie dès l'inscription au registre foncier.

R 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?

Lorsqu'une personne construit sur sa propriété avec les matériaux qui appartiennent à un tiers bénéficie d'une présomption de propriété. Toutefois, cette présomption est simple et peut être renversée par la preuve contraire rapportée par le propriétaire des matériaux.

Si ce dernier parvient à rapporter la preuve contraire les dispositions de l'article 214 CP s'appliquent.

D'après ce texte, le propriétaire ne peut être contraint à les restituer même s'il est de mauvaise foi. Il doit toutefois en payer la valeur à leur propriétaire. Il peut également être tenu de payer des dommages-intérêts.



R 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?

Dans le cas particulier de l'empiètement sur le terrain d'autrui, la jurisprudence n'est pas unanime sur la question. Cinq solutions sont recensées:

- 1) Démolition pure et simple. Elle peut être ordonnée par le juge des référés en cas d'atteinte manifeste au droit de propriété.
- 2) Démolition en raison de la mauvaise foi du tiers ayant empiété sur le terrain d'autrui dans le cas où ce terrain a fait l'objet d'une inscription au registre foncier. (Art. 217 C.P.).
- 3) Le paiement d'une indemnité au cas où le tiers est de bonne foi et absence de proportionnalité entre le dommage résultant de la démolition et celui découlant de l'empiètement.
- 4) Acquisition par le tiers de bonne foi de la parcelle du terrain empiété dans le cas où la construction a une valeur supérieure à ce terrain.
- 5) Le cas où un tiers a construit ou planté sur le terrain d'autrui avec des matériaux qui ne lui appartiennent pas. Le propriétaire des matériaux ne peut pas les revendiquer, il ne peut obtenir qu'une indemnité contre les tiers et le propriétaire. (Application de l'art. 218 du C.P.).

R 8- Dans le cas particulier d'une construction réalisée intégralement sans contrat sur le sol d'autrui...:

A la différence du droit français, le droit libanais ne distingue pas entre la construction sur le terrain d'autrui et l'empiètement sur le terrain d'autrui.

R 9- Est-il possible de diviser un fonds (dans sa triple dimension) en plusieurs volumes...:

Le droit libanais ne connaît pas le régime de la propriété d'un volume.

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

Le propriétaire du bien-fonds est le propriétaire des fruits et produits générés par la propriété immobilière.

En cas d'usufruit, les produits demeurent la propriété du nu-propriétaire.

Conclusion (réflexive):

Le contentieux judiciaire relatif à la propriété immobilière est qualitativement important. Les conflits en la matière résultent principalement de l'absence d'une réglementation relative à la vente d'immeubles à construire.