REPUBLIQUE DU NIGER OR/DCCCM

Fraternité-Travail-Progrès

ORDONNANCE N° **2026-24**

du 22 avril 2026

portant régime du foncier national en République du Niger.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE, CHEF DE L'ETAT,

Vu la Charte de la Refondation promulguée le 26 mars 2025 ;

Vu la Proclamation du Conseil National pour la Sauvegarde de la Patrie (CNSP) en date du 28 juillet 2023 ;

Vu l'Ordonnance n° 2023-01 du 28 juillet 2023, portant suspension de la Constitution du 25 novembre 2010 et créant le Conseil National pour la Sauvegarde de la Patrie(CNSP) ;

Après avis du Conseil Consultatif de la Refondation (CCR) ;

Sur rapport du Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat ;

Le Conseil des Ministres entendu ;

ORDONNE :

Chapitre premier : Des dispositions générales

Section 1 : De l'objet

Article premier : La présente ordonnance a pour objet de réorganiser le foncier national en République du Niger et de déterminer les règles qui lui sont applicables.

Toutefois, la gestion des dépendances des domaines urbain, pastoral, forestier, minier, pétrolier, gazier, routier ou agricole est régie par des textes spécifiques en conformité à la présente ordonnance.

Section 2 : Des définitions et des principes généraux

Paragraphe 1 : Des définitions

Article 2 : Au sens de la présente ordonnance les termes ci-dessous ont les significations suivantes :

OK/DCCCXI

- **Affectation** : mise à disposition d'un bien consistant à soumettre celui-ci à un usage précis. L'affectation d'un bien en détermine le régime juridique ;
- **Aliénation** : transmission volontaire à autrui du droit de propriété ou autre droit réel à titre gratuit ou onéreux entre vifs ou à cause de mort, à titre particulier ou à titre universel ;
- **Antichrèse** : sûreté réelle née de la convention des parties et permettant au créancier de prendre possession d'un immeuble et d'en imputer annuellement les fruits et revenus d'abord sur les intérêts, ensuite sur le capital de sa créance jusqu'au règlement de cette dernière ;
- **Bordereau analytique :** résumé succinct mais complet d'un acte constitutif, modificatif, translatif, extensif ou autres actes mentionnés au registre de dépôt ne contenant ni grattage, ni surcharge, ni rature, ni interligne sauf après renvoi motivé en marge ou en bas de page, daté et signé par le Conservateur de la propriété foncière et annexé aux autres pièces du Titre foncier comme partie intégrante ;
- **Bornage contradictoire** : opération de reconnaissance des bornes, aux limites d'une parcelle bâtie ou non bâtie, par un géomètre expert assermenté qui en dresse procès-verbal à intégrer au dossier du Titre foncier ;
- **Borne** : ouvrage ou signe matériel durable connu dans un système de coordonnées destiné à indiquer la limite d'une propriété ;
- **Cadastre :** ensemble des documents relatifs à tous les fonds de terre bâtis ou non bâtis donnant des informations sur leur localisation, leurs limites, leurs statuts juridiques, l'état de leur mise en valeur, les valeurs locatives ou vénales et l'identité des propriétaires et des titulaires de droits réels ;
- **Certificat d'inscription :** document délivré par le Conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers attestant de l'inscription d'un droit réel immobilier sur un titre foncier ;
- **Cession :** acte juridique par lequel s'effectue le transfert, moyennant ou non une contrepartie, de la propriété d'un bien d'une personne à une autre personne ;
- **Concession :** acte juridique en vertu duquel une personne, le concédant, accorde à une autre, le concessionnaire, la jouissance d'un droit ou d'un avantage particulier ;
- **Confiscation :** peine par laquelle est dévolu autoritairement à l'Etat tout ou partie des biens d'une personne sauf disposition particulière prévoyant leur destruction ou leur attribution ;
- **Conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers :** agent public responsable de l'immatriculation des terres et de l'inscription des droits réels sur le livre foncier et de la conservation des archives immobilières;
- **Déclassement :** acte consistant à faire sortir un bien du domaine public, et de le transférer dans le domaine privé de la personne publique concernée ;
- **Domaine privé :** partie du patrimoine de l'Etat ou des Collectivités territoriales et des personnes physiques ou morales dont le régime juridique obéit, en principe,

aux règles de fond et de compétence de droit privé applicables à la propriété et à ses démembrements ;

- **Domaine public :** partie inaliénable du patrimoine de l'Etat ou des Collectivités territoriales affectée à un service public ou à l'usage du public et qui est soumise à un régime juridique et au contentieux de droit administratif ;
- **Don :** le transfert d'un droit foncier, sans contrepartie, sur une propriété d'une personne titulaire dudit droit à une autre ;
- **Droit foncier :** Droit se rapportant à la terre, à son exploitation et à son imposition ;
- **Droit de propriété :** droit réel conférant toutes les prérogatives que l'on peut avoir sur un bien ;
- **Droit réel :** droit qui porte directement sur une chose ;
- **Emphytéose :** bail de longue durée, pouvant atteindre quatre-vingt-dix-neuf (99) ans, portant sur un immeuble et conférant au preneur un droit réel ;
- **Enregistrement :** formalité fiscale accomplie dans un registre côté et paraphé, ayant une triple finalité, à savoir : donner date certaine aux actes sous seing privé opposables aux tiers, permettre la perception des droits portant sur la convention constatée dans l'acte et assurer la conservation des actes;
- **Etranger :** personne physique n'ayant pas la nationalité nigérienne ou morale de droit étranger ou même de droit nigérien dont la majorité des actions appartient à des étranger ;
- **Expropriation pour cause d'utilité publique** : procédure permettant à une personne publique (Etat, collectivité territoriale, établissement public) de contraindre une personne privée à lui céder un bien immobilier ou un droit réel immobilier dans un but d'utilité publique, moyennant une juste et préalable indemnité;
- **Hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder** : hauteur déterminée par le service de l'Hydraulique suivant la courbe de niveau de rétention des hautes eaux ;
- **Hypothèque** : droit réel accessoire grevant un immeuble et constitué au profit d'un créancier en garantie du paiement de la dette ;
- **Immatriculation :** procédure publique de création de titre foncier pour terrains urbains et ruraux permettant d'enregistrer, sous un numéro d'ordre d'identification, un immeuble identifié par ses principales caractéristiques physiques, dans un registre ad hoc appelé Livre foncier ;
- **Immeuble :** fonds de terre et ce qui y est incorporé ainsi que les biens mobiliers qui en permettent l'exploitation ;
- **Juridiction civile de droit commun :** Tribunal de Grande Instance, Tribunal d'Instance, Tribunal d'arrondissement communal, habilité à connaître du contentieux civil en première instance ;
- **Legs :** libéralité contenue dans un testament et qui ne prend effet qu'à la mort de son auteur ;
- **Meuble :** bien pouvant se transporter ou être transporté d'un lieu à un autre, droit sur cette catégorie de bien et droit détaché de tout support matériel ;

OK/DCCCM

- **Personne :** physique ou morale ;
- **Police de roulage :** a pour but d'assurer la conservation des chaussées des voies publiques ou du moins en limiter l'usure d'une part, et d'autre part réduire les accidents de la circulation afin d'assurer la sécurité des usagers.
- **Prescription :** la procédure d'acquisition définitive ou de perte de droits sur une propriété en raison de l'expiration d'un certain délai prévu par la loi ;
- **Publicité foncière** : ensemble des procédures ayant pour effet de rendre publiques les informations sur la propriété foncière, de faire connaître qui est propriétaire de tel ou tel bien immobilier ou est titulaire de droits réels sur ce bien et de les inscrire au livre foncier;
- **Purge :** procédure administrative permettant de libérer un bien immeuble des charges et/ou droits qui le grèvent ;
- **Réforme :** procédure consistant à sortir un bien meuble de la comptabilité publique en vue de sa cession ou de sa destruction suivant les cas, pour motif d'amortissement;
- **Régime foncier :** ensemble des règles juridiques qui gouvernent les droits des personnes physiques ou morales sur la terre ;
- **Registre ad hoc dédié aux morcellements des titres-mères :** registre destiné à recevoir l'information devant être mentionnée dans le Livre foncier lorsque celui-ci est épuisé ;
- **Registre de dépôt des actes :** registre, côté et paraphé par le tribunal, tenu en double exemplaire auprès de chaque conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers et sur lequel sont inscrits, au jour le jour, par ordre chronologique, tous les actes relatifs à l'immeuble ;
- **Registre des oppositions :** registre tenu en double exemplaire destiné à recevoir les oppositions provenant des tiers lors des procédures d'immatriculation et/ou de transactions portant sur un immeuble ;
- **Registre d'ordre des formalités préalables à l'immatriculation :** registre, côté et paraphé par le tribunal, tenu en double exemplaire dont l'un est déposé après clôture aux archives nationales et le second au niveau du service du conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers, dans lesquels sont consignés l'ensemble des formalités obligatoires et préalables à l'immatriculation ;
- **Registre des titulaires de droits réels :** c'est un registre qui répertorie tous les propriétaires et/ou titulaires de droits réels en vue de communiquer des renseignements au public ;
- **Terre :** surface du globe terrestre identifiée par les limites spécifiques incluant l'espace au-dessus de cette portion de surface, les minerais qui sont en dessous, la biodiversité ainsi que les constructions et les aménagements juridiques faits sur cette surface. En termes légaux, il s'agit d'une propriété immobilière permanente incluant les droits associés à la surface du globe terrestre à partir de son centre jusqu'à une distance infinie dans le ciel.
- **Terre en déshérence :** terre dont personne ne réclame la succession. Elle est dévolue à l'Etat et tombe dans son domaine privé ;

- **Terre vacante :** terre définitivement abandonnée par son propriétaire ;
- **Titre foncier** : droit de propriété définitif et inattaquable portant sur un immeuble bâti ou non bâti ;
- **Transaction :** contrat par lequel les parties terminent ou préviennent une contestation en consentant des concessions réciproques ;
- **Utilité publique :** intérêt général qui détermine les relations entre les acteurs publics et privés autour d'une activité ou d'un projet ;
- **Usufruit :** droit réel principal, démembrement du droit de propriété, qui confère à son titulaire, le droit d'utiliser la chose et d'en percevoir les fruits et non celui d'en disposer ;
- **Servitude :** contrainte qui s'impose aux dépens du droit de propriété ;
- **Vocation :** destination du sol fixée par un document de planification ou une décision officielle d'implantation d'un équipement collectif ou d'une infrastructure, assortie d'une déclaration d'utilité publique.

Paragraphe 2 : Des principes Généraux

Article 3 : Le foncier national comprend le sol, le sous-sol et les terres se trouvant sur le territoire national. Il est constitué par :

a) les domaines immobiliers public et privé de l'Etat du Niger ;
b) les domaines immobiliers public et privé des Collectivités territoriales ;
c) le patrimoine foncier des particuliers, personnes physiques et morales.

Article 4 : Le domaine immobilier de l'Etat comprend :

a) le domaine immobilier public composé de tous les immeubles et meubles déterminés comme tels par la loi ;
b) le domaine immobilier privé de l'Etat est composé de tous :
-les immeubles immatriculés et droits immobiliers appartenant à l'Etat ;
-les immeubles non immatriculés sur lesquels il n'est établi aucun droit d'autrui.

Article 5 : Le domaine immobilier des collectivités territoriales comprend :

a) le domaine public composé de tous les immeubles et meubles déterminés comme tels par la loi ;
b) le domaine privé composé de tous les immeubles immatriculés et droits immobiliers appartenant aux Collectivités territoriales.

Article 6 : Le patrimoine foncier des autres personnes physiques et morales comprend tous les immeubles qu'elles possèdent en vertu d'un titre foncier transféré

à leur nom à la suite de la conversion d'un droit de concession en titre de propriété immatriculée, d'une acquisition ou de tout autre mode de constitution de droit réel.

Article 7 : Les droits fonciers s'acquièrent par : achat, succession, affectation, convention, donation, échange, première occupation suivie de mise en valeur effective, confiscation, prescription, décision de l'autorité publique, décision de justice, transaction, hypothèque, antichrèse, servitude, emphytéose, usage, usufruit etc.

Article 8 : L'Etat dispose comme tout propriétaire de son domaine immobilier privé mis en valeur ou non.

Article 9 : Toute forme de discrimination notamment celle fondée sur la race, l'origine, l'ethnie ou le sexe est prohibée en matière d'accès à la propriété foncière et à la jouissance des droits réels immobiliers.

Article 10 : Nul propriétaire foncier ne doit faire obstruction à la jouissance des droits des autres notamment en matière de servitude de passage ou d'écoulement naturel des eaux à travers sa propriété.

Article 11 : L'Etat reconnaît et garantit le libre exercice des droits fonciers conformément aux textes et lois en vigueur et protège leurs titulaires d'en être dépossédés totalement ou partiellement, excepté le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 12 : Toute transaction sur les droits fonciers faite par le représentant de la famille requiert le consentement de tous les détenteurs de droits fonciers reconnus. Les personnes dépourvues de la capacité pour poser des actes juridiques sont représentées conformément à la loi.
Le consentement est donné dans un document signé ou sur lequel est apposée l'empreinte digitale des personnes concernées authentifié devant notaire ou légalisé par une autorité habilitée.

Article 13: En matière foncière, la durée de la prescription est de trente (30) ans. La prescription est constatée par une décision d'une juridiction compétente.

Article 14 : Celui qui, par des moyens frauduleux, occupe les terres vacantes ou en déshérence ou les propriétés foncières d'autrui, ne peut pas invoquer le bénéfice de la prescription quand bien même cette personne occupe ces terres pour un temps allant au-delà de la période prévue à l'article 13 ci-dessus.

Article 15 : Nul ne peut, au titre d'emprunt ou d'autorisation d'exploitation des terres appartenant à autrui, en disposer pour cause de prescription quel que soit le temps écoulé et cela y compris les membres d'une même famille.

Article 16 : La terre est un héritage commun et constitue un patrimoine appartenant au peuple nigérien.

Nonobstant les droits reconnus aux individus, seul l'Etat dispose du droit de fixer les règles applicables à l'ensemble des terres situées sur le territoire national. Il exerce ce droit dans l'intérêt général en vue d'assurer à la Nation un développement rationnel sur les plans économique, social et cultuel au profit des générations présentes et futures.

Article 17 : Les terres sont urbaines ou rurales : sont urbaines les terres comprises dans le périmètre d'une agglomération urbaine telles que déterminées par les documents de planification urbaine et/ou d'urbanisme opérationnel. Toutes les autres terres sont rurales.

Selon leur vocation, les terres sont destinées à usage résidentiel, commercial, industriel, agricole, pastoral, sylvicole, militaire, sécuritaire, récréatif etc.

Article 18 : Les personnes de nationalité étrangère peuvent être titulaires de droits réels sur les terres urbaines, périurbaines et rurales, excepté le droit de propriété. Cette exception n'est pas applicable en cas de convention de réciprocité.

Chapitre 2 : Du Domaine Immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales

Section 1 : Du domaine immobilier public de l'Etat

Paragraphe 1 : De la consistance du domaine immobilier public de l'Etat

Article 19 : Le domaine immobilier public de l'Etat est constitué de l'ensemble des biens immobiliers classés ou délimités affectés ou non à l'usage du public.

Article 20 : Le classement ne peut intervenir qu'après l'immatriculation des immeubles visés à l'article 26 de la présente ordonnance en fonction de leur nature.

Le décret de classement détermine notamment, la contenance et les limites de l'immeuble, en fixe les modalités de gestion et de conservation.

Article 21 : Le déclassement d'un immeuble du domaine public, naturel ou artificiel, intervient selon les mêmes formes et procédures que la délimitation ou le classement.

Ok/ccm

Article 22 : Le déclassement du domaine public est prononcé après enquête de commodo et incommodo et avis consultatif des autorités locales.

Article 23 : Les portions du domaine public reconnues sans intérêt pour les services publics ou l'intérêt général, peuvent être déclassées par décret pris en Conseil des Ministres et incorporées au domaine privé de l'Etat.

Leur utilisation est soumise aux conditions ordinaires de gestion de ce domaine.

Article 24 : Le domaine immobilier public de l'Etat comprend le domaine naturel et le domaine artificiel.

Article 25 : Le domaine immobilier public naturel comprend les sites naturels déterminés par la loi. En font partie :

a) l'espace aérien ;
b) les cours d'eau navigables ou flottables dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder, ainsi qu'une zone de passage de vingt-cinq (25) mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive et sur les bords des îles ;
c) les sources et cours d'eau non navigables ni flottables dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder, avec une servitude de passage de vingt-cinq (25) mètres de large sur chaque rive ;
d) les lacs et étangs dans les limites déterminées par le niveau des plus hautes eaux avant débordement, avec une servitude de passage de vingt-cinq mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive extérieure et sur chacun des bords des îles ;
e) les nappes d'eau souterraines, quelles que soient leur provenance, leur nature et leur profondeur ;
f) les gîtes des mines, du pétrole et du gaz.
g) les dépendances des domaines forestier, minier, pétrolier, gazier, hydraulique, pastoral et agricole. Ces biens sont toutefois inaliénables lorsqu'ils font l'objet d'un classement.

Article 26 : Le domaine immobilier public artificiel de l'Etat comprend les aménagements et ouvrages réalisés pour des raisons d'intérêt général ou d'utilité publique, ainsi que les terrains qui les supportent déterminés par la loi ou ayant fait l'objet d'une procédure de classement.

Relèvent du domaine immobilier public artificiel :

a) les canaux de navigation, les canaux d'irrigation ou de drainage, les aqueducs, ainsi que les dépendances de ces ouvrages lorsqu'ils sont exécutés dans un but d'utilité publique ;
b) les routes, les voies ferrées, les voies de communication de toutes natures et leurs dispositifs de protection, les conduites d'eau, les conduites d'égouts, les digues fluviales, les ouvrages d'éclairage et de balisage, ainsi que les dépendances de ces ouvrages ;
c) les ports fluviaux et leurs dépendances, les ports secs, les terminaux ferroviaires ;
d) les aménagements aéroportuaires et leurs dépendances ;
e) les lignes télégraphiques et téléphoniques, les stations radioélectriques et les autres installations ;
f) les ouvrages déclarés d'utilité publique en vue de l'utilisation des forces hydrauliques et du transport de l'énergie électrique ;
g) les ouvrages de fortification des places de guerre ou des installations militaires et sécuritaires, les infrastructures scolaires et sanitaires publiques ;
h) de manière générale, tous les biens non susceptibles d'appropriation privée.

Article 27 :1° Les terrains et bâtiments des propriétés privées sont soumis à toutes les servitudes de passage, de survol, d'implantation, d'appui et de circulation nécessitées par :

a) l'aménagement des conduites d'eau et des conduites d'égouts ;
b) les voies de communication et leurs dispositifs de protection ;
c) l'établissement, l'entretien et l'exploitation des réseaux de télécommunication, y compris leurs supports, ancrages et dépendances, classés dans le domaine public ;
d) l'établissement, l'entretien et l'exploitation des réseaux d'énergie électrique ou de force hydraulique classés dans le domaine public ;
e) l'implantation des bornes et repères topographiques, de stations d'observation et de réception de données géo-spatiales ;
f) l'exploitation des ports fluviaux et de leurs dépendances ;
g) l'exploitation des aménagements aéroportuaires.

2° En cas de doute ou de contestation sur les limites du domaine public ou l'étendue des servitudes établies en vertu du présent article, il est statué par décision du Ministre chargé des Domaines, sauf recours devant la juridiction administrative compétente.

Article 28 : Toutes les propriétés privées urbaines et rurales sont en outre susceptibles d'être assujetties aux servitudes d'hygiène, d'esthétique, d'alignement, de sécurité publique et aux servitudes qui peuvent être imposées par un schéma ou un plan d'aménagement et d'extension.

VK/DCCM

Article 29 : Aucune indemnité n'est due aux titulaires de droits réels en raison des servitudes établies aux articles 27 et 28 ci-dessus.

Paragraphe 2 : De la détermination du domaine immobilier public naturel

Article 30 :1° Le domaine immobilier public naturel est déterminé par la loi.

2° En fonction de la nature des immeubles visés et si nécessaire, les biens immobiliers faisant partie de ce domaine naturel, peuvent être immatriculés au nom de l'Etat.

3° L'immatriculation ne peut intervenir qu'après qu'un décret de délimitation ait été pris en Conseil des Ministres. Ce décret détermine notamment la contenance et les limites de l'immeuble, en fixe le cas échéant, les modalités de gestion et de conservation par l'administration.

Paragraphe 3 : De la gestion et de la protection du domaine immobilier public de l'Etat

A) Gestion du domaine public

Article 31 : Le domaine immobilier public de l'Etat est géré par le Ministre chargé des domaines qui peut toutefois, par arrêté, déléguer ses pouvoirs de gestion aux autres ministres pour les dépendances du domaine public relevant de leurs attributions. Ces ministres peuvent, à leur tour, par arrêté, déléguer leurs pouvoirs de gestion à des collectivités territoriales ou à des concessionnaires dûment agréés.

Article 32 : Pour des raisons d'intérêt général ou d'utilité publique, l'Etat peut transférer par décret pris en Conseil des Ministres, la gestion d'une partie de son domaine public immobilier à une collectivité territoriale qui en assure la conservation.

B) **De l'Occupation du domaine immobilier public**

Article 33 : Les particuliers ont le droit de jouir des portions du domaine immobilier public suivant les conditions spécifiques à chaque nature de biens et l'usage auquel ils sont destinés, et cela dans les limites déterminées par l'autorité compétente.

Article 34 : 1° Le Ministre compétent accorde par arrêté des autorisations temporaires d'occupation du domaine public et des dérogations aux servitudes de passage.

2° Pour un motif d'intérêt public, les autorisations et dérogations ci-dessus visées sont à tout moment révocables sans indemnité, ni recours.

Article 35 : 1° Les occupations du domaine immobilier public peuvent correspondre à des besoins individuels ou d'ordre collectif ou général.

2° Lorsque l'occupation correspond à des besoins individuels, le droit d'occupation est strictement limité aux besoins indiqués, et est essentiellement révocable à première réquisition. Aucune condition de durée ne peut en conséquence être stipulée.

3° Lorsque l'occupation correspond à des besoins collectifs, le droit de résiliation de la part de l'administration ne peut intervenir qu'après un préavis de six (6) mois.

4° Dans tous les cas d'occupation correspondant à des besoins individuels ou d'ordre collectif ou général, l'administration a la faculté de racheter les installations existantes à un prix fixé d'accord partie et à défaut, par un recours au juge administratif pour un règlement amiable.

5° Après révocation de l'autorisation d'occupation, s'il n'est pas fait usage de la faculté de rachat ci-dessus spécifiée, les lieux doivent être remis en état dans les conditions et dans un délai fixé par la réquisition ou le préavis susvisé.

Article 36 : L'autorisation d'occupation d'une parcelle du domaine public n'est délivrée qu'après une enquête publique et contradictoire à la diligence des services compétents.

Article 37 : Les autorisations d'occupation sont soumises au paiement obligatoire d'une redevance fixée suivant un arrêté conjoint du Ministre chargé des Finances et du Ministre chargé de la gestion technique du domaine concerné.

Article 38 : Des décrets pris en Conseil des Ministres fixent les règles relatives à la police, à la conservation et à l'utilisation du domaine public, à la police du roulage, ainsi qu'à l'exercice des servitudes militaires et des servitudes d'utilité publique.

C) Protection du domaine immobilier public

Article 39 : 1° Le domaine public immobilier est inaliénable, imprescriptible et insaisissable.

2° Nul ne saurait se prévaloir du régime de la possession sur une parcelle du domaine public.

3° Pour la protection du domaine public, l'Etat dispose de toute action pétitoire.

4° Toute attribution de titre foncier dans le domaine public de l'Etat sans déclassement préalable est nulle et de nul effet et constitutive de voie fait.

5° Lorsque la domanialité publique est établie, le Ministre compétent rapporte l'acte d'attribution. Ce pouvoir de retrait n'est enfermé dans aucun délai.

6° Tout citoyen ou toute association peut rechercher l'annulation de cette attribution.

Section 2 : Du domaine immobilier privé de l'Etat

Paragraphe 1 : De la consistance du domaine immobilier privé de l'Etat

Article 40 : Font partie du domaine immobilier privé de l'Etat :

a) les terres ayant fait l'objet de titre foncier et les droits réels immobiliers établis ou transférés au nom de l'Etat à la suite :

- d'une procédure d'immatriculation ;
- d'une acquisition ;
- d'une constatation de déshérence ;
- d'une confiscation ;
- de l'exercice d'un droit de reprise ;
- de tout autre mode de constitution de biens et droits réels immobiliers.

b) les terres non immatriculées y compris :

- celles vacantes et sans maîtres sur lesquelles ne s'exerce aucun droit d'usage ni de disposition, que ce soit en vertu des règles de droit écrit ou celles de la coutume ;
- celles sur lesquelles s'exercent des droits fonciers coutumiers d'usage ou de disposition, que ce soit à titre collectif ou individuel ;
- celles sur lesquelles s'exercent des droits d'usage ou de disposition en vertu des règles de droit écrit.

c) certains biens et droits immobiliers privés placés sous la garde de l'Etat à titre provisoire : successions vacantes ou non réclamées, biens de contumace ou de sûretés générales placés sous séquestre.

Article 41 : Outre les modes de constitution du domaine immobilier privé de l'Etat visés à l'article 40 ci-dessus, l'Etat peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique comme mode d'acquisition d'immeubles.

OK/DCCCM

Article 42 : 1° Sauf clauses contractuelles contraires, les terrains domaniaux qui supportent des édifices, ouvrages ou aménagements entretenus aux frais du budget d'une collectivité territoriale ainsi que les immeubles bâtis que ces terrains supportent sont attribués au domaine privé de cette collectivité, même s'il s'agit de titres fonciers établis ou transférés au nom de l'Etat ou d'une collectivité autre que celle qui pourvoit à leur entretien.

2° Sous la même réserve, les biens immobiliers domaniaux entretenus aux frais du budget de l'Etat sont attribués au domaine privé de l'Etat, même s'il s'agit de titres fonciers au nom d'une collectivité territoriale.

Article 43 : Les transferts d'immeubles domaniaux, nécessités par l'application des dispositions de l'article précédent sont prononcés par décret pris en Conseil des Ministres après avis du représentant de l'Etat au niveau de la Région ou du Département et à la suite d'une consultation des organes délibérants des collectivités territoriales intéressées.

Paragraphe 2 : De la gestion du domaine immobilier privé de l'Etat

A) De l'Aménagement Foncier

Article 44 : 1° L'Aménagement urbain s'entend de l'urbanisme opérationnel consistant en un ensemble d'opérations d'aménagement qui pour une partie d'une agglomération précise de façon détaillée l'organisation et les modalités techniques de l'occupation du sol, la localisation des équipements et des emplacements réservés ainsi que les caractéristiques techniques et financières des différents travaux d'infrastructure.

2° Ces opérations, contrôlées par les pouvoirs publics, peuvent être effectuées par toute personne morale de droit public ou société d'Etat ayant des compétences en matière d'urbanisme opérationnelle ; il s'agit de :

- l'aménagement concerté ;
- la restructuration ;
- la rénovation urbaine ;
- la réhabilitation urbaine ;
- le lotissement ;
- la restauration immobilière ;
- le remembrement.

B) De la promotion immobilière

OK/DCCCM

Article 45 :1° La promotion immobilière consiste à aménager, à lotir, à rénover, à réhabiliter ou à étendre des constructions sur des terrains urbains ou ruraux à des fins de vente, de location-vente ou de location simple.

2° Seules les personnes morales de droit public ou sociétés d'Etat exerçant dans la promotion immobilière peuvent effectuer des opérations de promotion immobilière sous le contrôle des pouvoirs publics.

C) Des concessions

a) De l'octroi des concessions

Article 46 : Les concessions sont consenties à titre gratuit ou à titre onéreux.

Article 47 : Sur un même fonds, il peut y avoir un ou plusieurs concessionnaires. Ils sont solidairement obligés envers l'État.

Article 48 : La concession est accordée à titre provisoire. Elle ne peut devenir définitive qu'après le constat de mise en valeur.

Article 49 : L'administration se réserve le droit de reprendre les terrains concédés à titre provisoire qui seraient nécessaires aux services publics de l'Etat ou à l'exécution des travaux d'intérêt public.

Article 50 : Les concessions sont consenties au taux en vigueur lors de la signature du contrat, sauf si celui-ci est conclu en vertu d'une option à une redevance déterminée, accordée par une convention antérieure.

Article 51 : Pour les localités érigées en circonscriptions urbaines, l'Etat fait dresser un plan parcellaire des terrains à concéder.

Article 52: Les copies des plans parcellaires et des états de tarifs sont déposées et peuvent être consultées auprès des services compétents.

Article 53 : Les terrains sont concédés sous réserve des droits des tiers et, sans garantie quant à leur qualité propre ou à leur valeur industrielle, agricole, commerciale ou résidentielle.

Article 54 : La superficie et les limites des lots sur les plans parcellaires ne sont données qu'à titre d'indication ; le cas échéant, le loyer et la redevance sont dus sur la superficie constatée par le mesurage officiel et à condition que la différence entre la mesure réelle et celle exprimée au contrat soit au moins d'un vingtième en plus ou en moins.

05/DCCCM

Article 55 : Sauf dérogation accordée par l'autorité compétente et motivée par l'importance de l'investissement envisagé, nul ne peut obtenir une concession portant sur un fonds inculte, si les autres terres de même destination qu'il détient dans la même zone n'ont pas fait l'objet d'une mise en valeur suffisante, conformément aux conditions et délais imposés par les dispositions légales ou réglementaires.

Article 56 : 1° Sans préjudice des dispositions légales ou réglementaires sur le mesurage et le bornage des terres, les limites de toute terre concédée doivent être indiquées de façon apparente, durable et non équivoque.

2° L'autorité compétente peut, à tout moment, soit d'office, soit à la demande de toute personne intéressée, procéder à cette délimitation, aux frais du concessionnaire.

b) Du Régime de la Concession

Article 57 : 1° Toute portion du domaine immobilier privé de l'Etat ou des collectivités territoriales devant faire l'objet d'une concession, doit être préalablement immatriculée et intégrée dans un plan parcellaire ; ce plan doit être approuvé par l'autorité administrative compétente conformément aux procédures prévues par la législation en vigueur en matière d'urbanisme et d'aménagement urbain pour les terres urbaines.

2° Pour les terres rurales concédées, la portion du domaine privé immobilier doit être préalablement délimitée conformément aux normes topographiques et immatriculée au livre foncier.

Article 58 : Sauf dispositions contraires, les concessions ne sont accordées qu'aux personnes physiques ou morales justifiant de ressources financières suffisantes pour garantir leur mise en valeur.

Article 59 : 1°Les terrains du domaine immobilier privé de l'Etat peuvent être attribués selon les modalités suivantes : la cession, la location et l'affectation.

2° Le service en charge des Domaines est, seul habilité, sauf cas de délégation de gestion concédée, à passer pour le compte de l'Etat les actes d'acquisition, de mise en location d'immeubles et de droits immobiliers.

3° Les formes, les conditions et les modalités d'attribution sont déterminées par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 60 : 1° La cession des terrains du domaine immobilier privé de l'Etat peut se faire par adjudication et exceptionnellement par cession directe dont les modalités sont fixées par décret du Président de la République.

OK/DCCM

2° La cession peut également intervenir après mise en valeur à la suite de la transformation d'un titre provisoire ou d'un bail avec promesse de vente en titre définitif de propriété.

3° Dans tous les cas, le contrat de cession est dressé sous la forme d'un acte administratif ou notarié.

Article 61 : 1° La cession des terrains du domaine immobilier privé de l'Etat à des particuliers, procède du droit commun de la vente et relève en conséquence des règles du droit privé.

2° Le contentieux de la cession des titres fonciers de l'Etat est soumis exclusivement à la compétence des tribunaux judiciaires.

Article 62 : 1° Les terrains bâtis ou non bâtis de l'Etat sont loués, soit aux enchères, soit à titre exceptionnel, de gré à gré.

2° En cas de location de gré à gré ou aux enchères, les baux doivent être passés en la forme d'acte administratif ou notarié.

Article 63 : 1° Les immeubles du domaine immobilier privé de l'Etat peuvent également être loués sous forme de bail avec promesse de vente ou de bail emphytéotique. Ces baux doivent être passés en la forme administrative ou notariée.

2° Ils sont consentis moyennant paiement d'une redevance dont le montant est fixé en application des barèmes fixés par décret pris en Conseil des Ministres, en tenant compte de la vocation du terrain et de sa situation.

Article 64 : 1° Le bail avec promesse de vente est conclu pour une durée maximum de quinze (15) ans non renouvelable.

2° Toutefois, l'Administration peut proroger cette durée de cinq(5) ans si le défaut ou l'insuffisance de mise en valeur sont dus à des circonstances exceptionnelles.

Article 65 : Le bail emphytéotique d'un terrain nu est conclu pour une durée de 18 à 99 ans, renouvelable toutefois par accord exprès entre les parties.

Article 66 : Le régime d'attribution des logements administratifs de l'Etat est déterminé par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 67 : Les prix de cession, les redevances et les loyers des immeubles de l'Etat sont recouvrés au profit du Trésor public.

Ok/accm

C) **Affectation**

Article 68 : Les immeubles dépendant du domaine immobilier privé de l'Etat ou détenus par lui en jouissance à un titre quelconque peuvent être affectés à une collectivité territoriale ou à un service public de l'Etat à l'exclusion des établissements publics à caractère industriel et commercial et des établissements publics à caractère professionnel.

Article 69 : 1° L'affectation est faite par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre chargé des Domaines.

2° Toutefois, en ce qui concerne les collectivités territoriales, l'affectation doit faire l'objet d'une convention entre le Ministre chargé des Domaines et la collectivité concernée, assortie d'un cahier de charges.

Article 70 : L'affectation ne peut porter que sur des terrains immatriculés au nom de l'Etat.

Article 71 : 1° L'affectation est toujours effectuée à titre provisoire. Mention en est faite au livre foncier.

2° Pendant la durée de l'affectation, le terrain ne peut être aliéné par l'Etat.

3° Le service ou la collectivité bénéficiaire est tenu d'utiliser le terrain conformément au besoin qui a motivé l'affectation.

4° Les modalités d'affectation sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre chargé des Domaines.

5° L'affectation prend fin avec la fin du besoin qui l'a motivée.

Section 3 : Du domaine immobilier des collectivités territoriales

Paragraphe 1 : Du domaine immobilier public des collectivités territoriales :

Article 72 : Le domaine immobilier public des collectivités territoriales se compose d'un domaine immobilier public naturel et d'un domaine immobilier public artificiel.
Article 73 : Le domaine immobilier public naturel des collectivités territoriales comprend les sites naturels déterminés par la loi, ayant un caractère d'intérêt régional, départemental ou communal. Font partie du domaine immobilier public naturel :

- les cours d'eau navigables ou flottables ;

OK/DCCM

- les sources et cours d'eau non navigables ni flottables ;
- les lacs, étangs et mares ;
- les nappes d'eau souterraines ;
- les périmètres de protection ;
- les sites archéologiques classés ;
- les sites naturels classés domaine public par la loi.

Article 74 : Le domaine immobilier public artificiel comprend les aménagements et ouvrages d'utilité publique réalisés pour des raisons d'intérêt régional, départemental ou communal ainsi que les terrains qui les supportent, déterminés par la loi ou ayant fait l'objet d'une procédure de classement.

Article 75 : 1° La délimitation, le classement et le déclassement du domaine public des collectivités territoriales interviennent selon les formes et procédures prévues aux articles 20 à 23 de la présente ordonnance.

2° Toutefois en cas de déclassement, les dépendances déclassées du domaine public des collectivités territoriales sont incorporées dans leur domaine immobilier privé conformément à l'article 22 de la présente ordonnance.

Article 76 : Les collectivités territoriales gèrent leur domaine public ainsi que les parties du domaine public de l'Etat qui leur ont été transférées.

Article 77 : 1° Le domaine immobilier public des collectivités territoriales est inaliénable, imprescriptible et insaisissable.

2° Il ne peut faire l'objet que d'occupation temporaire moyennant le paiement d'une redevance. Toutefois, les collectivités territoriales peuvent transférer leurs pouvoirs de gestion à des concessionnaires professionnels dûment agréés.

Paragraphe 2 : Du domaine immobilier privé des collectivités territoriales

Article 78 : Le domaine immobilier privé des collectivités territoriales est constitué par :

a)Les terres objet de titres fonciers et droits réels immobiliers transférés en leur nom à la suite de :

- l'acquisition à titre onéreux ou gratuit de tout immeuble immatriculé ;
- la transformation en titre foncier d'un droit de concession ou de bail avec promesse de vente après mise en valeur d'un terrain concédé ;
- l'exercice d'un droit de reprise ;
- tout autre mode de constitution de droits réels immobiliers ;

b) les terrains bâtis ou non bâtis, immatriculés, attribués par l'Etat auxdites collectivités pour les besoins de leurs missions, soit par voie de transfert en toute propriété à titre onéreux, gratuit ou moyennant un prix réduit, soit par voie d'affectation ou tous autres modes d'attribution autorisés par décret pris en Conseil des Ministres ;
c) les dépendances du domaine forestier, faunique, piscicole, pastoral, gazier ou minier détenues par les collectivités territoriales. Ces biens sont toutefois inaliénables, lorsqu'ils font l'objet d'un classement ;
d) les terrains domaniaux visés à l'alinéa premier de l'article 42 de la présente ordonnance.

Paragraphe 3 : De la gestion du domaine immobilier privé des collectivités territoriales

Article 79 : 1° Les collectivités territoriales disposent de leur domaine immobilier privé.

2° Les modes de gestion du domaine immobilier privé des collectivités sont identiques à ceux du domaine immobilier privé de l'Etat.

Article 80 : Les terrains à usage d'habitation relevant du domaine immobilier privé d'une collectivité territoriale sont cédés après immatriculation.

Article 81 : 1° Il ne peut être attribué qu'un seul terrain à usage d'habitation par demandeur dans une même opération d'urbanisme.

2° Toutefois, il peut être accordé deux parcelles contiguës en cas de nécessité avérée.

3° Le non-respect des dispositions du présent article peut ouvrir droit à annulation à la demande de toute personne y ayant intérêt.

Chapitre 3 : De l'organisation de la propriété foncière et des règles applicables

Section 1 : De l'organisation de la propriété foncière

Paragraphe 1 : De l'institution et des missions du service de la conservation foncière

Article 82: 1° Il est institué au Niger un service de la conservation de la propriété foncière et des droits fonciers communément appelé conservation foncière.

2° Le service de la conservation de la propriété foncière et des droits fonciers est administrativement rattaché au département ministériel en charge des Domaines.

OK/pccm

Article 83 : Le service de la conservation de la propriété foncière et des droits fonciers assure aux titulaires de droits réels, soumis à la publicité, la garantie qu'ils possèdent sur les immeubles relevant du régime de l'immatriculation, dans les conditions déterminées par la présente ordonnance.

Article 84 : La garantie de la propriété foncière est obtenue au moyen de la publication dans les livres fonciers sur un compte particulier ouvert pour chaque immeuble, de tous les droits réels qui s'y rapportent, ainsi que des modifications de ces mêmes droits, ladite publication étant précédée de la vérification des justifications produites et faisant foi à l' égard des tiers, le tout dans les limites et conformément aux dispositions des articles 85, 130, 131, 132 et 133 de la présente ordonnance.

Article 85 : Pour l'inscription dans les livres fonciers, les immeubles doivent avoir été préalablement immatriculés, à la suite d'une procédure spéciale visant à permettre la révélation de tous droits réels éventuellement constitués.

Paragraphe 2 : Des bureaux de la conservation foncière

Article 86: 1° Il est créé par arrêté du Ministre chargé des Domaines un bureau de la conservation de la propriété foncière et des droits fonciers dans chaque ressort de tribunal de grande instance.

2° Toutefois, lorsque le nombre des affaires est peu important, deux ou plusieurs ressorts judiciaires peuvent être compris dans la circonscription d'un même bureau.

Paragraphe 3 : Des préposés de la conservation foncière

Article 87: 1° Les préposés portent le titre de conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers.

2° Le Ministre chargé des Domaines nomme par arrêté les conservateurs de la propriété foncière et des droits fonciers.

Article 88 : Les conservateurs de la propriété foncière et des droits fonciers sont chargés :

- de l'instruction et de la suite à donner aux demandes d'immatriculation ;
- d'assurer l'inscription des formalités d'immatriculation dans les livres fonciers ;
- de la tenue des livres fonciers et de l'inscription sur les titres fonciers et les copies de ces titres de toutes mentions relatives à la constitution, au transfert, à la modification ou à la radiation de tous droits réels sur les immeubles immatriculés ;

- de la conservation des actes et plans relatifs aux immeubles immatriculés et de la communication au public des renseignements contenus dans leurs archives et relatifs à ces immeubles.

Article 89 : Le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers assure aux titulaires la garantie des droits réels soumis à la publicité qu'ils possèdent sur les immeubles relevant du régime de l'immatriculation, dans les conditions déterminées par la présente ordonnance.

Paragraphe 4 : Des livres fonciers et des documents annexes

Article 90 : Les livres fonciers sont affectés, à raison d'une feuille ouverte par immeuble, à l'enregistrement spécial prévu à l'article 85 de la présente ordonnance, sous le nom d'immatriculation et à l'inscription ultérieure des droits réels soumis à publicité en vue de leur conservation, dans le sens de l'article 84 ci-dessus.

Article 91 : Le nombre des livres fonciers à ouvrir dans chaque bureau est fixé par arrêté du Ministre chargé des Domaines sur proposition du conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers.

Article 92 : L'ensemble des mentions consignées sur une feuille ouverte des livres fonciers constitue le titre foncier de l'immeuble auquel elles s'appliquent. Les mentions du titre foncier sont appuyées et complétées par l'adjonction :

- de bordereaux analytiques établis par le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers ;
- des actes et pièces produits comme justification des droits réels publiés.

Article 93 : 1° Tout immeuble immatriculé au livre foncier est désigné par le numéro du titre foncier qui le concerne.

2° A chaque titre foncier correspond, dans les archives du service du conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers, un dossier comprenant :

- les pièces de la procédure d'immatriculation ;
- le plan définitif de l'immeuble ;
- la série des bordereaux analytiques successivement établis ;
- les actes et pièces analysés.

Article 94 : Outre les livres fonciers et les dossiers correspondants, les conservateurs de la propriété foncière et des droits fonciers tiennent les quatre registres suivants :

a) pour la suite de la procédure d'immatriculation :

OK/DCCCM

- le registre d'ordre des formalités préalables à l'immatriculation ;
- le registre des oppositions ;

b) pour la constatation des demandes d'inscription sur les livres fonciers : le registre des dépôts des actes à inscrire ;

c) pour la communication des renseignements au public : le registre des titulaires de droits réels et la table par bulletin mobile dudit répertoire.

Article 95 : 1° Le registre des oppositions et le registre des dépôts des actes à inscrire sont arrêtés, au jour le jour, par le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers, à l'heure de la fermeture des bureaux.

2° Ils sont tenus en double exemplaire et dès achèvement, leurs doubles sont transmis aux Archives nationales.

Article 96 : Les livres et registres prévus aux articles 90 et 94 ci-dessus sont côtés et paraphés, avant tout usage, par le Président de la juridiction civile de droit commun territorialement compétent.

Article 97 : Les représentants de l'Etat au niveau d'une circonscription administrative, les contrôleurs des services publics, les Inspecteurs généraux d'Etat ou de service, les procureurs généraux près les Cours d'appel, les procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance, les procureurs délégués près des Tribunaux d'Instance ou des Tribunaux d'Arrondissements Communaux et les présidents des Tribunaux d'Instance faisant fonction de ministère public peuvent, chacun dans son ressort, consulter, sur place, les registres de la propriété foncière et des droits fonciers.

Paragraphe 5 : De l'institution et des missions du cadastre

A) De l'Institution

Article 98 : 1° Il est institué un cadastre tenu par commune sur l'étendue du territoire national pour la gestion de l'ensemble des documents administratifs et techniques décrivant la propriété foncière.

2° Le Ministère en charge du cadastre procède à sa mise en place.

Article 99 : 1° Le cadastre est l'inventaire de la propriété foncière. Il est le système unitaire informatisé des archives techniques, fiscales et juridiques de toutes les terres du patrimoine foncier national. Il constitue un ensemble de techniques et d'outils d'identification d'enregistrement, de description et d'évaluation des terres.

2° Le feuillet correspondant à une propriété est soumis à une publicité foncière sur place. Son extrait est déposé auprès du bureau national de la conservation foncière et dans chaque mairie.

OK/DCCM

Article 100 : 1° La documentation cadastrale est constituée de l'ensemble des registres fonciers et des documentations graphiques qui renseignent sur les propriétaires fonciers, les droits fonciers et autres caractéristiques des parcelles.

2° Elle est soumise à une consultation par extrait, sur place et éventuellement en ligne.

3° Elle comprend les trois documents ci-après :

a) Le plan cadastral est une carte à grande échelle représentant graphiquement une commune dans tous les détails de son morcellement en parcelles individuelles ;
b) La matrice cadastrale fournit des informations détaillées sur les propriétés foncières et leurs propriétaires ou groupe de propriétaires dans une commune donnée ;
c) Le fichier cadastral est une base de données contenant les informations légales et techniques sur toutes les parcelles enregistrées dans une commune, telles que des informations sur le propriétaire, la superficie, l'usage et d'autres caractéristiques importantes.

Article 101 : 1° Le cadastre est installé au sein du service de la conservation foncière chargée de l'immatriculation foncière.

2° Le Cadastre National porte sur la propriété foncière bâtie et non bâtie sur l'ensemble du territoire national. Il constitue la preuve de la propriété et des droits ou obligations qui y sont liés.

Article 102 : Le plan cadastral est le seul document officiel qui a pour mission de renseigner et de repérer les parcelles en tant qu'unités de la propriété foncière en les délimitant graphiquement par rapport aux parcelles voisines.

B) Des missions du Cadastre

Article 103 : 1° Le cadastre assure des missions techniques, fiscales et juridiques.

2° La mission technique du cadastre consiste en l'établissement du plan cadastral à grande échelle couvrant progressivement la totalité du territoire national et tenu à jour.

3° La mission fiscale du cadastre consiste à l'identification des attributs utilisés pour l'évaluation de la propriété telles que la catégorie d'usage, la destination, les caractéristiques physiques afin d'établir une évaluation précise et équitable de la valeur des propriétés foncières servant de base de calcul des impôts et taxes portant sur le foncier.

OK/DCCM

4° La mission juridique du cadastre consiste plus en l'identification et en la détermination physique des biens et leurs propriétaires ainsi que les droits réels grevant ces biens.

Paragraphe 3 : De la mise en œuvre du Cadastre National

Article 104 : Toutes documentations et informations détenues par un service de l'Etat, des collectivités territoriales ou toute personne physique ou morale, doivent être communiquées au service en charge du cadastre.

Article 105 : Les modalités d'organisation et de fonctionnement du Cadastre National sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres.

Section 2 : Des règles applicables au foncier

Paragraphe 1 : Du Droit écrit

Article 106 : Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent :

a) Les droits réels immobiliers suivants :

- la propriété des biens immeubles ;
- l'usufruit des mêmes biens ;
- l'emphytéose ou bail de longue durée portant sur un immeuble ;
- l'antichrèse ;
- les servitudes ou services fonciers ;
- les privilèges et hypothèques ;

b) les actions qui tendent à revendiquer ces mêmes droits.

Article 107 : Les droits réels énumérés à l'article précédent ne se conservent et ne produisent effet à l'égard des tiers qu'autant qu'ils ont été rendus publics dans les formes, conditions et limites prévues par la présente ordonnance sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'exécution de leurs conventions.

Article 108 : Sont dispensées de la publicité, les servitudes dérivant de la situation naturelle des lieux ou des obligations imposées par la loi, à l'exception cependant de la servitude de passage pour cause d'enclave, dont l'assiette doit être exactement déterminée, soit au moment de l'immatriculation du fonds grevé, soit lors de la création de la servitude si celle-ci est postérieure à l'immatriculation.

OK/DCCCH

Article 109 : 1° Les règles applicables aux privilèges, aux hypothèques et aux ventes par expropriation forcée sont celles édictées aux Actes uniformes de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires sur les sûretés et sur les procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution.

2° Les règles applicables aux successions, aux donations et à l'état des personnes sont celles prévues par le Code civil et la coutume applicables au Niger.

Article 110 : Les stipulations contenues dans les contrats passés à l'étranger valent hypothèque sur des immeubles situés en République du Niger à la condition que lesdits contrats soient authentifiés et enregistrés au rang des minutes d'un notaire exerçant au Niger et contiennent les mentions prescrites à l'article 172 de la présente ordonnance.

Article 111 : En vertu de la présente ordonnance la prescription ne peut, en aucun cas, constituer un mode d'acquisition de droits réels sur des immeubles immatriculés ou de libération des charges grevant les mêmes immeubles.

Article 112 : Par dérogation à l'article précédent, sont considérés comme vacants et incorporés au domaine de l'Etat par décision de l'autorité judiciaire, sans que les anciens propriétaires puissent prétendre à une indemnité quelconque :

a) tout immeuble immatriculé, bâti ou non, en zone rurale comme en zone urbaine, abandonné pendant trente (30) années consécutives ou plus par son propriétaire ;
b) tout immeuble immatriculé, bâti ou non, en zone rurale comme en zone urbaine, acquis depuis trente (30) ans ou plus et dont la mise en valeur est inexistante ou insuffisante.

Article 113 : Sont considérés comme non mis en valeur ou insuffisamment mis en valeur :

a) les terrains restés nus en violation des lois et textes en vigueur ;
b) les terrains ne comportant qu'une simple clôture en matériaux précaires.

Article 114 : Est considéré comme abandonné tout immeuble urbain ou rural, bâti ou non, non occupé ni exploité par son propriétaire ou par un tiers justifiant d'un titre régulier.

Article 115 : Pour les immeubles actuellement abandonnés ou non mis en valeur, le délai de trente (30) ans court à compter du jour de l'abandon pour les immeubles abandonnés ou de l'acquisition pour les immeubles non mis en valeur ou insuffisamment mis en valeur.

OK/Decem

Article 116 : L'indue occupation ou la mise en valeur effectuée par un tiers ne justifiant d'aucun titre régulier n'interrompt pas le délai de reprise.

Article 117 : Le public est avisé de l'ouverture de la procédure de reprise par un avis publié au Journal officiel ou dans un journal d'annonces légales et par les moyens coutumiers d'information, faisant connaître les jours et heures de l'enquête sur les lieux.

Article 118 : Aux jours et heures indiqués, le représentant de l'Etat au niveau de la circonscription administrative, le maire et le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers ou leurs représentants se transportent sur place et recueillent tous renseignements utiles.
Ils préviennent l'assistance qu'à défaut d'opposition motivée entre les mains du conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers dans le délai de soixante(60) jours, l'immeuble sera incorporé au domaine de l'Etat, franc et libre de toutes charges.

Article 119 : En cas d'opposition dans le délai ci-dessus spécifié, le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers transmet le dossier au tribunal civil du lieu de situation de l'immeuble qui statuera sur le bien-fondé de ces oppositions.

Article 120 : A défaut d'opposition ou si les oppositions sont rejetées par le tribunal, la décision d'incorporation de l'immeuble au domaine de l'Etat est prononcée par décision de justice.

Article 121 : Les dispositions des articles 111 à 116 ci-dessus ne sont pas applicables aux terrains nus de l'Etat, aux propriétés des collectivités territoriales et aux immeubles de l'Etat concédés sous réserve de conditions résolutoires.

Paragraphe 2 : Des droits fonciers coutumiers

Confirmation et établissement.

Article 122 : 1° Les droits fonciers ruraux exercés collectivement ou individuellement sur les terres non immatriculées sont confirmés.

2° Nul individu, nulle Collectivité, ne peut être contraint de céder ses droits si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnisation. Nul ne peut en faire un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Article 123 : Les droits fonciers ruraux peuvent faire l'objet d'une enquête publique et contradictoire destinée à constater leur existence, à déterminer leur consistance exacte et l'identité des personnes qui les exercent.

Article 124 : Les droits fonciers ruraux individuels ou collectifs constatés conformément à l'article 123 ci-dessus, lorsqu'ils comportent emprise évidente et permanente sur le sol se traduisant par des constructions ou une mise en valeur régulière sauf, le cas échéant, interruptions justifiées par les modes de culture, peuvent être grevés de droits nouveaux ou concédés au profit de tout tiers. Dans ce cas, l'acquéreur définitif est tenu de requérir à son nom et sans délai l'immatriculation de l'immeuble.

Article 125 : 1°Les droits fonciers ruraux peuvent être immatriculés, à la diligence de leurs titulaires.

2° Les droits ainsi constatés peuvent également donner lieu à la délivrance d'un titre écrit opposable aux tiers au profit de leurs titulaires.

Article 126 : Les chefs coutumiers qui règlent, selon la coutume, l'utilisation des terres non immatriculées par les familles ou les individus ne peuvent en aucun cas se prévaloir de leur fonction pour revendiquer à leur profit personnel d'autres droits sur le sol que ceux résultant d'un faire-valoir par eux-mêmes en conformité avec la coutume du terroir concerné.

De la purge des droits coutumiers.

Article 127 : 1° La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est applicable en matière de purge de droits ruraux sous réserve des dispositions du présent article.

2° Lorsque le périmètre dont le retrait est projeté comporte des terrains non immatriculés, le décret de cessibilité est précédé d'une enquête publique et contradictoire destinée à révéler, le cas échéant, l'existence des droits fonciers qui grèvent ces terrains, leur consistance exacte ainsi que l'identité des personnes qui les exercent.

3° Les terrains sur lesquels aucun droit n'aura été constaté à l'enquête peuvent être occupés immédiatement et immatriculés puis affectés au profit de la collectivité ou de l'établissement public à l'initiative de laquelle ou duquel la procédure est engagée.

4° En cas de purge des droits collectifs, le montant de l'indemnité est réparti entre chacun des codétenteurs selon l'accord conclu entre les intéressés et

OK/DCCCM

homologué par le tribunal compétent ou à défaut d'accord par décision du même tribunal.

5° Si cet accord ou cette décision n'est pas intervenu à la date où l'expropriation doit prendre effet, le montant de l'indemnité fait l'objet de dépôt à la caisse des dépôts et d'investissements jusqu'à leur intervention.

6° Lorsque l'Etat veut disposer des terrains en vue de leur attribution à un partenaire, l'indemnisation des titulaires des droits coutumiers est à la charge du bénéficiaire.

Article 128 : Toutes les contestations relatives au droit foncier coutumier relèvent des juridictions compétentes conformément aux dispositions de la loi sur l'organisation judiciaire en République du Niger.

Des conventions coutumières.

Article 129 : Tous faits, conventions ou sentences ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre tous droits constatés au titre foncier, de constituer de nouveaux droits, de changer la structure de la collectivité, la personne de son représentant qualifié ou les conditions d'exercice des droits collectifs doivent être constatés par un acte écrit et leurs titulaires doivent requérir leur immatriculation.

Paragraphe 3 : De l'immatriculation des immeubles

A) Des principes spécifiques à l'immatriculation

Article 130 : 1° L'immatriculation est facultative.

2° Exceptionnellement elle est obligatoire :

a) dans le cas d'aliénation ou de concession de terres domaniales ;
b) dans le cas où un immeuble, détenu jusque-là dans les formes admises par les coutumes, doit faire, pour la première fois, l'objet d'un contrat écrit, rédigé conformément aux textes en vigueur ;
c) dans les deux cas ci-dessus mentionnés, la formalité doit précéder la passation de l'acte qui consacre l'accord définitif des parties, à peine de nullité dudit acte.

Article 131 : 1° Sont seuls susceptibles d'immatriculation sur les livres fonciers les fonds de terres bâtis ou non bâtis.

OK/DCCCM

2° L'immatriculation est toujours demandée au nom de l'Etat par le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers.

3° Par contre, les constitutions, modifications, transferts et radiations de droits réels sont inscrits à la demande des titulaires de ces droits. Les actes constatant lesdits transferts, constitutions, modifications ou radiations sont passés sous forme authentique.

Article 132 : L'immatriculation est obligatoire avant toute attribution des terres par l'Etat.

Article 133 : L'immatriculation est définitive ; aucun immeuble immatriculé ne peut être replacé sous son régime juridique antérieur.

B) De la procédure d'immatriculation

Article 134 : 1° Peuvent seuls requérir l'immatriculation :

a) le propriétaire ;
b) le copropriétaire, lorsque celui-ci se trouve dans les conditions requises pour l'exercice de ce droit ;
c) les bénéficiaires du droit d'usufruit et d'emphytéose ;
d) le créancier hypothécaire non payé à l'échéance, huit (8) jours après une sommation infructueuse ;
e) les propriétaires de droit de servitude foncier, d'usage d'habitation ou d'hypothèque avec le consentement du propriétaire ou des copropriétaires ;
f) le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers;
g) le mandataire légal ;

2° Peuvent également requérir l'immatriculation, le créancier poursuivant l'expropriation d'un immeuble lorsque le tribunal a ordonné cette formalité préalablement à la mise en adjudication. Dans ce cas, les frais sont acquittés par le requérant et sont assimilés aux frais de justice occasionnés pour parvenir à la mise en vente ;

3° Les frais d'immatriculation sont sauf convention contraire, supportés par le bénéficiaire.

Article 135: 1° Tout requérant à l'immatriculation remet au conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers qui lui en donne récépissé :

a) une demande d'immatriculation signée de lui ou d'un mandataire légal et le titre d'acceptation ou tout autre document en tenant lieu ; dans le cas où le requérant ne sait pas signer, il appose son empreinte digitale.

b) une réquisition d'immatriculation mentionnant :

- pour la personne physique : ses noms, prénoms, surnoms et domicile ;
- pour les personnes morales : dénomination ou raison sociale, indication du siège social et adresse ;

c) la description de l'immeuble portant déclaration de sa valeur vénale ou de sa valeur locative, l'indication de la situation (région, département, commune), de la superficie, de la contenance et du numéro, du nom sous lequel il sera immatriculé, de ses tenants et aboutissants, ainsi que des constructions et habitations qui peuvent s'y trouver, les détails des droits réels et des baux afférents à l'immeuble avec désignation des ayants droit.

2° Le requérant dépose également les contrats, actes authentiques ou sous seing privé.

3° Le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers adresse, s'il y a lieu, les documents au traducteur assermenté ou de l'Etat (Ministère des affaires étrangères). Le traducteur ne peut communiquer à qui que ce soit les documents originaux ou copies ou traductions sous peine de sanctions conformément à la réglementation en vigueur. Les documents sont remis directement au conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers.

4° Les tiers détenteurs de ces documents ci-dessus sont tenus sous peine, de dommages et intérêts, de les déposer dans les huit (8) jours suivant la sommation à eux faite, par le requérant de l'immatriculation au conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers qui leur en délivre un récépissé sans frais.
5° Le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers remet au déposant les copies de l'inscription des documents déposés par les tiers.
6° Les frais des copies sont, le cas échéant, avancés par la personne qui les demande sauf son recours contre le demandeur de l'immatriculation.

7° Un plan de l'immeuble daté et signé établi conformément aux instructions du service topographique, à l'échelle de :

- 1/100^{e}, 1/200^{e} ou 1/500^{e} pour les terrains urbains et périurbains bâtis ;
- 1/500^{e}, 1/1000^{e}, 1/2000^{e}, 1/5000^{e}, 1/10.000^{e} pour les terrains lôtis et les terrains ruraux ;
- 1/5000^{e}, 1/10.000^{e} pour les concessions minières.

OK/DCCM

Article 136 : 1° Il doit être établi une demande spéciale pour chaque corps de propriété composé d'une ou de plusieurs parcelles, à la condition que lesdites parcelles soient contiguës.

2° Sont considérées comme telles les parcelles constitutives d'un domaine rural qui ne sont séparées les unes des autres que par des cours d'eau ou des voies de communication affectées ou non, d'une façon permanente, à l'usage du public.

Article 137 : 1° Préalablement à toute demande d'immatriculation, l'immeuble non clôturé doit être, par les soins du propriétaire, déterminé quant à ses limites, au moyen de bornes en pierre, à maçonnerie ou en béton de ciment, plantées à chacun des sommets du polygone formé par le terrain.

Ces bornes doivent comporter un dé et un socle ; le dé à section carrée mesurera au minimum 15 cm de côté, le socle enfoui en terre, aura la forme d'un tronc de pyramide d'au moins 30 cm de hauteur et 25 cm de côté à la base inférieure ; le changement de direction des limites est au centre de la borne.

2° Les bornes sont figurées sur le plan visé à l'article 135 de la présente ordonnance.

3° En zone non lotie, outre les bornes, des balises d'au moins un mètre de hauteur de couleur rouge et blanche, doivent y être implantées au voisinage des bornes.

4° Sont considérés comme clôture et dispensent de la plantation de bornes, lorsqu'ils servent de limites aux propriétés :

a) Les cours d'eau et marigots ;

b) Les murs en pierre, briques cuites ou en matériaux définitifs ;

c) Les grilles et grillages métalliques, à condition que les montants soient enracinés dans des dés en maçonnerie, présentant au moins les dimensions exigées pour les bornes.

Article 138 : 1° Toute demande d'immatriculation est adressée au conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers contre récépissé.

2° Elle doit contenir :

a) les noms, prénoms, qualités et adresse du requérant ;

b) le domicile de celui-ci dans le ressort de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble à immatriculer ;

c) la description de l'immeuble, ainsi que des constructions et plantations qui s'y trouvent, avec indication de sa situation, de sa contenance, de ses limites, tenants et aboutissants, et s'il y a lieu, le nom sous lequel il est connu ;

.

d) l'estimation de sa valeur locative ou du revenu dont il est susceptible;

e) l'estimation de sa valeur vénale, avec rappel des prix des ventes dont il a été l'objet dans les dix (10) dernières années, ou de la dernière seulement, si cette vente remonte à plus de dix (10) ans ;

f) le détail des droits réels et des baux de plus de trois (3) années afférents à l'immeuble, avec mention des noms, prénoms et domiciles des ayants droits, le cas échéant de ceux du subrogé tuteur des mineurs ou interdits dont il peut avoir la tutelle ;

g) la réquisition au conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers de procéder à l'immatriculation de l'immeuble décrit ;

3° Si le requérant ne peut ou ne sait signer, le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers certifie le fait au bas de la déclaration, qu'il signe en son lieu et place.

4° A l'appui de sa déclaration, qui prend le nom de réquisition, le requérant dépose :

a) tous les contrats et actes publics ou privés constitutifs des différents droits énumérés dans la dite pièce, ou à défaut, un état de transcriptions et inscriptions afférentes à l'immeuble dont s'agit ;

b) la traduction en langue officielle, par un interprète assermenté, de ceux desdits actes et contrats qui seraient rédigés en une langue étrangère.

c) un plan de l'immeuble, daté et signé, établi conformément aux normes topographiques, à l'échelle de :

- 1/100e, 1/200e ou 1/500e pour les terrains urbains et suburbains bâtis ;

- 1/500e, 1/1 000e, 1/2 000e, 1/5 000e ou 1/10 000e pour les terrains lotis et les terrains ruraux ;

- 1/5 000e ou 1/10 000e pour les concessions minières.

Article 139 : 1° La réquisition n'est acceptée par le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers qu'autant que la régularité en est reconnue par lui.

OK/DCCCIX

2° Il s'assure, en conséquence que les titres produits ou invoqués sont établis dans les formes prescrites par la législation applicable tant au propriétaire qu'à la propriété sans examiner leur valeur intrinsèque.

3° Le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers peut exiger toutes justifications qu'il juge nécessaires sur l'identité et la qualité du requérant.

4° Si la réquisition provient d'une autorité administrative et que le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers a des objections à formuler sur la régularité des titres produits ou invoqués, il en fait part à l'autorité requérante.

5° Celle-ci peut passer outre mais, dans ce cas, elle doit confirmer la réquisition par écrit et substitue ainsi sa propre responsabilité à celle du conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers quant aux suites de l'immatriculation.

Article 140 : 1° Dans le délai le plus bref après le dépôt de la demande, un extrait en est inséré, à la diligence du conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers au Journal officiel ou dans un journal d'annonces légales.

2° Un placard reproduisant cette insertion est adressé par le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers au Greffier de la juridiction civile de droit commun, dans le ressort duquel se trouve l'immeuble, pour être affiché, par ses soins, en l'auditoire. Constatation est faite de l'accomplissement de cette formalité par l'établissement immédiat d'un certificat transmis au conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers dans les vingt-quatre (24) heures de sa rédaction.

3° L'affiche dont copie est remise au chef du village, de la tribu ou du quartier, est maintenue trente (30) jours.

4° En outre, le public est avisé par tous les moyens modernes et coutumiers d'information de la procédure d'immatriculation, et des jours et heures des travaux de délimitation et de bornage. Cette publicité est faite au moins deux fois à la charge du requérant et au lieu de situation de l'immeuble objet d'immatriculation.

5° Deux placards identiques, faisant connaître la date de l'affichage au tribunal, sont notifiés par les soins du conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers au procureur de la République.

6° Le certificat d'affichage et l'original de la notification sont annexés au dossier d'immatriculation.

Si un ou plusieurs des actes invoqués par le requérant se trouvent en la possession de tiers, le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers sur l'avis qui lui

OK/DCCM

est donné, fait sommation au détenteur, sous peine de paiement d'une amende de cinquante mille (50.000) francs CFA d'en opérer le dépôt contre récépissé, à la conservation dans le délai d'un (1) mois augmenté des délais de distance s'il y a lieu.

7° Il peut être délivré au déposant, sur sa demande, et sans frais, par le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers, une copie certifiée de l'acte déposé.

8° La traduction de cet acte s'il est écrit en une langue étrangère est faite à la diligence du conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers et aux frais du requérant.

Article 141 : 1° Un placard est, pour affichage, transmis par le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers respectivement au maire de la commune, au chef de la circonscription administrative, aux chefs des villages, quartiers et ou tribus concernés.

2° Le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers fait procéder sans délai à l'affichage d'un des placards sur l'immeuble à immatriculer.

3° Enfin, le requérant dépose en même temps que sa réquisition, une provision égale au montant présumé des frais de la procédure abrité par le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers.

Article 142 : 1° Pendant le délai de trente (30) jours prévu pour l'affichage de la demande en l'auditoire des tribunaux, toute personne intéressée peut intervenir en la procédure, soit par opposition, en cas de contestation sur les limites de l'immeuble, soit par demande d'inscription, en cas de prétentions élevées à l'exercice d'un droit réel susceptible de figurer au titre à établir.

2° Ces oppositions ou demandes d'inscriptions sont faites, soit par voie de déclarations orales reçues par le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers, et par lui consignées sur le registre des oppositions, soit par lettres missives recommandées ou non, adressées audit conservateur et transcrites par ses soins sur le même registre. Les déclarations et les lettres doivent contenir l'indication des noms, prénoms, domiciles des intervenants, les causes de l'intervention et l'énoncé des actes, titres ou pièces sur lesquels elle est appuyée.

Article 143 : Sont admis à intervenir par voie d'opposition ou de demande d'inscription :

a) en leurs noms propres, toutes les personnes déclarées aptes à requérir l'immatriculation (l'action directe du propriétaire tenant lieu de l'auteur exigée par

OK/DCCM

l'article 134 ci-dessus) ou ayant passé avec le propriétaire un bail excédant trois (3) ans ;

b) aux noms de ces mêmes personnes, leurs créanciers ;

c) aux noms des incapables, outre leurs représentants légaux, leurs parents, alliés ou créanciers et le procureur de la République ;

d) aux noms des absents, leurs mandataires ou, à défaut leurs parents, alliés ou créanciers le procureur de la République et le curateur aux biens vacants.

Article 144 : 1° Dans le cours du délai de trente (30) jours assigné pour la révélation des droits des tiers, le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers fait procéder, par le géomètre expert ayant délimité le terrain ou tout autre géomètre expert désigné par le requérant ou l'Ordre des géomètres experts, au bornage contradictoire de l'immeuble à immatriculer.

2° La date fixée pour cette opération de bornage contradictoire doit être portée à l'avance à la connaissance du public quinze (15) jours au moins, au moyen :

a) d'une insertion dans le Journal officiel ou dans un journal d'annonces légales ;
b) de canaux modernes et coutumiers d'information ;
c) d'un avis transmis aux fins d'affichage au maire de la commune et au chef de la circonscription administrative de situation de l'immeuble ;
d) d'une invitation adressée au maire, au chef de la circonscription administrative et aux chefs de village, quartier ou tribu concernés pour assister ou à se faire représenter à l'opération par une personne habilitée à cet effet ;
e) de convocations personnelles transmises par la voie administrative à chacun des propriétaires limitrophes, nommés dans la réquisition d'immatriculation à l'effet de s'y présenter également ou de s'y faire représenter par un mandataire régulièrement désigné.

3° Les pièces justificatives de l'accomplissement de ces formalités sont versées au dossier de la procédure.

Article 145 : 1° Sous réserve des dispositions de l'article 144 ci-dessus, l'opération de bornage contradictoire est conduite par un géomètre expert agréé, sous la supervision du service du cadastre, en présence des représentants du maire, du chef de la circonscription administrative et des chefs de village, quartier ou tribu concernés et, autant que possible, des propriétaires limitrophes dûment convoqués.

OK/DCCM

2° Cette opération comporte expressément la reconnaissance des limites par bornes ou clôtures, indiquées au plan joint à la réquisition et à la constatation de l'acquiescement donné par les intéressés à la consécration définitive desdites limites.

3° En cas de contestations, notamment entre le requérant et l'un des propriétaires limitrophes, la parcelle litigieuse est, à défaut d'accord amiable, délimitée et bornée sur le terrain et indiquée sur le plan, à toutes fins utiles.

4° En même temps ou dès l'achèvement du bornage, le géomètre expert vérifie l'exactitude du levé, rectifie, dans la limite des tolérances admises en la matière, le plan joint à la réquisition.

Article 146 : 1° Séance tenante, le géomètre expert dresse procès-verbal en faisant connaître :

a) les jours et heure de l'opération ;
b) les noms, prénoms et qualité, avec rappel de sa prestation de serment ;
c) les noms, prénoms et qualités des participants, avec indication des motifs de leur présence ;
d) la déclaration que les mesures prescrites en vue de la publication ont été régulièrement prises ;
e) la description des limites reconnues avec mention de la longueur des côtés, chacun des sommets du polygone formé par l'immeuble étant désigné par un numéro d'ordre ;
f) l'énonciation sommaire de la nature et de la consistance de l'immeuble ;
g) la description des parcelles spécialement délimitées en raison d'une contestation ou la déclaration qu'il ne s'est produit aucune contestation ;
h) la mention relative à la signature du procès-verbal par les participants ou à leur incapacité à signer.

2° Ledit procès-verbal, après clôture, est signé par le géomètre expert rédacteur et par tous les participants lettrés dûment convoqués ou invités et par ceux illettrés par l'apposition de leurs empreintes digitales.

Article 147 : 1° Si l'exécution du bornage contradictoire révèle dans les indications de la demande, des inexactitudes telles qu'elles puissent avoir pour effet d'induire en erreur les tiers avertis par la seule publication d'un extrait qui en a été faite, l'opération est immédiatement suspendue. La mention des causes de cette suspension est insérée au procès-verbal.

2° Le procès-verbal de bornage, aussitôt après clôture, est remis par le géomètre au conservateur qui relève le registre des oppositions pour valoir comme telles les mentions relatives aux contestations élevées sur le terrain.

OK/Dccm

3° Le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers invite alors le requérant à fournir toutes les explications ou justifications complémentaires.

4° Suivant les circonstances, la procédure est ensuite reprise, soit après la publication d'un extrait de la demande rectifiée, soit après la publication d'un nouvel avis de bornage.

5° Le procès-verbal de bornage, aussitôt après clôture, est remis par le géomètre au conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers qui relève du registre des oppositions, pour valoir comme telles les mentions relatives aux contestations élevées sur le terrain.

Article 148 :1° Lorsque le bornage contradictoire d'un immeuble n'a pu être effectué par la faute du requérant dans un délai maximum d'un (1) an, le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers procède à l'annulation de la demande, après une sommation sans frais par lui adressée audit requérant à son domicile réel ou élu, restée sans effet dans les trente (30) jours qui suivent sa notification.

2° Cette annulation, qui est sans recours, est notifiée par le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers à toutes les personnes intéressées, notamment aux opposants, s'il en existe.

3° Il en est de même lorsque le requérant renonce, en cours de procédure, à poursuivre l'immatriculation.

Article 149 : A l'expiration du délai de trente(30) jours assigné pour la révélation des droits des tiers, ou dès réception du procès-verbal de bornage contradictoire, si cette formalité n'a pu être accomplie dans ledit délai, le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers, après avoir vérifié à nouveau la régularité de la réquisition et des titres qui y sont annexés, et constaté l'accomplissement de toutes les prescriptions destinées à assurer la publicité de la procédure. En même temps que l'absence d'oppositions ou de demandes d'inscription au registre des oppositions, procède à l'immatriculation de l'immeuble au livre foncier.

Article 150 : 1° Lorsque l'examen du registre des oppositions fait ressortir l'existence d'oppositions ou de demandes d'inscription, il n'est procédé à l'immatriculation qu'autant que le requérant rapporte mainlevée de toutes les oppositions et demandes d'inscription ou déclare y acquiescer.

2° A cet effet, chacune des mentions inscrites au registre des oppositions lui est notifiée par les soins du conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers au fur et à mesure de leur inscription.

OK/DUCA

Article 151: 1° La mainlevée consiste en une renonciation formelle émanant des auteurs des oppositions aux prétentions par eux émises.

2° L'acquiescement établit l'accord complet des parties sur l'étendue et le mode d'exercice du droit à inscrire. Cet accord ne met fin au litige qu'à la condition de ne porter atteinte ou préjudice à aucun droit reconnu à des tiers dans la réquisition.

Article 152 : Dès que le requérant fait connaître au conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers son refus d'acquiescer aux prétentions des intervenants et l'impossibilité d'obtenir la mainlevée amiable de leurs oppositions ou demandes d'inscription et, au plus tard, quinze (15) jours après l'achèvement de la procédure, le dossier constitué est transmis au greffe de la juridiction civile de droit commun du lieu de situation de l'immeuble.

Article 153 : 1° Le contentieux né des constatations est réglé selon la procédure suivante :

a) Remise, par le greffier, du dossier au juge compétent qui met les intervenants en demeure de lui faire parvenir leur requête introductive d'instance dans un délai de quinze (15) jours, augmenté des délais de distance. Si, dans ce délai, la requête introductive d'instance n'est pas produite, le tribunal déclare la réclamation non avenue. La requête introductive d'instance doit contenir, indépendamment d'une élection de domicile au lieu où siège le tribunal compétent, tous les moyens invoqués par l'intervenant et être accompagnée des titres et pièces sur lesquels ils sont fondés. Il est joint un nombre de copies, tant de la requête que des pièces produites, certifiées conformes par ledit intervenant, égal à celui des parties ayant en la cause un intérêt distinct. Le nombre de copies à fournir est indiqué dans la mise en demeure ;

b) notification par le Juge au requérant et à chacun des intéressés d'une copie de la requête et des pièces jointes, assortie de l'invitation à produire un mémoire en défense s'ils le jugent à propos, dans un même délai de quinze (15) jours, augmenté des délais de distance ;

c) information des parties par le greffier en chef, au moyen de lettre, une semaine au moins à l'avance sauf observation des délais de distance, du jour où l'affaire doit être appelée en audience publique.

2° Les parties peuvent présenter au tribunal, soit en personne, soit par mandataires autorisés, leurs observations orales, mais exclusivement sur les seuls moyens contenus dans les requêtes et mémoires en réponse.

3° Le juge, après conclusions du Ministère public, rend sa décision dans le délai maximum de trente (30) jours, en l'absence ou en présence des parties.

OK/ccm

Article 154 : 1° Les juridictions compétentes statuent au fond dans les formes prévues par la législation en vigueur et prononcent la confirmation des droits ou le rejet des prétentions des intervenants.

2° Dans le cas de confirmation, ils déterminent, s'il y a lieu, les limites dans lesquelles sont appelées à s'exercer à l'encontre, tant du requérant que des autres titulaires de droits réels, les droits reconnus aux intervenants.

Article 155 : 1° La compétence en premier et dernier ressort des juridictions saisies reste celle qui résulte des règles du droit commun applicable en République du Niger.

2° Le délai d'appel est fixé selon les mêmes règles.

Article 156 : En cas d'appel, le dossier de la procédure remis au conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers par le greffier est, sur demande des parties, transmis par l'intermédiaire du parquet au greffe de la Cour d'Appel, accompagné d'une expédition du jugement critiqué déposé par l'appelant.

Article 157: Les règles prescrites pour la procédure de première instance sont applicables à la procédure d'appel. Les débats en cause d'appel sont limités aux seuls moyens développés devant le premier juge.

Article 158 : 1° Les décisions rendues en matière d'immatriculation sont susceptibles de recours en cassation sur pourvoi du ministère public ou de toute partie intéressée.

2° Ce pourvoi est formé dans les délais, conditions, et formes prévus par le code de procédure civile.

Article 159 : 1° Après règlement des litiges soulevés par les intervenants au moyen d'un jugement ou arrêt devenu définitif, le dossier de l'affaire est retourné au conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers accompagné, d'une expédition de la décision judiciaire et, s'il y a lieu, d'un certificat de non recours délivré par le greffier.

2° Dès réception, le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers procède à l'immatriculation de l'immeuble sur les livres fonciers, après rectification du bornage et du plan, s'il y a lieu.

3° Toutefois, l'immatriculation ne peut être accordée qu'autant que les droits du requérant n'ont reçu, du fait de la décision judiciaire, aucune modification de nature à rendre la demande inacceptable dans les termes où elle a été conçue.

C) De la formalité de l'immatriculation

Article 160 : L'immatriculation d'un immeuble sur le livre foncier, comporte :

a) l'inscription au registre des dépôts d'une mention constatant l'achèvement de la procédure ;
b) l'établissement du titre foncier sur le livre foncier ;
c) la rédaction de bordereaux analytiques pour chacun des droits réels soumis à publicité et reconnu au cours de la procédure ;
d) la mention sommaire de ces divers droits à la suite du titre foncier ;
e) l'annulation des anciens titres de propriété remplacés par le titre foncier ;
f) l'établissement d'une copie du titre foncier à remettre au propriétaire et de certificats d'inscription à délivrer aux titulaires de droits réels susceptibles de cession.

Article 161 : 1° Le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers procède aux opérations suivantes :

a) constate, au registre des dépôts, le versement qu'il effectue, au dossier prévu par l'article précédent de la présente ordonnance à l'expiration du délai, soit d'opposition à la demande, soit du recours contre la décision judiciaire terminant le litige, des pièces de la procédure d'immatriculation ;

b) rédige, au vu des déclarations insérées dans la réquisition, des demandes d'inscription et d'opposition acceptées par le requérant et des décisions de justice intervenues sur les oppositions et demandes d'inscription non acceptées, un bordereau analytique des actes et pièces établissant l'origine et le mode d'exercice de chacun des droits réels et charges qui grèvent l'immeuble ;

c) dresse sur le livre foncier de la circonscription administrative du lieu de situation de l'immeuble, le titre foncier, répartit dans les divisions du cadre imprimé les renseignements suivants :

- description de l'immeuble, avec indication de ses consistances, contenances, situation et abornements (par numéros de titres fonciers et des charges qui les grèvent au regard des immeubles voisins), si possible ;

- mention sommaire des droits réels existant sur l'immeuble ;

- désignation du propriétaire ;

d) annule et annexe à ses archives les titres de propriété foncière produits à l'appui de la réquisition d'immatriculation ;

Okpeum

e) enfin, il établit, sur des formules spéciales ou s'il y a lieu, mais sur demande expresse, pour chacun des copropriétaires indivis d'un immeuble :

- pour le propriétaire requérant, une copie exacte et complète du titre foncier, une série de duplicata des bordereaux analytiques des charges susceptibles de cession et une copie du plan ;

- pour chacun des titulaires de droits réels mentionnés, un certificat d'inscription.

2° Les copies de titres et certificats d'inscription emportent exécution parée, indépendamment de toute addition de formule exécutoire.

Article 162 : 1° Le titre foncier régulièrement établi est définitif et inattaquable. Il constitue, devant les juridictions nigériennes, le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation.

2° Le contentieux relatif au titre foncier irrégulièrement créé relève de la compétence de la juridiction administrative.

Article 163 : 1° Toute action tendant à la revendication d'un droit réel ou d'un droit coutumier non révélé en cours de procédure régulière d'immatriculation et ayant pour effet de mettre en cause le droit de propriété même d'un immeuble est irrecevable.

2° Le domaine public restant inaliénable et imprescriptible, toute immatriculation qui aurait pu être faite au nom d'un particulier est nulle de plein droit.

Article 164 : 1° Toute personne dont les droits auraient été lésés ne peut, si l'immatriculation ne souffre pas d'irrégularité, se pourvoir par voie d'action réelle sauf dans les cas suivants, en annulation du titre ou de son acte de vente :

a) immatriculation antérieure ;
b) erreur de bornage ;
c) immatriculation sur des terrains détenus en vertu d'une concession urbaine ou rurale d'habitation, d'une concession rurale, d'un titre opposable aux tiers délivré après une enquête publique et contradictoire ayant constaté et confirmé une emprise évidente et permanente sur le terrain concerné.

2° Dans le dernier cas, le délai de l'action est fixé à cinq (5) ans.

3° Toutefois, reste ouverte, en cas de dol, la voie de l'action personnelle en indemnité contre l'auteur présumé du dol.

OK/DCCCM

4° Le recours en indemnisation est également ouvert pour faute intentionnelle du conservateur.

Article 165 : 1° A l'exclusion de l'action personnelle indiquée à l'article 163 et les exceptions énumérées à l'article 164 ci-dessus, aucun droit foncier coutumier non révélé au cours d'une procédure d'immatriculation régulièrement conduite n'est opposable au titre foncier.

2° En aucun cas, l'indemnisation ne peut être inférieure au double de la valeur de l'immeuble.

3° L'Etat et les collectivités territoriales conservent une action récursoire contre leurs agents.

Article 166 : 1° En cas de perte par le titulaire d'une copie de titre foncier ou d'un certificat d'inscription, le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers n'en peut délivrer un duplicata que suivant ordonnance sur simple requête rendue par le président de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble, après publication d'un avis inséré dans deux (2) numéros consécutifs d'un journal d'annonces légales.

2° En cas de refus de dépôt d'une copie du titre foncier suite à une décision de justice devenue définitive et qui a prononcé la déchéance d'un titulaire de titre foncier de ses droits au profit d'une autre personne, le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers est autorisé, au vu de la grosse du jugement, à délivrer copie dudit titre foncier.

Article 167 : 1° Lorsque par erreur, un même immeuble ou une portion d'un immeuble aurait été immatriculé deux fois, la première immatriculation régulière sera seule valable par préférence à la seconde qui fera l'objet d'annulation de la part du conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers sur saisine de la partie la plus diligente ou d'office sur cas avéré.

2° Le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers procède à l'instruction du dossier, qui doit nécessairement comporter le rapport du chef de service en charge du cadastre.

3° L'annulation ainsi que les opérations rectificatives de bornage et de réfection du plan, s'il y a lieu, sont effectuées sans délai par le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers et le géomètre expert, aux frais du responsable de l'empiètement.

4° L'annulation emporte déchéance de la copie du titre foncier qui aura déjà été délivrée. Avis en est donné en la forme administrative au porteur de la copie et publié

OK/Docx

au Journal officiel ou dans un journal d'annonces légales à la diligence du conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers.

5° Toute contestation est portée devant la juridiction compétente.

D) De la réunion et de la division des titres fonciers

Article 168 : Lorsque deux immeubles contigus sont réunis par suite d'une acquisition ou par l'effet de tout autre contrat ou événement entre les mains d'un même propriétaire, celui-ci peut demander, soit au moment de l'inscription du fait juridique générateur du droit, soit ultérieurement, la fusion en un seul des deux titres fonciers.

Article 169 : 1° Lorsqu'un immeuble est divisé par suite d'aliénations partielles ou de partage, au cas où les limites des lots ne sont pas fixées naturellement sur le terrain par des cours d'eau et marigots, des murs en pierres ou briques cuites, des grilles et grillages métalliques, à condition que les montants soient enracinés dans des dés en maçonnerie, présentant au moins des dimensions exigées pour les bornes, à défaut de l'un des modes de clôture admis, un plan de lotissement établi est déposé au service du conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers avec les pièces nécessaires à l'inscription ultérieure de l'acte de vente ou de partage à publier.

2° Dans le plus bref délai possible après ce dépôt le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers fait procéder, par l'un des géomètres attachés à la conservation, à la vérification du plan fourni et, s'il y a lieu, à sa rectification aux frais du ou des requérants.

3° La date de cette opération, qui doit être faite en présence des parties à l'acte à inscrire, est portée à leur connaissance, vingt-quatre (24) heures au moins à l'avance, par une notification en la forme ordinaire.

4° Les résultats de la vérification sont constatés dans un procès-verbal dressé également en présence des mêmes parties et signé par elles. Ces résultats restent acquis quand même toutes les parties, régulièrement convoquées, n'auraient pas assisté à la vérification.

E) De la publication des droits réels

i) De la formalité de l'inscription

Article 170 : La publication aux livres fonciers des droits réels constitués sur les immeubles postérieurement à leur immatriculation, prévue par l'article 84 et exigée

par l'article 106 de la présente ordonnance pour la validité desdits droits à l'égard des tiers, est assurée par la formalité de l'inscription.

Article 171 : 1° Tous faits, conventions ou sentences ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, tous baux d'immeubles excédant trois années, toutes quittances ou cession d'une somme équivalente à plus d'une année de loyer ou fermage non échu doivent, en vue de leur inscription, être constatés par acte authentique.

2° Toutefois, en cas d'apport de biens ou de droits immobiliers à une société, les délibérations des Assemblées générales rendant cet apport définitif, peuvent être établies en la forme habituelle, à condition que copies en soient déposées, sans reconnaissance d'écriture et de signature, aux minutes d'un notaire pour pouvoir être, par les soins de ce dernier, publiées à la conservation foncière en même temps que l'acte authentique constatant l'apport.

3° Sauf convention internationale contraire, les actes reçus par les officiers publics ou ministériels étrangers doivent être légalisés par un fonctionnaire qualifié du ministère des Affaires étrangères et déposés au rang des minutes d'un notaire ou greffier.

4° Il est fait défense au receveur de l'Enregistrement, d'enregistrer les actes visés au premier alinéa du présent article, s'ils ne sont pas dressés en la forme authentique.

Article 172 : 1° Les actes dressés pour la constatation d'une convention doivent contenir, outre les éléments essentiels des contrats :

a) l'énonciation conforme aux actes de l'état civil, pour les individus, des noms, prénoms, profession et domicile ou aux actes constitutifs, pour les sociétés et autres institutions jouissant de la personnalité civile, des noms ou raison sociale, nature et siège des parties contractantes ;

b) l'indication de la capacité des contractants et de la qualité en laquelle ils agissent, appuyée de déclarations précises en ce qui concerne l'état civil ;

c) la désignation par son numéro du titre foncier de l'immeuble que doit affecter l'inscription ;

2° Le titre foncier comporte, répartis dans les divisions du cadre imprimé, les renseignements suivants :

OK/DUCM

a) la description de l'immeuble, avec indication de sa consistance, sa contenance, sa situation et ses abornements (par numéros de titres fonciers des immeubles voisins, si possible) ;

b) la mention sommaire des droits réels existant sur l'immeuble et des charges qui le grèvent ;

c) la désignation du propriétaire.

3° il annule et annexe à ses archives les titres de propriété produits à l'appui de la réquisition d'immatriculation.

4° Si les actes sont passés sous signatures privées, les signatures doivent être légalisées dans la forme habituelle et, en outre, si l'une des parties est illettrée, les actes doivent être revêtus d'une mention, inscrite par le maire ou le représentant de l'autorité, assisté, s'il y a lieu, d'un interprète certifiant l'identifié des parties, la liberté de leur consentement et l'authenticité de leurs signatures.

5° La signature du magistrat ou fonctionnaire certificateur est, à son tour, soumise à la légalisation du président de la juridiction compétente.

Article 173 : La constatation écrite des mutations opérées suite au décès d'une personne physique ou de la disparition d'une personne morale est faite dans les intitulés d'inventaires ou, à défaut, au moyen d'attestation de propriété contenant :

a) l'énonciation conforme aux actes de l'état civil, pour les individus, des noms, prénoms, profession et domicile du défunt et des héritiers naturels ou institués, ou pour les personnes morales, des actes constitutifs, de la forme, de l'objet et du siège ;

b) l'indication en ce qui concerne le défunt, s'il y a lieu, de sa capacité absolue ou relative de disposer par testament ou suivant la coutume, en ce qui concerne les héritiers et légataires, de leur capacité de recevoir par testament et dans tous les cas de leurs droits exclusifs à l'hérédité;

c) la désignation par les numéros des titres fonciers des immeubles transmis.

Article 174 : Pour tous autres faits constitutifs, transmissifs, modificatifs ou extinctifs de droits réels, ainsi que pour toutes décisions de justice ayant mêmes effets, la constatation écrite est fournie par les actes des juges, et, s'il y a lieu, par les pièces des procédures judiciaires ou extrajudiciaires, lesquelles doivent indiquer, en les désignant par numéros de titres fonciers, les immeubles grevés, transmis ou libérés.

OK/ccm

Article 175 : 1° Toute personne peut, en produisant les pièces dont le dépôt est prescrit par l'article 180 ci-après, requérir du conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers l'inscription, la radiation, la réduction ou la rectification de l'inscription d'un droit réel immobilier.

2° Toutefois, la demande n'est recevable que si l'acte ou le fait sur lequel elle est basée émane du titulaire d'une inscription antérieure régulière et si aucune inscription postérieure à celle-là ne s'oppose à l'exercice du nouveau droit invoqué.

3° Toute demande doit, en outre contenir une élection de domicile dans le ressort de la juridiction compétente de la situation de l'immeuble, domicile auquel pourront être valablement effectués par la suite toutes notifications, significations, et actes de procédures divers nécessités par l'application des dispositions de la présente ordonnance.

Article 176 : Exceptionnellement et sans nuire d'ailleurs à l'exercice par toute autre personne du droit conféré par l'article précédent, les hypothèques forcées, s'il y a lieu, de la femme mariée, du pupille et de l'interdit devront être inscrites aux livres fonciers dans le délai de dix (10) jours, à compter de la date des actes, à la requête des notaires ou greffiers qui les auront reçus ou transcrits.

Article 177: Sont également inscrites aux livres fonciers selon les mêmes requêtes et dans le même délai qu'à l'article précèdent, les causes d'indisponibilité des immeubles résultant, soit des clauses de contrats de mariage, soit des dispositifs des jugements portant déclaration de liquidation judiciaire, soit de tous autres actes ou contrats.

Article 178: Le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers doit, au moment de l'inscription d'un jugement ou, en cas de conversion ou de renvoi devant notaire, d'un procès-verbal d'adjudication, prendre d'office, au profit du débiteur exécuté, des colicitants ou de leurs ayants-droit, l'inscription de l'hypothèque forcée du vendeur, si le paiement préalable du prix n'est pas justifié.

Article 179: L'ordre des inscriptions, en matière d'hypothèque, règle le rang de priorité des créanciers.

Article 180 : 1° Les demandes d'inscription doivent être accompagnées du dépôt :

a) S'il s'agit de mutations contractuelles et de conventions en général :

- d'une expédition ou du brevet, pour les actes publics ;
- d'un original établi en sus du nombre exigé par la loi, pour les actes sous signatures privées ;

OK/Deux

- de l'écrit prévu à l'article 171 ;
- de la copie du titre foncier de l'immeuble intéressé ;
- spécialement, s'il s'agit de la modification ou de l'extinction du droit réel grevant l'immeuble, du certificat d'inscription relatif à ce droit.

b) S'il s'agit de mutations opérées après décès :

➢ pour les successions ab-intestat :

- d'une expédition de l'acte de décès ou du jugement en tenant lieu ;
- d'une expédition ou du brevet de l'intitulé d'inventaire ou de l'acte de notoriété prévu à l'article 173 ;
- de la copie ou des copies du titre foncier du ou des immeubles intéressés ;
- spécialement, s'il s'agit de la transmission de droits réels grevant un ou des immeubles, du ou des certificats relatifs à ces droits ;

➢ pour les successions testamentaires, indépendamment desdites pièces :

- d'une expédition du testament ;
- d'une expédition des actes de consentement par les héritiers réservataires ou les légataires universels à la délivrance des legs ou du jugement prononçant l'envoi en possession desdits légataires ;

➢ pour les successions irrégulières et celles appréhendées à titre provisoire en vertu des dispositions sur les biens vacants indépendamment des pièces énumérées à la première puce, d'une expédition du jugement d'envoi en possession provisoire ou définitive des successeurs ou héritiers.

c) S'il s'agit de décisions judiciaires conférant l'hypothèque forcée ou prononçant la nullité ou la résolution d'un droit réel ou de titres de même ordre ou nature :

➢ des originaux, copies ou expéditions des actes judiciaires ou extrajudiciaires soumis à la publicité ;

➢ de la copie ou des copies de titre foncier et des certificats d'inscription qui se trouveraient en la possession du titulaire du droit à inscrire.

2° Le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers fixe, en outre, le montant de la provision à déposer, dans le cas où il juge opportun d'en exiger une.

3° Toute demande d'inscription doit contenir une élection de domicile dans le ressort de la juridiction de la situation de l'immeuble, domicile auquel pourront être valablement effectués par la suite toutes notifications, significations et tous actes de

procédure divers nécessités par l'application des dispositions de la présente ordonnance.

Article 181 : 1° Les pièces sont établies spécialement en vue de la demande d'inscription, original en surnombre d'un acte sous seing privé, expéditions d'actes notariés ou judiciaires, copies d'exploits, à l'exclusion cependant des minutes et brevets d'actes publics et des originaux d'exploits, qui sont dispensés du timbre et de tout impôt de même nature.

2° La même exemption s'applique aux pièces qui seraient spécialement établies pour être produites à l'appui d'une demande d'immatriculation, y compris les états d'inscriptions et de transcriptions visés à l'article 135 de la présente ordonnance.

3° Mention de leur destination est inscrite sur lesdites pièces par les officiers publics et ministériels, fonctionnaires, etc…, chargés de les établir.

Article 182 : 1° Le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers remet au déposant, s'il le demande, une reconnaissance contenant l'énumération des pièces déposées et relatant la date du dépôt.

2° Cette reconnaissance est restituée lors de la remise des copies de titres et certificats d'inscription ou lors de la remise des pièces, dans les cas spécifiés aux articles 189 et 195 de la présente ordonnance.

Article 183 : Avant de déférer à la demande d'inscription, le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers procède à la vérification des pièces déposées et s'assure :

a) de l'identité des parties ;
b) de leur capacité ;
c) de l'inscription au titre foncier du droit du déposant ;
d) de la disponibilité de l'immeuble ;
e) de la régularité de l'acte du point de vue de sa forme extérieure.

Article 184 : L'identité des parties est garantie :

a) pour les actes publics, par l'intervention du magistrat ou de l'officier ministériel rédacteur ;
b) pour les actes sous signatures privées, par la formule spéciale de légalisation.

Article 185 : La capacité des parties est établie :

a) par les déclarations à insérer dans les actes ;

b) par la production des justifications relatives aux autorisations légales nécessaires dans certains cas déterminés.

Article 186 : L'inscription au livre foncier du droit du déposant ne peut être infirmée par aucune inscription ultérieure alors même que cette dernière ne figure pas sur la copie du titre foncier.

Article 187 : L'immeuble est tenu pour disponible s'il n'existe aucune mention inscrite dans le cadre spécial du titre foncier affecté aux charges de cette nature, ou si toutes les mentions précédemment inscrites ont été radiées.

Article 188: La régularité des actes consiste dans l'observation rigoureuse, en ce qui concerne leurs formes extérieures, des dispositions tant du code civil que des textes en vigueur à l'exclusion de celles qui se rapportent à la valeur intrinsèque de la convention.

Article 189 : Si la vérification révèle l'absence ou l'insuffisance de l'un des éléments exigés pour la validité de l'inscription, le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers refuse la formalité et restitue au requérant les pièces déposées, revêtues d'un visa ne variatur, en y joignant une déclaration écrite dont il conserve minute, et par laquelle il fait connaître les causes de son refus.

Article 190 : L'inscription aux livres fonciers des faits ou conventions ayant pour objet la constitution, la transmission, la modification ou l'extinction des droits réels comporte :

a) la constatation au registre ad hoc du dépôt effectué par le requérant de l'inscription ;
b) la rédaction de bordereaux analytiques rappelant, outre les dispositions inhérentes à la nature du contrat déposé, toutes autres dispositions accessoires soumises à la publicité :

- s'il s'agit d'un acte constitutif d'une charge ou, d'un droit réel ou transmissif de propriété, la mention sommaire, à la suite du titre foncier, de la charge ou du droit constitué ou des mutations opérées ;
- s'il s'agit d'un acte extinctif d'une charge ou d'un droit réel publié, la radiation de la mention précédemment inscrite sur le titre foncier ;

c) la reproduction des mêmes mentions ou radiations sur la ou les copies du titre foncier et l'annexion à chacune d'un duplicata du bordereau analytique correspondant ;
d) l'établissement d'un certificat d'inscription au nom du titulaire du nouveau droit ou l'annulation du certificat d'inscription précédemment établi au nom du titulaire du droit éteint.

OKbuem

Article 191 : 1° L'inscription aux livres fonciers des faits ou conventions ayant simplement pour objet de changer le titulaire ou de modifier les conditions d'existence d'un droit réel, sans aggraver ni atténuer la charge qui en résulte pour l'immeuble, est faite dans la forme prévue à l'article 190 ci-dessus.

2° Toutefois, la mention sommaire prévue aux points (c et d) de l'article précédent, au lieu de figurer au titre foncier et sur la ou les copies de ce titre, est reportée en la forme d'annotation marginale, sur les bordereaux analytiques se rapportant à l'inscription initiale du droit modifié et sur le certificat d'inscription correspondant.

Article 192 : L'inscription de l'hypothèque conférée sur un droit réel préexistant (usufruit, emphytéose) est faite également, dans la forme prévue à l'article 190 ci-dessus sur le titre du bien-fonds démembré, mais d'une part, un duplicata supplémentaire du bordereau analytique est annexé au certificat d'inscription détenu par le titulaire du droit réel grevé d'autre part, la mention sommaire au feuillet foncier est accompagnée d'une référence à la mention antérieure qui constate le démembrement ; enfin la même mention sommaire est reproduite en forme d'annotation marginale, tant sur le certificat d'inscription déjà visé que sur les duplicatas du bordereau analytique de l'acte qui opère le démembrement.

Article 193 : 1° Lorsque les copies de titres fonciers et certificats d'inscription ne sont pas représentées par le requérant de l'inscription, et si la formalité est destinée à constater un fait ou une convention qui suppose le consentement des porteurs, le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers refuse d'y procéder.

2° Dans tous les autres cas, et après vérification, il reçoit le dépôt, fait l'inscription sur le titre foncier, la notifie aux détenteurs des copies ou certificats avec sommation d'avoir à représenter lesdites pièces dans la huitaine et, jusqu'à ce que la concordance entre le titre foncier et les copies et certificats ait été rétablie, il refuse toute nouvelle inscription, prise de leur consentement.

3° La notification est faite par exploit d'huissier.

Article 194 : 1° Lorsque les faits ou conventions susceptibles d'être publiés se produisent ou sont conclus au cours de la procédure d'immatriculation, l'inscription n'en peut être opérée qu'après l'établissement du titre foncier.

2° Toutefois, il est loisible au bénéficiaire du droit à inscrire, pour prendre rang et rendre ledit droit opposable aux tiers, d'effectuer, sans attendre l'achèvement de la procédure, le dépôt à la conservation foncière des pièces prescrites ; ce dépôt est mentionné au registre des oppositions et, au jour de l'immatriculation, reporté, avec rappel de sa date, au registre des dépôts au rang qui lui est assigné par le premier enregistrement.

3° La validité de ces inscriptions reste soumise aux règles de droit commun auquel l'immeuble n'échappe qu'au jour de l'immatriculation, sauf en ce qui concerne le mode de publication des droits réels tel qu'il est organisé par les dispositions du présent article.

Article 195 : Les copies de titres fonciers et certificats d'inscriptions sont seuls restitués aux parties ; les pièces produites restent déposées aux archives de la conservation et le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers peut, à toute époque, en délivrer aux intéressés des copies certifiées conformes faisant foi de leur contenu.

Article 196 : Si l'inscription d'une hypothèque forcée est subordonnée à une décision de justice, il peut être pris, en cas d'urgence et en vertu d'une ordonnance du président de la juridiction compétente du lieu de la situation de l'immeuble concerné, une inscription conservatoire, laquelle n'a d'effet que jusqu'au jugement définitif ; si ce jugement maintient tout ou partie de l'inscription, ce qui a été maintenu prend rang à la date de l'inscription conservatoire.

Article 197 : 1° Si l'inscription d'une hypothèque garantissant un prêt à court terme est différée, l'acte constitutif de cette hypothèque n'en doit pas moins être rédigé dans les formes ordinaires, et un original ou une expédition, suivant le cas, en est remis, avec la copie du titre foncier, au créancier hypothécaire ; celui-ci effectue le dépôt à la conservation, en faisant défense, par écrit, au conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers, de déférer à aucune réquisition d'inscription au préjudice de son droit, dans un délai qui ne peut être supérieur à quatre-vingt-dix (90) jours.

2° Ce dépôt, valable pour ledit délai comme opposition, est inscrit à sa date au registre des dépôts, et mention provisoire en est faite sur le titre foncier, dans le cadre réservé à cet effet. Exceptionnellement, cette mention n'est pas reproduite sur la copie du titre foncier.

3° Si, dans le cours du délai de validité de l'opposition une nouvelle inscription vient à être requise, le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers procède préalablement à l'inscription de l'hypothèque différée qui prend rang du jour du dépôt pour opposition.

4° Dans le cas contraire, à l'expiration du délai de quatre-vingt-dix (90) jours, le créancier est tenu de retirer les pièces ou de requérir l'inscription régulière de son droit, qui a cessé d'être garanti par le dépôt pour opposition.

VK/DUCM

5° Les frais de toutes inscriptions sont acquittés par les requérants, sauf règlement ultérieur entre les parties.

Article 198 : 1° Les personnes dont les droits auraient été lésés par une inscription peuvent en demander la modification ou l'annulation ; mais ces modifications ou annulations, sauf dans le cas où elles sont la conséquence d'une réserve mentionnée au titre foncier, ne peuvent préjudicier aux tiers de bonne foi.

2° Toutefois, l'héritier revendiquant, dans les six (6) mois qui suivent l'ouverture de la succession, tout ou partie de l'hérédité, peut demander, en même temps que l'annulation de l'inscription prise à son préjudice, celle des droits constitués dans l'intervalle au profit des tiers par l'héritier apparent.

Article 199 : 1°Toute demande tendant à obtenir la modification ou l'annulation d'une inscription, peut faire l'objet d'une mention sommaire préventive dite prénotation sur le titre foncier, avant d'être portée devant le tribunal ;

2° Cette prénotation doit être autorisée par ordonnance du président de la juridiction compétente rendue sur requête, à charge de lui en référer.

3° La prénotation faite, la validité des inscriptions ultérieures est subordonnée à la décision de justice.

4° A défaut de prénotation, le jugement n'a d'effet qu'à l'égard des tiers que du jour où il est inscrit.

ii) Du caractère obligatoire de la publicité foncière

Article 200 : Doivent être publiés dans le livre foncier, dans un délai d'un (1) mois, à compter de leur date d'établissement à l'exclusion de ceux qui en sont exemptés ou régis par des dispositions particulières :

a) les actes des notaires et officiers publics ministériels relatifs aux immeubles et droits réels immobiliers acquis ;
b) les actes judiciaires et les actes des huissiers commissaires de justice et autres ayant pouvoir d'établir des exploits et des procès-verbaux relatifs aux immeubles et droits réels immobiliers ;
c) les actes portant transmission de propriété ou d'usufruit ou de jouissance de biens immeubles, de fonds de commerce ou de clientèle, ou cession de droit à un bail, ou au bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ;
d) les actes portant acceptation de successions, legs ou communautés de biens relatifs aux immeubles et droits réels immobiliers ;

OHADA

e) les actes et écrits constatant la formation, la prorogation, la transformation ou la dissolution d'une société, l'augmentation, l'amortissement ou la réduction de son capital relatifs aux immeubles et droits réels immobiliers ;
f) les actes ou écrits constatant la nature, la consistance ou la valeur des biens appartenant aux époux lors de la célébration d'un mariage relatifs aux immeubles et droits réels immobiliers ;
g) les actes constatant un partage de biens immeubles à quelque titre que ce soit ;
h) les ordonnances et cessions amiables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
i) les décisions de classement et/ou de déclassement des monuments historiques et des sites ;
j) tout autre acte non expressément exempté ayant pour effet de constituer, transférer des biens immobiliers ou modifier les droits réels immobiliers y existants.

Article 201 : Le délai mentionné à l'article 200 ci-dessus est porté à trois (3) mois pour :

a) les officiers publics-ministériels résidant dans une localité autre que celle où le bureau de la conservation foncière est établi ;
b) les actes passés à l'étranger.

Article 202 : Doivent être publiés dans le délai de six (6) mois à compter de la date de décès du testateur, les testaments déposés chez les notaires ou autres officiers publics ministériels ou reçus par ces derniers, à leur diligence.

Article 203 : 1° Doivent être publiés dans le délai de six (6) mois à compter de la date de décès, les déclarations des héritiers concernant les biens et droits réels immobiliers à eux échus ou transmis par décès.

2° Toutefois, ce délai est porté à un (1) an lorsque le décès est survenu à l'étranger.

Article 204: 1° Dans les délais fixés par la présente ordonnance, le jour de la date de l'acte ou celui de l'ouverture de la succession ne sont pas pris en compte.

2° En outre, au cas où la publicité doit être opérée dans deux ou plusieurs bureaux du conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers, les délais ci-dessus prévus sont prorogés d'un(1) mois en sus pour chacun des bureaux.

Article 205 : 1° Les formalités d'enregistrement et de publicité foncières sont fusionnées.

2° L'agent chargé de l'enregistrement recouvre en même temps les droits d'enregistrement et de conservation foncière.

VK/DUCM

F) Taxes de publicité foncière

i) Assiette et liquidation

Article 206 : Les droits de publicité foncière sont assis et liquidés sur les bases suivantes :

a) En matière d'immatriculation, sur la valeur vénale de l'immeuble à la date de la réquisition d'immatriculation ;

b) En matière d'inscription d'un acte constitutif, translatif ou extinctif de droit, sur les sommes énoncées aux actes lorsqu'il s'agit de droits constitués, transmis ou éteints moyennant une remise corrélative de somme d'argent ou, dans le cas contraire sur une inscription prise pour la garantie de remboursement ou de paiement d'une somme empruntée ou due, sur le montant de l'inscription ;

c) Pour la radiation du droit d'usage à temps, sur le montant du loyer ou de redevance, augmenté des charges et afférent au temps du droit d'usage restant à courir ;

d) Pour le renouvellement d'une inscription, sur le montant de l'hypothèque.

ii) Taux

Article 207 : Les formalités accomplies par le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers donnent lieu à la perception de droits et frais fixes ou proportionnels.

Article 208 : Les droits proportionnels sont perçus au profit du budget de l'Etat et établis ainsi qu'il suit :

a) les droits d'enregistrement conformément aux dispositions du Code Général des Impôts.

b) les droits et frais de publicité foncière conformément aux dispositions du Code général des impôts.

Article 209: Les frais fixes ou proportionnels sont perçus en fonction de la nature des actes conformément aux dispositions du même code.

2° A titre exceptionnel, sont délivrées gratuitement, les copies des titres fonciers qui sont demandées par les administrations publiques agissant dans un but d'utilité générale et pour les besoins de service.

iii) Recouvrement

Article210 : 1° Les droits et frais de publicité foncière sont payés par le requérant lors du dépôt des pièces nécessaires à l'accomplissement de la formalité requise.

2° Toutefois, si le paiement des droits exigibles pour l'accomplissement d'une formalité requise par l'Etat n'incombe pas légalement à cette collectivité publique, il est sursis à la perception de ces droits dont le recouvrement est ultérieurement poursuivi contre la personne qui doit en supporter la charge.

Article 211 : 1° Par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article précédent en cas d'inscription de l'hypothèque conservatoire, la liquidation et le paiement des droits proportionnels sont reportés à la date du dépôt de la décision statuant sur le fond et fixant le montant définitif de l'inscription.

2° Toutefois, le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers fait mention de cette hypothèque au livre foncier sans paiement de frais à la date de signification de cette inscription par le tribunal.

3° Le droit d'inscription liquidé sur le montant de l'ordonnance accordant l'hypothèque conservatoire est perçu au même moment que le droit de radiation liquidé sur le même montant :

a) lorsque la décision précitée statuant sur le fond donne mainlevée de l'hypothèque conservatoire ;
b) lorsque l'ordonnance accordant ladite hypothèque est rétractée.

Chapitre 4 : Consultation des registres fonciers

Article 212 : Toute personne, en se conformant aux règles ci-après fixées, peut obtenir communication des renseignements consignés aux livres fonciers ou renfermés dans les dossiers correspondant aux titres fonciers, moyennant le paiement des droits de recherche et de copie.

Article 213 : 1° A cet effet, les intéressés présentent au conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers une réquisition, rédigée en double exemplaire, et tendant à la délivrance suivant le cas :

a) d'un certificat constatant la concordance du titre foncier et de la copie dudit titre ;
b) d'un certificat constatant la concordance d'un certificat d'inscription avec les énonciations du titre foncier relatives au même droit réel ;
c) de l'état des droits réels appartenant à une personne déterminée ;

d) de l'état des charges et droits réels grevant un immeuble déterminé ;
e) de la copie d'un acte déposé au dossier d'un immeuble à l'appui d'une inscription, ou du bordereau analytique qui s'y rapporte.

2° Lesdits certificats, états ou copies, sont établis à la suite de l'une des réquisitions ; la seconde reste aux archives de la conservation foncière.

3° Lorsqu'il est requis du conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers un état des charges et des droits réels grevant un immeuble en cours de morcellement, celui-ci est tenu de faire mention, dans son état, de la procédure de morcellement en cours.

Article 214: Tout litige se rapportant à des propriétés immatriculées relève de la compétence des tribunaux visés dans la présente ordonnance.

Chapitre 5 : Des sanctions

Section 1 : Des sanctions administratives

Article 215 : 1° Les préposés de l'Etat qui se sont rendus coupables des infractions prévues par la présente ordonnance, encourent la sanction de révocation, sans préjudice de poursuites pénales.

2° L'autorité hiérarchique compétente, sous peine d'engager sa propre responsabilité est tenue d'appliquer la sanction conformément à la réglementation en vigueur.

Article 216 : 1° Les responsables des collectivités territoriales qui commettent les infractions prévues par la présente ordonnance, encourent la sanction de révocation d'office, sans préjudice de poursuites pénales.

2° Le Ministre chargé des collectivités territoriales est tenu de prendre les dispositions nécessaires pour l'application de ladite sanction.

Section 2 : Des sanctions civiles

Article 217 : Le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers ne peut rejeter la demande, ni retarder l'exécution d'une formalité régulièrement requise, ni, enfin, refuser la délivrance des copies de titres fonciers et certificats d'inscription aux personnes qui y ont droit, sous peine de dommages-intérêts.

Article 218 : 1° Dans le cas où, par suite de l'irrégularité de la demande ou de l'insuffisance des titres, le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers refuse l'immatriculation d'un immeuble ou l'inscription d'un droit réel,

sa décision est susceptible de recours devant le président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

2° Si le refus d'immatriculer est opposé par le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers, à la suite d'une décision judiciaire, le recours s'exerce devant le président de la juridiction qui a rendu la décision.

3° A cet effet, une requête, appuyée des actes restitués et de la déclaration souscrite par le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers, est présentée par la partie au magistrat compétent, qui statue par voie d'ordonnance motivée, sans frais.

4° Le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers est tenu, s'il perd le procès, de se conformer aux dispositions de l'ordonnance, qui est déposée à la conservation foncière avec les pièces justificatives de la formalité requise.

5° Les tiers conservent d'ailleurs la faculté de requérir, dans les conditions déterminées par l'article 191 ci-dessus, la modification ou l'annulation des inscriptions ainsi obtenues.

Article 219 : Le Conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers est responsable du préjudice résultant :

a) de l'omission sur ses registres des inscriptions régulièrement requises en ses bureaux ;
b) de l'omission sur les copies des inscriptions portées sur le titre, sauf l'hypothèse prévue en l'article 193 ci-dessus ;
c) du défaut de mention, à savoir :

- sur les titres fonciers, des inscriptions affectant directement la propriété ;
- dans les états et certificats d'une ou plusieurs inscriptions, à moins qu'il ne soit exactement conformé aux réquisitions des parties,

- ou que le défaut de mention ne provienne de désignations insuffisantes qui ne pourraient lui être imputées.

Article 220 : Les erreurs, comme l'omission, et dans les mêmes cas que celle-ci, engagent la responsabilité du conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers qui les a commises, dans la mesure du préjudice qu'elles ont pu causer aux intéressés.

OHADA

Article 221 : 1° L'immeuble à l'égard duquel ont été omis ou inexactement reportés, dans les copies de titres ou dans les certificats d'inscription, un ou plusieurs des droits inscrits qui doivent y figurer légalement, en demeure affranchi ou libéré d'autant dans les mains du nouveau possesseur, sauf la responsabilité du conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers, s'il y a lieu.

2° Néanmoins, cette disposition ne préjudicie pas au droit des créanciers hypothécaires de se faire colloquer, suivant l'ordre qui leur appartient, tant que le prix n'a pas été payé par l'acquéreur ou que l'ordre ouvert entre les créanciers n'est pas définitif.

Article 222 : 1° Lorsque des omissions ou des erreurs ont été commises dans la rédaction du titre foncier ou des inscriptions, les parties intéressées peuvent en demander la rectification.

2° Le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers peut également effectuer d'office et sous sa responsabilité la rectification des irrégularités provenant de son chef.

3° Dans tous les cas, les premières inscriptions doivent être laissées intactes et les corrections sont inscrites à la date courante.

Article 223 : Si le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers refuse de procéder aux rectifications requises ou si les parties n'acceptent pas les rectifications opérées, le Tribunal, saisi par simple requête, statue par jugement en chambre de conseil.

Article 224 : 1° Si l'omission ou l'erreur est reconnue par le Tribunal ou par le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers, celui-ci fait immédiatement sommation aux détenteurs des copies de titres et certificats d'avoir à effectuer, dans un délai de trois (3) jours, le dépôt desdits certificats et copies.

2° Faute de réponse dans ledit délai, la rectification est opérée sur le titre, dans les formes indiquées à l'article 193 ci-dessus.

Section 3 : Des sanctions pénales

Article 225 : Est passible des peines prévues au Code pénal en cas de faux :

a) quiconque aura transformé un titre provisoire en titre définitif, en tant que préposé de la propriété foncière sans observer l'ensemble de la procédure prescrite ;

OK/bccm

b) quiconque aura, en tant que préposé de la propriété foncière, radié abusivement une clause grevant une propriété ;

c) quiconque fait inscrire un droit réel sur un titre ou copie de titre dont il n'a ni la propriété, ni la jouissance et quiconque accepte sciemment et en toute connaissance de cause un certificat d'inscription ainsi établi ;

d) quiconque cède un titre de jouissance publié dont il n'est pas le titulaire et quiconque accepte sciemment cette cession ;

e) quiconque frappé ou non d'incapacité, contracte avec une tierce personne à l'aide d'un titre appartenant à autrui ;

f) quiconque, obligé de faire inscrire une hypothèque légale sur des biens soumis à l'immatriculation ou une hypothèque forcée sur des biens immatriculés, consent une hypothèque conventionnelle sur les biens qui auraient dû en être frappés ;

g) quiconque, de mauvaise foi, aura fait immatriculer par l'Etat et céder à son profit un immeuble ;

h) quiconque aura, en qualité d'autorité concédante, attribué à une même personne, par fractionnement de superficie, des terrains du domaine privé immobilier de l'Etat sur le même site ;

i) quiconque aura fait des déclarations mensongères dans le cadre de la procédure de bornage contradictoire ou de constatation des droits fonciers coutumiers ;

j) quiconque aura refusé de déférer aux sommations du conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers;

k) quiconque aura aliéné une portion du domaine public sans déclassement préalable ;

l) quiconque aura enfreint aux règles relatives à la police, à la conservation et à l'utilisation du domaine public, ainsi qu'à l'exercice des servitudes militaires et des servitudes d'utilité publique ;

m) quiconque aura délivré plusieurs conventions de vente, ou notifications de recasement à différentes personnes sur une même parcelle ;

n) quiconque aura signé, en tant que maire, chef de village, de quartier ou de tribu une convention quelconque portant sur un immeuble n'ayant pas fait l'objet de confirmation préalable de droit foncier ;

o) quiconque aura, de mauvaise foi, occupé illégalement et/ou mis en valeur, par lui-même ou par une personne physique ou morale, un immeuble sans l'accord préalable du propriétaire ou du titulaire du droit foncier ;

p) quiconque aura effectué une opération d'urbanisme sur un domaine n'ayant pas fait l'objet d'affectation ;

q) quiconque aura, par contrainte, menace ou toute autre pression, obligé un fonctionnaire de l'administration des services des Domaines et du Cadastre à créer, à muter un titre foncier, ou à inscrire des droits réels sur un titre foncier, à radier abusivement une clause résolutoire, ou à agir en violation des dispositions de la présente ordonnance.

Article 226 : La complicité des faits ci-dessus est passible des mêmes sanctions.

Article 227: Est punie d'une peine d'emprisonnement de cinq (5) ans et d'une amende d'un (1) million à cinq (5) millions de francs CFA :

a) quiconque aura altéré frauduleusement des registres fonciers et les aura utilisé de mauvaise foi à cette fin ;
b) quiconque aura volontairement détruit totalement ou partiellement des registres fonciers ;
c) quiconque aura intentionnellement causé des altérations physiques dans le but de rendre impossible l'usage ou l'exploitation des registres fonciers.

Article 228 : Les officiers ministériels ayant participé à la rédaction d'actes entachés de vices peuvent, dans les conditions prévues par les textes en vigueur, être poursuivis comme complices.

Article 229 : L'enlèvement et le déplacement des bornes fixant les limites des terres appartenant à autrui, autres que ceux effectués par les services techniques compétents, sont passibles des peines prévues par le code pénal, sans préjudice des dommages et intérêts.

Article 230 : 1° Constitue une infraction qualifiée de faux au sens de la présente ordonnance, la non présentation des actes soumis à la publicité foncière dans les délais déterminés.

2° La découverte d'un acte ou d'une mutation assujettie aux dispositions de la présente ordonnance non présenté au préposé pour publication dans les délais prévus est sanctionnée par l'application d'un double droit en sus sans que ce droit ne puisse être inférieur au double des droits fixes y afférents.

Ok/DCCCL9

Article 231 : Les officiers ministériels qui n'auront pas fait publier leurs actes dans les délais prescrits et aux taux fixés par le Code général des Impôts paieront personnellement, à titre d'amende et pour chaque contravention, une somme égale à la moitié du montant du droit compromis, nonobstant le paiement des pénalités encourues et la perception des droits fixes y afférents. En outre, ils seront tenus au paiement des droits, sauf recours entre les parties pour ces droits seulement.

Article 232 : L'infraction de faux ci-dessus indiquée est couverte par la prescription délictuelle qui commence à courir à compter de la date de découverte ou de connaissance de l'existence du faux.

Article 233 : Les infractions aux dispositions de la présente ordonnance et de ses textes d'application sont constatées par les officiers et agents de police judiciaire cités par le Code de Procédure pénale et par les agents assermentés des services des Domaines et du Cadastre, sans préjudice des sanctions administratives prévues par la réglementation en vigueur.

Chapitre 6 : Dispositions diverses, transitoires et finales

Article 234 : Il est procédé dans un délai de trois (03) ans après l'entrée en vigueur de la présente ordonnance à un inventaire des biens irrégulièrement appropriés du domaine immobilier privé des différentes collectivités territoriales. Ledit inventaire est effectué par une commission dont la composition, les attributions et les conditions de fonctionnement sont fixées par arrêté conjoint du Ministre chargé des Domaines et du Ministre chargé de l'Administration territoriale.

Article 235 : Les concessions urbaines ou rurales à usage d'habitation et autres titres provisoires délivrés sur des terrains urbains à usage d'habitation accordés avant l'adoption de la présente ordonnance continuent à produire leurs effets jusqu'à leur transformation en titre foncier.

Article 236 : 1° Les baux emphytéotiques et les baux ordinaires conclus avant la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance demeurent valables et continueront de produire tous leurs effets.

2° Exceptionnellement, les terrains donnés en bail peuvent être cédés à l'emphytéote ou au locataire sur sa demande.

Article 237: Les terrains attribués sous forme de concession provisoire, de permis urbain d'habiter ou d'acte de cession d'immeuble non bâti avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance sont assimilés à la concession urbaine ou rurale à usage d'habitation ou autre.

OK/CCCM

Article 238 : Les détenteurs de titres provisoires en milieu urbain disposent d'un délai déterminé par voie réglementaire pour les transformer en titre foncier.

Les détenteurs de titres provisoires en milieu rural disposent d'un délai déterminé par voie réglementaire pour les transformer en titre foncier.

Article 239: Les modalités d'application de la présente ordonnance, seront déterminées par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 240: La présente ordonnance abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Article 241 : La présente ordonnance sera publiée au journal officiel de la République du Niger et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Niamey, le 22 avril 2026

Signé : Le Président de la République, Chef de l'Etat,
Le Général d'Armée **ABDOURAHAMANE TIANI**

Pour ampliation :
Le Secrétaire Général
du Gouvernement

MAHAMANE ROUFAI LAOUALI