

V/1c - TRANSACTIONS FONCIÈRES. CADASTRE. IMMATRICULATION FONCIÈRE

ALGÉRIE. — Ordonnance N° 75-74 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier. — 12 novembre 1975. — *Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire* N° 92, 18 novembre 1975, p. 994.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1^{er}. — A l'achèvement des opérations entreprises au titre de la révolution agraire sur le territoire d'une commune donnée, il sera procédé, à partir du fichier immobilier communal prévu à l'article 24 de l'ordonnance n° 71-73 du 8 novembre 1971¹, à l'établissement du cadastre général et à l'institution du livre foncier.

Art. 2. — Le cadastre général définit et identifie la consistance physique des immeubles et sert de base matérielle au livre foncier.

Art. 3. — Le livre foncier établit la situation juridique des immeubles et indique la circulation des droits immobiliers.

¹ Ordonnance portant Révolution agraire, publiée sous forme d'extraits au *Recueil de législation* de la FAO, Vol. XXI, N° 1, p. 18.

CHAPITRE 1^{er}

DU CADASTRE GÉNÉRAL

Art. 4. — Sur tout le territoire national, il est procédé à la délimitation des propriétés en vue de l'établissement d'un plan régulier et de la constitution du cadastre.

Art. 5. — Les missions d'établissement et de conservation du cadastre général, relèvent de la compétence de l'administration chargée des affaires domaniales et foncières.

Art. 6. — Le plan cadastral, divisé en sections et lieux-dits, donne la représentation graphique du territoire de la commune dans tous les détails de son morcellement en parcelles.

La parcelle est une unité foncière physique et juridique qui, de par sa destination, son origine, les charges ou servitudes qui la grèvent, doit faire l'objet d'une publication au livre foncier sous un numéro cadastral particulier.

Art. 7. — Tout changement de limite de propriété notamment par suite de regroupement, division, lotissement, partage, doit être constaté par un procès-verbal de délimitation auquel est annexé un plan régulier.

Art. 8. — La confection du cadastre donne lieu à l'établissement par commune:

- d'un état de sections et d'un registre parcellaire sur lesquels les immeubles sont rangés dans l'ordre topographique;
- d'une matrice cadastrale sur laquelle les immeubles réunis par propriétaire ou exploitant, sont inscrits dans l'ordre alphabétique de ces derniers;
- de plans cadastraux.

Les conditions d'établissement des documents précités seront fixées par les textes d'application de la présente ordonnance.

Art. 9. — Les opérations de délimitation sont exécutées contradictoirement avec tous les intéressés (administration, propriétaires, voisins).

A cet effet, il est créé une commission cadastrale communale. La composition, les attributions et le fonctionnement de cette commission seront fixés par les textes d'application de la présente ordonnance.

Art. 10. — A la clôture des opérations cadastrales dans chaque commune, il sera déposé auprès du service chargé de la tenue du livre foncier, un double de tous les documents de cadastre.

Un exemplaire de ces documents sera également déposé au siège de chaque commune.

Art. 11. — L'agent chargé de la tenue du livre foncier procédera sur la base des documents cadastraux établis et des actes et certificats de propriété présentés par les intéressés, à la détermination des droits de propriété et autres droits réels, devant faire l'objet d'une publication au livre foncier, conformément aux dispositions de l'article 13 ci-après.

CHAPITRE II

DU LIVRE FONCIER

Art. 12. — Le livre foncier défini à l'article 3 ci-dessus est tenu, pour chaque commune, sous la forme d'un fichier immobilier.

Il est constitué au fur et à mesure de l'établissement du cadastre sur le territoire d'une commune.

Section I

Du fichier immobilier

Art. 13. — En vue de la constitution du fichier immobilier, les intéressés doivent obligatoirement déposer, auprès du service chargé du livre foncier, un bordereau rédigé, en double exemplaire selon le cas, par un notaire, un secrétaire des actes administratifs ou un secrétaire-greffier.

Ce bordereau, accompagné de tous les titres et actes justifiant la propriété des immeubles ou autres droits réels soumis à publicité, doit contenir:

- 1^o la description des immeubles concernés par référence au plan cadastral;
- 2^o l'identité et la capacité des titulaires de droits;
- 3^o les charges grevant ces immeubles.

Art. 14. — Pour la tenue du fichier immobilier, il sera obligatoirement mentionné:

- 1^o tous les actes authentiques constitutifs, translatifs, déclaratifs ou modificatifs portant sur la propriété immobilière qui seront établis après la constitution du fichier immobilier;

- 2^o tous les actes et décisions judiciaires ultérieurs à la première formalité qui a donné lieu à la constitution du fichier immobilier, soumis à la publicité foncière en vertu de la législation en vigueur, ainsi que les inscriptions d'hypothèques ou de priviléges;
- 3^o les procès-verbaux établis par le service du cadastre constatant les modifications affectant les immeubles inscrits au fichier immobilier;
- 4^o d'une manière générale, toute modification de la situation juridique d'un immeuble déterminé inscrit au fichier immobilier.

Un décret déterminera les modalités d'application des articles 13 et 14 ci-dessus.

Art. 15. — Tout droit de propriété, tout autre droit réel relatif à un immeuble, n'existe à l'égard des tiers que par le fait et à dater du jour de publication au fichier immobilier. Toutefois, les transmissions par décès prennent effet du jour du décès des titulaires de droits réels.

Art. 16. — Les actes volontaires et les conventions tendant à constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel, ne produisent effet, même entre les parties, qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

Art. 17. — Sous réserve des dispositions de l'article 165 de l'ordonnance n° 71-73 du 8 novembre 1971, portant révolution agraire, ne produisent aucun effet entre les parties et ne peuvent être apposés aux tiers, à défaut de leur publication, les baux pour une durée de 12 ans.

Section II

Du livret foncier

Art. 18. — Il est remis au propriétaire foncier à l'occasion de la première formalité, un livret foncier reproduisant les annotations du fichier immobilier.

Les actes volontaires et conventions visés à l'article 16 ci-dessus, ne peuvent être publiés que si les documents destinés à être conservés au service chargé de la tenue du livre foncier, sont accompagnés du livret foncier.

L'agent chargé de la tenue du livre foncier mentionne sur le livret foncier lesdits actes et le met à jour de toutes les annotations portées au fichier immobilier.

Art. 19. — Tous les droits existant sur un immeuble au moment de la publication au livre foncier, sont inscrits sur le livret foncier qui forme titre de propriété.

Section III

De la conservation foncière

Art. 20. — Pour la mise en œuvre du nouveau régime de publicité, institué par la présente ordonnance, il est créé des conservations foncières gérées par des conservateurs fonciers chargés de la tenue du livre foncier et de l'accomplissement des formalités se rapportant à la publicité foncière.

Art. 21. — L'organisation et les règles de fonctionnement des conservations foncières ainsi que les attributions et les conditions de nomination des conservateurs fonciers, seront fixées par décret.

Section IV

Mesures tendant à assurer l'exactitude du fichier immobilier

Art. 22. — Le conservateur vérifie l'identité et la capacité des parties établies par les moyens de preuve ainsi que la régularité des pièces exigées en vue de la publication.

Un décret déterminera les modalités d'application de cet article.

Art. 23. — La responsabilité de l'Etat peut être engagée à raison des fautes préjudiciables aux tiers, commises par le conservateur dans l'exercice de ses fonctions. L'action en responsabilité, dirigée contre l'Etat, doit être introduite à peine de forclusion dans un délai d'un an à partir de la découverte du fait dommageable.

L'action se prescrit par quinze ans à partir du jour où la faute a été commise. L'Etat dispose d'une action récursoire contre le conservateur en cas de faute lourde de ce dernier.

Art. 24. — Les décisions du conservateur sont susceptibles de recours devant la juridiction territorialement compétente.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

Art. 25. — Les dépenses d'exécution des opérations prévues dans la présente ordonnance, de même que les droits, taxes et frais annexes, exigibles lors de la première formalité, sont à la charge de l'Etat.

Art. 26. — Les opérations afférentes à l'assiette des droits d'enregistrement et à celle de la taxe de publicité foncière des actes soumis à publication au livre foncier, seront accomplies par le conservateur en une seule formalité.

Un décret déterminera les conditions d'application de cet article.

Art. 27. — A titre transitoire, les actes et décisions judiciaires sujets à publicité dans une conservation foncière et concernant les immeubles ou droits réels immobiliers ruraux situés dans une commune où le cadastre n'aura pas encore été établi, seront répertoriés sur un fichier immobilier provisoire, tenu en la forme personnelle selon les modalités fixées par décret.

Art. 28. — Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente ordonnance qui prend effet à compter du 5 juillet 1975 et qui sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.