

## MESURES D'EXÉCUTION

**15 MAI 1922. — ARRÊTÉ ROYAL.****Inscriptions — Formalités.**

(B.O. 1922, p. 513).

Rendu exécutoire au Rwanda par O.R.U. n° 9 du 8 mars 1927 (B.O.R.U., 1927, p. 265).

1. — Toutes les inscriptions auxquelles la constitution, le renouvellement, la transmission ou l'extinction d'une charge réelle sur un immeuble enregistré donnent lieu; toutes les inscriptions dont l'existence ou l'extinction d'un droit d'obligation relatif à un immeuble enregistré doit être l'objet pour être opposable aux tiers; toutes les mentions qui se rapportent à ces inscriptions, sont portées dans un ordre successif, déterminé par leur date, au verso du certificat d'enregistrement de l'immeuble que ces inscriptions concernent.

Il en est de même en cas de concession d'emphytéose et de superficie sur une terre domaniale non enregistrée; pour toutes les inscriptions relatives à la transmission du droit d'emphytéose et de superficie; à la constitution, au renouvellement ou à l'extinction, soit d'une hypothèque, soit d'une servitude; à l'existence ou à l'extinction d'un droit d'obligation dont l'inscription est requise pour être opposable aux tiers; ainsi que pour les mentions qui se rapportent à ces inscriptions.

2. — Les inscriptions et les mentions sont précédées d'un numéro d'ordre. Elles reproduisent la date de la remise des pièces ainsi que le numéro sous lequel cette remise est constatée au registre-journal prévu par l'article 46 du décret du 6 février 1920.

3. — Si un même acte donne lieu à l'inscription de différents chefs, chaque inscription est effectuée sous un numéro distinct.

4. — Les inscriptions sont écrites lisiblement, au moyen d'une encre indélébile, sans abréviation, blanc, lacune, intervalle, surcharge, ni grattage; elles énoncent en toutes lettres les sommes, les quantités et les dates.

5. — La désignation des personnes dont les noms doivent figurer dans une inscription se fait par la mention de leurs noms, prénoms, profession ou qualité, domicile ou résidence, et, éventuellement, de leur domicile d'élection.

6. — Le conservateur appose la date d'inscription ainsi que sa signature immédiatement à la suite de l'inscription.

7. — Les rectifications et renvois sont approuvés et signés par le conservateur.

Aucune rectification par rature ou renvoi ne peut être apportée aux inscriptions après que les formalités ont été clôturées.

Si une erreur est constatée ultérieurement, le conservateur peut la rectifier à la date courante par un article motivé. Dans ce cas, l'article de rectification est mentionné au registre-journal.

8. — Lorsqu'une inscription a quelque rapport avec une inscription antérieure, il est établi une référence, de l'une à l'autre, par l'indication, dans l'inscription nouvelle, du numéro d'ordre de l'inscription antérieure et, en marge de l'inscription antérieure, du numéro d'ordre de l'inscription nouvelle.

9. — Lorsque l'espace réservé aux inscriptions sur le certificat est complètement rempli, celles-ci sont continuées dans un registre de suite, avec les références nécessaires.

10. — L'extrait du certificat d'enregistrement du bien grevé, à publier au *Bulletin officiel* en conformité avec l'article 67, alinéa 4, du décret du 15 mai 1922 indique, au minimum:

1° la conservation des titres fonciers des registres de laquelle l'extrait est délivré;

2° le certificat d'enregistrement sur lequel est inscrit le bien immobilier grevé de l'hypothèque: par la mention du numéro du registre dans lequel ce certificat est inscrit et du folio sur lequel il figure;

3° la situation, la description et la superficie du bien immobilier sur le certificat d'enregistrement duquel l'hypothèque est inscrite;

4° le droit grevé de l'hypothèque (propriété, droit d'emphytéose, de superficie, etc.);

5° la société ou association propriétaire de l'immeuble ou titulaire du droit immobilier grevé de l'hypothèque: par la mention de sa dénomination sociale et de son siège social et, si le propriétaire de l'immeuble ou le titulaire du droit immobilier à grever est une personne physique, par ses nom, prénoms, profession et domicile;

6° dans le dernier cas prévu *in fine* du 5° ci-dessus la date de l'acte en vertu duquel le propriétaire de l'immeuble ou le titulaire du droit immobilier grevé de l'hypothèque, a consenti à grever son bien en garantie des obligations de la société, la désignation de l'officier public dont cet acte émane, la nature de la convention, ses éléments principaux, les conditions et le terme prévus;

7° les hypothèques primant celle inscrite pour sûreté de l'emprunt réalisé ou à réaliser: par la mention de la date de leur inscription et, le cas échéant, de leur renouvellement; par la désignation précise des créanciers hypothécaires et des sommes pour lesquelles l'inscription a été prise; par l'indication des conditions des obligations garanties par ces hypothèques, de l'époque de l'exigibilité des sommes dues à titre de capital, ainsi que du taux des intérêts stipulés; le cas échéant, l'extrait mentionne l'existence de la clause à ordre ou de la stipulation de voie parée;

8° l'hypothèque prise pour sûreté de l'emprunt: par la reproduction de l'inscription, telle qu'elle figure sur le certificat;

9° la conformité des mentions de l'extrait avec les registres fonciers; la date à laquelle l'extrait a été délivré; la qualité et le nom de celui qui l'a délivré.

11. — Notre Ministre [des Colonies] est chargé, etc.

**21 NOVEMBRE 1925 — ARRÊTÉ ROYAL.****Régime hypothécaire — Vente par voie parée.**

(B.O. 1925, p. 728)

Rendu exécutoire au Rwanda par O.R.U. n° 9 du 8 mars 1927. (B.O.R.U., 1927, p. 265)

Modifié par A.R. du 20 décembre 1955 (B.O., 1956, p. 107) rendu exécutoire par O.R.U. n° 42/60 du 24 avril 1956 (B.O.R.U., 1956, p. 354).

1. — La vente en vertu de la clause de voie parée doit être précédée d'un commandement signifié au débiteur, de payer la somme due, dans un délai qui ne peut être inférieur à quinze jours.

Le commandement énoncera que, faute de paiement, il sera procédé aux formalités tendant à l'expropriation de l'immeuble dont l'indication sera donnée dans ce commandement.

A moins que le créancier n'ait déjà élu domicile dans la localité qui constitue le siège du tribunal de première instance prévu à l'article 4, l'exploit contiendra élection de domicile dans cette localité.

Si l'immeuble a été transmis à un tiers, la vente doit, en outre, être précédée d'une sommation, signifiée à ce tiers avec copie du commandement, d'avoir à payer, dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois depuis le commandement au débiteur et la sommation au tiers détenteur.

Le commandement et la sommation sont signifiés à personne ou à domicile réel ou élu et selon le mode prescrit pour les citations.

2. — Si le commandement contient l'indication prévue par l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 2, le créancier a la faculté de faire procéder, par le conservateur des titres fonciers, à l'inscription de ce commandement et, le cas échéant, de la sommation, sur le certificat de l'immeuble.

Ce fonctionnaire procède à l'inscription sur la production de la copie de l'exploit.

3. — Les baux qui n'ont pas date certaine avant le commandement ou, le cas échéant, avant la sommation, pourront, suivant les circonstances, être annulés, si les créanciers le demandent.

Sont nuls les baux conclus depuis l'inscription du commandement ou, le cas échéant, de la sommation.

Sans préjudice aux effets de l'opposition au droit du propriétaire, prévue par l'article 56 du décret sur la transmission de la propriété immobilière, le conservateur des titres fonciers, dès le jour où il doit procéder à l'inscription prévue à l'article 2 du présent arrêté, refusera toute mutation de l'immeuble ou toute inscription de droits réels sur cet immeuble.

4. — S'il n'est pas satisfait au commandement ni, le cas échéant, à la sommation, le créancier s'adresse, par voie de requête, au juge du tribunal de première instance dans le ressort duquel l'immeuble est situé, aux fins d'être autorisé à faire procéder à la vente.

En cas d'existence des conditions légales requises pour que la vente puisse avoir lieu, le juge autorise la vente.

Par le seul fait de l'autorisation, le conservateur des titres fonciers de la circonscription foncière dans laquelle l'immeuble est situé, est nommé pour procéder à la vente.

Le juge fixe les localités où, après accord ou décision sur le cahier des charges, la vente sera

annoncée par voie d'affiches et les conditions dans lesquelles l'affichage devra être effectué. Il pourra prescrire d'autres mesures pour donner à la vente plus de publicité.

L'ordonnance du juge n'est susceptible d'aucun recours.

5. — L'ordonnance autorisant la vente est signifiée au débiteur, et, le cas échéant, au tiers détenteur.

Copie, certifiée conforme par le greffier, en est, en outre, envoyée, sous pli recommandé ou contre accusé de réception, par le créancier poursuivant, au conservateur des titres fonciers.

Dès réception de ce document, le conservateur fait inscription de l'autorisation sur le certificat d'enregistrement de l'immeuble.

6. — Nonobstant l'autorisation de faire vendre, le débiteur, ou, le cas échéant, le tiers détenteur, s'il n'a pas déjà loué ou affermé l'immeuble, restera, en qualité de séquestre judiciaire, en possession de celui-ci, à moins que, sur citation, il n'en soit autrement ordonné par le tribunal.

Les fruits perçus et les loyers et fermages échus postérieurement à la signification de l'ordonnance du juge autorisant la vente, seront immobilisés pour être distribués aux créanciers avec le prix de l'immeuble.

Les fruits naturels ou industriels seront vendus de la manière déterminée par le juge et dans le délai fixé par lui.

Le prix des fruits vendus ainsi que les loyers et fermages échus seront déposés entre les mains de l'officier public chargé de la vente de l'immeuble.

7. — Tout créancier y ayant droit, peut saisir les fruits naturels, immobilisés en vertu de l'article précédent, ainsi que les autres biens immeubles par destination ou par incorporation lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement depuis la signification de l'ordonnance du juge, pourvu que l'action en revendication soit exercée dans le délai de trente jours depuis leur déplacement.

Il peut, même après ce délai, faire valoir ses droits sur le prix payé des biens déplacés, comme aussi sur les loyers et les fermages frappés d'immobilisation.

Toute déclaration, en quelque forme qu'elle soit faite, par laquelle le créancier fait connaître au tiers ses prétentions sur les créances visées à l'alinéa précédent, vaut opposition.

8. — Dans la quinzaine de la communication qui lui est faite de l'ordonnance autorisant la vente, le conservateur des titres fonciers dresse le cahier des charges de la vente.

Celui-ci contient :

1° l'énonciation du titre en vertu duquel il est procédé à la vente et de la date du commandement;

2° la désignation précise de l'immeuble;

3° les conditions générales et spéciales de la vente;

4° la localité, l'endroit, la date et l'heure de l'adjudication;

5° la délégation du prix au profit des créanciers.

Le cahier des charges ne peut indiquer, comme localité où la vente doit avoir lieu, que le siège de la conservation des titres fonciers ou que le siège de l'office notarial dans le ressort desquels l'immeuble est situé.

9. — Le conservateur effectue le dépôt du cahier des charges dans son bureau et en transmet un double à l'office notarial dans le ressort duquel l'immeuble est situé, à moins que cet office ne soit institué dans la même localité que la conservation des titres fonciers.

10. — Invitation est faite par le conservateur des titres fonciers à tous les créanciers ayant hypothèque sur l'immeuble, aux créanciers chirographaires qui lui auraient signifié le commandement, au débiteur et, éventuellement, au tiers détenteur, de prendre communication du cahier des charges, soit à la conservation des titres fonciers, soit, le cas échéant, à l'office notarial que l'invitation indiquera, de formuler éventuellement leurs observations à la conservation des titres fonciers quant aux clauses et conditions insérées dans le cahier des charges et d'assister à la vente, si bon leur semble.

Cette invitation est signifiée suivant les règles prescrites pour les citations.

La signification aux créanciers se fait au domicile élu par eux et, à défaut de domicile élu, au procureur du Roi près le tribunal dont le juge qui a autorisé la vente, fait partie.

11. — Les observations doivent être faites ou parvenir au conservateur des titres fonciers avant l'expiration du délai accordé à la personne qui, parmi toutes celles auxquelles l'invitation a été signifiée, bénéficie du plus long délai.

Il est calculé à partir du jour de la signification de l'invitation et suivant les règles prévues pour les citations.

12. — Les observations sont faites, soit par déclaration au conservateur des titres fonciers qui en dresse acte dans son cahier des charges et les fait signer par le déclarant, soit par lettre dûment légalisée et envoyée au conservateur des titres fonciers sous pli fermé, mais à découvert, recommandé à la poste avec accusé de réception, ou remis par un messenger ordinaire contre récépissé.

Le conservateur, dès la réception de la lettre, l'annexe au cahier des charges et mentionne sur celui-ci l'existence de la lettre.

13. — Pour les personnes qui ne seraient pas domiciliées dans la localité où la conservation des titres fonciers est constituée, ou qui n'y auraient pas déjà élu domicile, les observations doivent être accompagnées ou suivies d'une élection de domicile dans cette localité, à défaut de quoi, toutes les significations auxquelles les observations peuvent donner lieu seront faites au procureur du Roi.

14. — S'il y a des observations au cahier des charges, le conservateur des titres fonciers surseoit à toute opération et renvoie les parties à se pourvoir devant le tribunal.

15. — A la requête de la partie la plus diligente, toutes les autres parties invitées, ainsi que le conservateur des titres fonciers, s'il n'a pas lui-même pris l'initiative de saisir le tribunal de la contestation, sont assignées pour entendre statuer sur le mérite des observations devant le tribunal de première instance dont le juge a autorisé la vente.

Le tribunal prononce sans opposition ni appel.

16. — Nonobstant la disposition formant l'alinéa 3 de l'article 4, dans le cas où, d'après le cahier des charges ou la décision du tribunal, la vente doit avoir lieu dans une localité qui est

le siège d'un office notarial, sans être celui de la conservation des titres fonciers, le conservateur, avec l'autorisation du juge, peut déléguer au notaire de cette localité la mission de procéder à la vente.

Celui-ci pourra subdéléguer ses pouvoirs à une autre personne résidant dans la même localité.

17. — Si le créancier laisse écouler plus de huit mois entre le commandement ou, le cas échéant, entre la sommation et la vente, il sera tenu de signifier de nouveaux exploits.

18. — La vente a lieu publiquement aux enchères.

S'il n'y a pas eu d'adjudication provisoire et si un créancier ou le débiteur estime que le prix offert est insuffisant, l'adjudication définitive sera remise à une date ultérieure qui ne pourra être fixée par l'officier public à plus de quinze jours après la première séance d'adjudication.

L'annonce de la remise, avec indication du jour, en séance publique, par l'officier instrumentant, vaudra signification d'invitation pour toutes les parties visées à l'article 10.

19. — Les frais de la poursuite et de la vente qui ne sont pas prévus par les dispositions légales sont taxés par le juge du tribunal qui a autorisé la vente.

20. — Si les formalités légales prévues au présent arrêté n'ont pas été observées, celui contre lequel la poursuite en expropriation est exercée, peut intenter l'action en nullité de la vente.

L'action en nullité doit, à peine de déchéance, être intentée et son exercice notifié au conservateur des titres fonciers dans la huitaine de l'adjudication ou, si celui auquel cette action appartient n'a pas assisté à la vente, dans la huitaine du jour où l'adjudication lui a été signifiée.

En cas de force majeure, le délai pour l'exercice de l'action pourra être prolongé par décision du juge. Notification de cette décision sera faite au conservateur des titres fonciers par la personne qui l'aura obtenue.

21. — La mutation de la propriété ne pourra être opérée qu'après les délais accordés pour exercer l'action en nullité et, en cas d'exercice de celle-ci, qu'après un jugement passé en force de chose jugée, validant la vente.

22. — Si, dans les trois mois de la notification prévue à l'article 48, alinéa 3, du décret du 15 mai 1922 sur les hypothèques, le conservateur a reçu quelque opposition de la part des créanciers, il surseoit à la radiation et renvoie les parties à se pourvoir devant le tribunal de première instance.

Les questions d'ordre seront réglées ainsi qu'il est prévu par l'article 21 de l'ordonnance du 12 novembre 1886 sur la saisie immobilière.

23. (A.R. du 20.12.1955). — Si le titulaire d'un droit figurant au livre d'enregistrement ne peut être atteint par un des actes de la procédure, celle-ci se poursuit contre un administrateur des biens à mettre en vente, nommé par le tribunal sur requête du créancier.

L'administrateur représente le débiteur dans toutes les phases de la procédure; les articles 71 et 72 du livre du Code civil intitulé «Des personnes» lui sont applicables. Il recueille éventuellement le solde des biens vendus et le consigne au nom du débiteur ou de ses ayants

droit à la Caisse d'épargne [du Congo belge et] du *Rwanda*[-Urundi].

Les honoraires et débours de l'administrateur sont fixés par le tribunal et prélevés sur le produit de la vente.

#### MESURE COMPLÉMENTAIRE

**12 MAI 1965 — ARRÊTÉ MINISTÉRIEL  
n° 05/04.**

**Inscriptions hypothécaires.**

(*J.O.*, 1965, p. 189).

1. — La somme pour laquelle l'inscription est demandée ne peut être inférieure à celle pour laquelle l'hypothèque est consentie dans la convention.

2. — Le présent arrêté prend effet à dater de sa signature.