Code civil

Livre V : Dispositions applicables à Mayotte

Article 2489

Le présent code est applicable à Mayotte dans les conditions définies au présent livre.

Article 2490

Pour l'application du présent code à Mayotte, les termes énumérés ci-après sont remplacés comme suit :

- 1° " Tribunal de grande instance " ou " tribunal d'instance " par : " tribunal de première instance " ;
- 2° " Cour " ou " cour d'appel " par : "chambre d'appel de Mamoudzou" ;
- 3° " Juge d'instance " par : " président du tribunal de première instance ou son délégué " ;
- 4° " Département " ou " arrondissement " par : " collectivité départementale " ;
- 5° (Alinéa supprimé).
- 6° " décret du 4 janvier 1955 " par : " dispositions du titre IV du livre IV " ;
- 7° " bureau des hypothèques " ou " conservation des hypothèques " par : " service de la conservation de la propriété immobilière " ;
- 8° " conservateur des hypothèques " par : " conservateur de la propriété immobilière " ;
- 9° " inscription à la conservation des hypothèques " par : " inscription au livre foncier " ;
- 10° " fichier immobilier " par : " livre foncier " .

Livre V : Dispositions applicables à Mayotte

Titre préliminaire : Dispositions relatives au titre préliminaire

Article 2491

Les articles 1er à 6 sont applicables à Mayotte.

Livre V : Dispositions applicables à Mayotte

Titre Ier : Dispositions relatives au livre Ier

Article 2492

Le livre Ier est applicable à Mayotte sous réserve des dispositions ci-après.

Article 2499

Pour l'application à Mayotte des articles 515-3 et 515-7, les mots : "greffe du tribunal d'instance" sont remplacés par les mots : "greffe du tribunal de première instance", et les mots "greffiers du tribunal d'instance" sont remplacés par les mots : "greffiers du tribunal de première instance".

Article 2499-1

Les articles 57, 62 et 316 sont applicables à Mayotte sous les réserves prévues aux articles 2499-2 à 2499-5.

Article 2499-2

Lorsqu'il existe des indices sérieux laissant présumer que la reconnaissance d'un enfant est frauduleuse, l'officier de l'état civil saisit le procureur de la République et en informe l'auteur de la reconnaissance.

Le procureur de la République est tenu de décider, dans un délai de quinze jours à compter de sa saisine, soit de laisser l'officier de l'état civil enregistrer la reconnaissance ou mentionner celle-ci en marge de l'acte de naissance, soit qu'il y est sursis dans l'attente des résultats de l'enquête à laquelle il fait procéder, soit d'y faire opposition.

La durée du sursis ainsi décidé ne peut excéder un mois, renouvelable une fois par décision spécialement motivée. Toutefois, lorsque l'enquête est menée, en totalité ou en partie, à l'étranger par l'autorité diplomatique ou consulaire, la durée du sursis est portée à deux mois, renouvelable une fois par décision spécialement motivée. Dans tous les cas, la décision de sursis et son renouvellement sont notifiés à l'officier de l'état civil et à l'auteur de la reconnaissance.

A l'expiration du sursis, le procureur de la République fait connaître à l'officier de l'état civil et aux intéressés, par décision motivée, s'il laisse procéder à l'enregistrement de la reconnaissance ou à sa mention en marge de l'acte de naissance de l'enfant.

L'auteur de la reconnaissance peut contester la décision de sursis ou de renouvellement de celui-ci devant le tribunal de première instance, qui statue dans un délai de dix jours à compter de sa saisine. En cas d'appel, la chambre d'appel de Mamoudzou statue dans le même délai.

Article 2499-3

Tout acte d'opposition mentionne les prénoms et nom de l'auteur de la reconnaissance, ainsi que les prénoms et nom, date et lieu de naissance de l'enfant concerné.

En cas de reconnaissance prénatale, l'acte d'opposition mentionne les prénoms et nom de l'auteur de la reconnaissance, ainsi que toute indication communiquée à l'officier de l'état civil relative à l'identification de l'enfant à naître.

A peine de nullité, tout acte d'opposition à l'enregistrement d'une reconnaissance ou à sa mention en marge de l'acte de naissance de l'enfant énonce la qualité de l'auteur de l'opposition ainsi que les motifs de celle-ci.

L'acte d'opposition est signé, sur l'original et sur la copie, par l'opposant et notifié à l'officier de l'état civil, qui met son visa sur l'original.

L'officier de l'état civil fait, sans délai, une mention sommaire de l'opposition sur le registre d'état civil. Il mentionne également, en marge de l'inscription de ladite opposition, les éventuelles décisions de mainlevée dont expédition lui a été remise.

En cas d'opposition, il ne peut, sous peine de l'amende prévue à l'article 68, enregistrer la reconnaissance ou la mentionner sur l'acte de naissance de l'enfant, sauf si une expédition de la mainlevée de l'opposition lui a été remise.

Article 2499-4

Le tribunal de première instance se prononce, dans un délai de dix jours à compter de sa saisine, sur la demande de mainlevée de l'opposition formée par l'auteur de la reconnaissance, même mineur.

En cas d'appel, la chambre d'appel de Mamoudzou statue dans le même délai.

Le jugement rendu par défaut, rejetant l'opposition à l'enregistrement de la reconnaissance ou à sa mention en marge de l'acte de naissance de l'enfant, ne peut être contesté.

Article 2499-5

Lorsque la saisine du procureur de la République concerne une reconnaissance prénatale ou concomitante à la déclaration de naissance, l'acte de naissance de l'enfant est dressé sans indication de cette reconnaissance.

Livre V : Dispositions applicables à Mayotte

Titre II : Dispositions relatives au livre II

Article 2500

Les articles 516 à 710, à l'exception des articles 642 et 643, sont applicables à Mayotte sous réserve des adaptations prévues aux articles 2501 et 2502.

Les dispositions intéressant les immeubles ne s'appliquent que sous réserve des dispositions du titre IV du présent livre.

Article 2501

Pour l'application du neuvième alinéa de l'article 524, sont immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds, les poissons des plans d'eau n'ayant aucune communication avec les cours d'eau, canaux et ruisseaux et les poissons des piscicultures et enclos piscicoles.

Article 2502

Pour l'application de l'article 564, les mots : " ou plan d'eau visé aux articles 432 et 433 du code rural " sont remplacés par les mots : " pisciculture ou enclos piscicoles ".

Livre V : Dispositions applicables à Mayotte

Titre III : Dispositions relatives au livre III

Article 2503

Les articles 711 à 832-2, 832-4 à 2279 sont applicables à Mayotte sous réserve des adaptations figurant aux articles 2504 à 2508.

Les dispositions intéressant les immeubles ne s'appliquent que sous réserve des dispositions du titre IV du présent livre.

Article 2504

Ne sont pas applicables à Mayotte les dispositions de l'article 831-1 et celles des deuxième, troisième, quatrième et dernier alinéas de l'article 832-1.

Article 2505

Pour l'application à Mayotte du premier alinéa de l'article 833, les références : " 831 à 832-4 " sont remplacées par les références : " 831 à 832-1, 832-3 et 832-4 ".

Pour l'application du deuxième alinéa de l'article 833, les mots : " de l'article 832 " sont remplacés par les mots : " des articles 832 et 832-2 ".

Article 2507

Pour l'application à Mayotte de l'article 1873-13, les mots : " 831 à 832-1, 832-3 et 832-4 " sont remplacés par les mots : " 832 à 832-2 ".

Article 2508

Les dispositions du titre XIX du livre III et du titre II du livre IV sont applicables à Mayotte sous réserve des dispositions du titre IV du présent livre et des dispositions suivantes :

1° Le 4° de l'article 2331 est applicable à Mayotte dans les conditions suivantes :

a) Au premier alinéa, les mots : " articles L. 143-10, L. 143-11, L. 742-6 et L. 751-15 du code du travail " sont remplacés par les mots : " articles L. 143-9 et L. 143-10 du code du travail applicable dans la collectivité départementale de Mayotte " ;

b) Le troisième alinéa n'est pas applicable ;

c) Le quatrième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

" La créance du conjoint survivant du chef d'une entreprise artisanale ou commerciale qui justifie par tous moyens avoir participé directement et effectivement à l'activité de l'entreprise pendant au moins dix années, sans recevoir de salaire ni être associé aux bénéficiaires et aux pertes de l'entreprise.

" Les droits de créance précités sont d'un montant égal à trois fois le salaire minimum interprofessionnel garanti annuel en vigueur au jour du décès dans la limite de 25 % de l'actif successoral et, le cas échéant, le montant des droits propres du conjoint survivant dans les opérations de partage successoral et de liquidation du régime matrimonial est diminué de celui de cette créance. Pour la liquidation des droits de succession, cette créance s'ajoute à la part du conjoint survivant " ;

d) Le cinquième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

" Les rémunérations pour les six derniers mois des salariés et apprentis " ;

e) Le sixième alinéa n'est pas applicable ;

f) Le septième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

" L'indemnité due en raison de l'inobservation du délai-congé prévue à l'article L. 122-21 du code du travail applicable dans la collectivité départementale de Mayotte " ;

g) Au neuvième alinéa, les mots : " des articles L. 122-9, L. 122-32-6, L. 761-5 et L. 761-7 ainsi que l'indemnité prévue à l'article L. 321-6 du code du travail pour la totalité de la portion inférieure ou égale au plafond visé à l'article L. 143-10 du code du travail et pour le quart de la portion supérieure audit plafond " sont remplacés par les mots : " de l'article L. 122-22 du code du travail applicable dans la collectivité départementale de Mayotte ou des articles 80 c et 80 d de la loi du 29 mars 1935 relative au statut du journaliste " ;

h) Au dixième alinéa, les mots : " des articles L. 122-3-8, deuxième alinéa, L. 122-14-4, L. 122-14-5, deuxième alinéa, L. 122-32-7 et L. 122-32-9 du code du travail " sont remplacés par les mots : " des articles L. 122-10 et L. 122-29 du code du travail applicable dans la collectivité départementale de Mayotte " ;

2° A l'article 2332, le 9° n'est pas applicable ;

3° A l'article 2377, les mots : " par une inscription à la conservation des hypothèques, de la manière déterminée par les articles suivants et par les articles 2426 et 2428 " sont remplacés par les mots : " par inscription sur le livre foncier tenu par le conservateur de la propriété immobilière, de la manière déterminée par la loi, et à compter de la date de cette inscription, sous réserve des exceptions prévues par les articles suivants " ;

4° Aux articles 2425 et 2431, la référence au registre prévu à l'article 2453 est remplacée par la référence au registre des dépôts des actes et documents à inscrire.

Livre V : Dispositions applicables à Mayotte

Titre IV : Dispositions relatives à l'immatriculation des immeubles et aux droits sur les immeubles.

Article 2509

A Mayotte, les droits sur les immeubles, les privilèges et les hypothèques ainsi que les règles concernant l'organisation, la constitution, la transmission et l'extinction des droits réels immobiliers et autres droits et actes soumis à publicité sont ceux de la législation civile de droit commun, sous réserve des dispositions du présent titre.

Chapitre Ier : Du régime de l'immatriculation des immeubles

Section 1 : Dispositions générales

Article 2510

L'immatriculation d'un immeuble garantit le droit de propriété ainsi que tous les autres droits reconnus dans le titre de propriété établi au terme d'une procédure permettant de révéler l'ensemble des droits déjà constitués sur cet immeuble. Les modalités de cette procédure sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article 2511

Sous réserve des dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article, sont immatriculés sur le livre foncier de Mayotte mentionné à l'article 2513 les immeubles de toute nature, bâtis ou non, à l'exception de ceux dépendant du domaine public. Sont inscrites sur le même livre les mutations et constitutions de droits sur ces immeubles.

Tout immeuble non immatriculé qui fait l'objet d'une vente devant les tribunaux est immatriculé préalablement à l'adjudication dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Les parcelles d'immeubles sur lesquelles sont édifiées des sépultures privées peuvent être immatriculées.

Les droits collectifs immobiliers consacrés par la coutume ne sont pas soumis au régime de l'immatriculation. Leur conversion en droits individuels de propriété permet l'immatriculation de l'immeuble.

Article 2512

L'immatriculation des immeubles et l'inscription des droits mentionnés à l'article 2521 sur le livre foncier sont obligatoires quel que soit le statut juridique du propriétaire ou du titulaire des droits.

Sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'exécution de leurs conventions, les droits mentionnés à l'article 2521 ne sont opposables aux tiers que s'ils ont été publiés par voie, selon le cas, d'immatriculation ou d'inscription sur le livre foncier conformément aux dispositions du présent chapitre.

Article 2513

Le livre foncier est constitué des registres destinés à la publicité des droits sur les immeubles.

Le livre foncier est tenu par le service de la conservation de la propriété immobilière. Il peut être tenu, par ce service, sous forme électronique dans les conditions définies par l'article 1316-1.

Article 2514

L'immatriculation des immeubles et l'inscription des droits sur les immeubles mentionnés à l'article 2521 a lieu sur requête présentée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Une pré-notation peut être inscrite sur décision judiciaire dans le but d'assurer à l'un des droits mentionnés à l'article 2521 son rang d'inscription ou de garantir l'efficacité d'une rectification ultérieure.

Une inscription provisoire conservatoire est opérée, sur demande du requérant, par le conservateur pendant le délai imparti pour lever un obstacle à l'inscription requise, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article 2515

L'action tendant à la revendication d'un droit sur l'immeuble non révélé au cours de la procédure d'immatriculation est irrecevable.

Section 2 : De l'immatriculation des immeubles et de ses effets

Article 2516

L'immeuble à immatriculer est préalablement borné.

Toutefois, tout propriétaire, en accord avec les propriétaires limitrophes, peut renoncer au bornage.

Les bornes appartiennent au propriétaire dont l'immeuble est borné.

Article 2517

L'immatriculation donne lieu à l'établissement, par le conservateur de la propriété immobilière, d'un titre de propriété.

Le titre de propriété atteste, en tant que de besoin, de la qualité de propriétaire.

Il constitue devant les juridictions le point de départ des droits sur l'immeuble au moment de l'immatriculation.

Des titres spéciaux peuvent être établis, sur demande des intéressés, après l'immatriculation de l'immeuble.

Article 2518

Toute modification du titre de propriété postérieure à l'immatriculation ne fait foi des droits qui y sont mentionnés que jusqu'à preuve contraire.

Article 2519

Le titre de propriété et ses inscriptions conservent le droit qu'ils relatent tant qu'ils n'ont pas été annulés ou modifiés et font preuve à l'égard des tiers que la personne qui y est dénommée est investie des droits qui y sont mentionnés.

Article 2520

S'il rejette la requête d'immatriculation ou estime ne pas pouvoir y donner suite, le conservateur la transmet au tribunal.

Il en est de même s'il existe des oppositions ou des demandes d'inscription dont la mainlevée en la forme authentique n'a pas été donnée ou auxquelles le requérant refuse d'acquiescer.

Le tribunal peut ordonner l'immatriculation, totale ou partielle, des immeubles ainsi que l'inscription des droits réels et des charges dont il a reconnu l'existence. Il fait rectifier, s'il y a lieu, le bornage et le plan de l'immeuble.

Le conservateur établit le titre de propriété conformément à la décision du tribunal commandant l'immatriculation, lorsqu'elle est devenue définitive, après rectification éventuelle du bornage et du plan de l'immeuble ou exécution des formalités prescrites.

Section 3 : De l'inscription des droits sur l'immeuble

Article 2521

Sans préjudice d'autres droits dont l'inscription est prévue par les dispositions du présent code, d'autres codes ou de la législation civile applicables à Mayotte, sont inscrits sur le livre foncier, aux fins d'opposabilité aux tiers :

1° Les droits réels immobiliers suivants :

- a) La propriété immobilière ;
- b) L'usufruit de la même propriété établi par la volonté de l'homme ;
- c) L'usage et l'habitation ;
- d) L'emphytéose, régie par les dispositions des articles L. 451-1 à L. 451-12 du code rural et de la pêche maritime ;
- e) La superficie ;
- f) Les servitudes ;
- g) Le gage immobilier ;
- h) Le droit réel résultant d'un titre d'occupation du domaine public de l'Etat ou de l'un de ses établissements publics délivré en application du code du domaine de l'Etat et des collectivités publiques applicable à Mayotte ;
- i) Les privilèges et hypothèques ;

2° Les baux d'une durée supérieure à douze ans et, même pour un bail de moindre durée, les quittances ou cessions d'une durée équivalente à trois années de loyer ou fermage non échus ;

3° Les droits soumis à publicité en vertu des 1° et 2°, résultant des actes ou décisions constatant ou prononçant la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision d'une convention ou d'une disposition à cause de mort.

Toutefois, les servitudes qui dérivent de la situation naturelle des lieux ou qui sont établies par la loi sont dispensées de publicité.

Article 2522

Sont inscrites sur le livre foncier, à peine d'irrecevabilité, lorsqu'elles portent sur les droits mentionnés aux 1° et 2° de l'article 2521, les demandes en justice tendant à obtenir la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision d'une convention ou d'une disposition à cause de mort.

Article 2523

Le titulaire d'un des droits mentionnés à l'article 2521 ne peut être inscrit avant que le droit de son auteur immédiat n'ait été lui-même inscrit.

Le titulaire d'un droit autre que la propriété ne peut être inscrit qu'après l'inscription du propriétaire de l'immeuble, sauf si ce dernier a été acquis par prescription ou accession.

Article 2524

Tout acte portant sur un droit susceptible d'être inscrit doit être, pour les besoins de l'inscription, dressé en la forme authentique par un notaire, une juridiction de droit commun ou une autorité publique.

Tout acte entre vifs, translatif ou déclaratif de propriété immobilière, tout acte entre vifs portant constitution ou transmission d'une servitude foncière souscrit sous une autre forme doit être suivi, à peine de caducité, d'un acte authentique ou, en cas de refus de l'une des parties, d'une demande en justice, dans les six mois qui suivent la passation de l'acte.

Les justifications nécessaires aux écrits passés en la forme authentique pour constater les droits transférés ou constitués sur un immeuble immatriculé sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ce décret détermine également la liste des pièces à fournir pour obtenir l'inscription des droits en cas d'ouverture d'une succession.

Article 2525

Les officiers ministériels et les autorités publiques sont tenus de faire inscrire, sans délai et indépendamment de la volonté des parties, les droits mentionnés à l'article 2521 résultant d'actes dressés devant eux et visés à l'article 2524.

Article 2526

Toute personne qui y a intérêt requiert du conservateur, en produisant les écrits passés en la forme authentique constitutifs des droits à inscrire et autres pièces dont le dépôt est prescrit par le présent titre, l'inscription, la radiation ou la rectification de l'inscription d'un droit.

Article 2527

Le conservateur de la propriété immobilière ou le tribunal lorsqu'il est saisi, vérifie si le droit visé dans la requête est susceptible d'être inscrit, si les actes produits à l'appui de la requête répondent à la forme prescrite, et si l'auteur du droit est lui-même inscrit conformément aux dispositions de l'article 2523.

Article 2528

Les droits soumis à inscription en application de l'article 2521 sont, s'ils n'ont pas été inscrits, inopposables aux tiers qui, sur le même immeuble, ont acquis, du même auteur, des droits concurrents soumis à inscription.

Ces droits sont également inopposables, s'ils ont été inscrits, lorsque les droits invoqués par ces tiers, ont été antérieurement inscrits.

Ne peuvent toutefois se prévaloir de cette disposition les tiers qui étaient eux-mêmes chargés de faire publier les droits concurrents, ou leurs ayants cause à titre universel.

Article 2529

Dans le cas où plusieurs formalités de nature à produire des effets opposables aux tiers en vertu de l'article 2528, sont requises le même jour relativement au même immeuble, celle qui est requise en vertu du titre dont la date est la plus ancienne est réputée d'un rang antérieur, quel que soit l'ordre des dépôts enregistrés.

Lorsqu'une formalité obligatoire en vertu des 1^o, à l'exclusion du i, et 2^o de l'article 2521 et de nature à produire des effets opposables aux tiers en vertu de l'article 2528, et une inscription d'hypothèque, sont requises le même jour relativement au même immeuble, et que l'acte à publier et le titre de l'inscription portent la même date, l'inscription est réputée d'un rang antérieur, quel que soit l'ordre des dépôts enregistrés.

Si des formalités concurrentes, obligatoires en vertu des 1°, à l'exclusion du i, et 2° de l'article 2521 et de nature à produire des effets opposables aux tiers en vertu de l'article 2528 sont requises le même jour et si les actes à publier portent la même date, les formalités sont réputées du même rang.

Lorsqu'une formalité de nature à produire des effets opposables aux tiers en vertu de l'article 2528 et la publicité d'un commandement valant saisie sont requises le même jour relativement au même immeuble, le rang des formalités est réglé, quel que soit l'ordre des dépôts enregistrés, d'après les dates, d'une part, du titre exécutoire mentionné dans le commandement, d'autre part, du titre de la formalité concurrente ; lorsque les titres sont de la même date, la publicité du commandement valant saisie est réputée d'un rang préférable.

En toute hypothèse, les inscriptions de séparations de patrimoine prévues par l'article 2383, dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article 2386 du même code ainsi que celles des hypothèques légales prévues par l'article 2400 (1°, 2° et 3°) sont réputées d'un rang antérieur à celui de toute autre formalité requise le même jour.

Chapitre II : Dispositions diverses

Section 1 : Privilèges et hypothèques

Article 2530

Par dérogation aux dispositions de l'article 2375, les seuls privilèges généraux sur les immeubles applicables à Mayotte sont les frais de justice et les droits du Trésor public. Ces deux privilèges sont exonérés de l'inscription sur le livre foncier.

Article 2531

Sont seuls susceptibles d'hypothèques :

1° Les biens immobiliers qui sont dans le commerce et leurs accessoires réputés immeubles ;

2° L'usufruit des mêmes biens et accessoires, pendant le temps de sa durée ;

3° L'emphytéose, pendant le temps de sa durée ;

4° Le droit de superficie.

Article 2532

L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par un acte passé en forme authentique. La transmission et la mainlevée de l'hypothèque ont lieu dans la même forme.

Les contrats passés hors de Mayotte ne peuvent valablement avoir pour objet de constituer une hypothèque sur des immeubles situés à Mayotte qu'à la condition d'être conformes aux dispositions du présent titre.

Section 2 : Expropriation forcée

Article 2533

Le créancier en possession d'un certificat nominatif d'inscription délivré par le conservateur de la propriété immobilière, ou d'un titre exécutoire peut, à défaut de paiement à l'échéance, poursuivre la vente par expropriation forcée des immeubles immatriculés de son débiteur affectés à la créance.

Article 2534

Pour les besoins de leur publication, les ordonnances d'exécution forcée portant sur des lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété sont réputées ne pas porter sur la quote-part des parties communes comprises dans ces lots.

Néanmoins, les créanciers saisissants exercent leur droit sur ladite quote-part, prise dans sa consistance au moment de la mutation dont le prix forme l'objet de la distribution.