

## Lexique Juridique

**Acquêts sociaux** : biens acquis ou produits par la société au cours de son existence.

**Acte** : écrit rédigé en vue de former le titre, c'est-à-dire la preuve littérale d'un fait juridique.

**Acte authentique** : écrit reçu par des personnes habilitées par la loi à instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, dans les conditions et formalités requises. Sont considérés comme authentiques en vertu de l'article 418 du D.O.C., les actes notariés, adoulaire et les jugements rendus par les tribunaux. Ces actes authentiques font foi de leur date et de leur contenu, même à l'égard des tiers, jusqu'à inscription de faux.

**Acte d'exécution** : acte qui constate une conséquence nécessaire d'un acte antérieur. Exemple : acte constatant la remise de l'objet vendu par un acte antérieur.

**Acte de complément** : acte qui contient un élément nouveau, mais qui se rattache directement à un premier acte. Exemple : acte interprétant une clause ou rectifiant une erreur.

**Acte sous seing privé** : acte rédigé et signé par les parties elles-mêmes, sans intervention d'une personne habilitée par la loi à instrumenter. Cet acte fait foi de sa date entre les parties, leurs héritiers et leurs ayants-cause. Il n'a de foi à l'égard des tiers que du jour où il a acquis date certaine, notamment par l'enregistrement, la légalisation des signatures des parties ou par le décès de l'une d'entre elles.

**Acte inomé** : acte qui ne relève pas des droits d'enregistrement à un taux déterminé, fixe ou proportionnel prévu par la loi.

**Acte synallagmatique** : acte comprenant des obligations réciproques à la charge de chacune des parties, telles que délivrance de la chose vendue par le vendeur et paiement du prix par l'acheteur dans un contrat de vente.

**Action** : titre négociable émis par les sociétés par actions, qui représente une fraction du capital social et constate le droit de l'associé dans la société (droit au vote, droit aux bénéfices, droit préférentiel de souscription en cas d'augmentation de capital, etc.).

**Action en revendication** : action du propriétaire contre celui qui détient indûment son bien et refuse de le lui restituer. Elle aboutit, en cas de succès, à la reconnaissance du droit de propriété et à la restitution du bien en cause.

**Adjudication** : mode d'attribution d'un bien meuble ou immeuble mis aux enchères, à la personne offrant le prix le plus élevé.

**Amodiation** : location de biens, tels que terrains, mines, droits d'eau, moyennant une redevance périodique.

**Antichrèse** : contrat par lequel un débiteur accorde à son créancier le droit de jouir d'un immeuble, pour lui tenir lieu des intérêts et du capital de la somme due, jusqu'au règlement de sa créance.

**Apport pur et simple** : l'apport à une société ou à un groupement d'intérêt économique (G.I.E.) est dit pur et simple lorsqu'il est rémunéré par des titres sociaux (actions, parts sociales ou parts de G.I.E.), exposés à tous les risques de l'entreprise. Cet apport peut être effectué :

- en numéraire, lorsque l'associé verse une somme d'argent ;
- en nature, lorsqu'il a pour objet la propriété, l'usufruit ou la jouissance de tous biens, meubles ou immeubles, corporels ou incorporels autres que le numéraire.

**Apport à titre onéreux** : Bien cédé à une société ou à un G.I.E., moyennant une contrepartie qui n'est pas soumise aux risques sociaux, telle que la prise en charge par la société d'une dette au lieu et place de l'apporteur, la constatation d'une dette sociale à son égard ou l'émission par la société d'obligations en rémunération des biens reçus. Dans ces différents cas, l'opération s'analyse en une mutation à titre onéreux de biens qui en sont l'objet.

**Apport en nature** : bien meuble ou immeuble, corporel ou incorporel qu'un associé met en société ; en contrepartie de ce bien, l'associé reçoit des parts sociales ou des actions.

**Apport mixte** : apport pur et simple pour une partie et à titre onéreux pour le reste. C'est le cas d'un apport grevé d'un passif.

**Apport partiel d'actif** : opération par laquelle une société apporte à une autre société, nouvelle ou préexistante, une partie seulement de son patrimoine, moyennant attribution, au profit de la société apporteuse ou de ses associés, de droits de la société bénéficiaire de l'apport.

**Bail à colonat partiaire** : contrat en vertu duquel le propriétaire d'un domaine rural le donne en location à une autre personne qui l'exploite, moyennant partage des fruits.

**Clerc de notaire** : Le clerc de notaire prépare, rédige et fait authentifier les actes notariés issus des contrats passés entre particuliers ou entreprises. Le rôle du clerc de notaire dépend de son expérience et de l'importance de l'étude où il travaille. A ses débuts, il peut avoir un rôle de réceptionniste, rédiger sous contrôle des actes notariés simples. A l'opposé, avec de l'expérience, le clerc peut se rendre indispensable et devenir le bras droit du notaire (premier clerc). Il travaille alors en étroite collaboration avec ce dernier.

**Compensation** : extinction totale ou partielle de deux dettes réciproques entre les mêmes personnes. La compensation n'est possible que si les dettes sont liquides et exigibles.

**Condition** : modalité contractuelle qui consiste à faire dépendre d'un événement futur et incertain soit l'existence de l'obligation (condition suspensive), soit son extinction (condition résolutoire).

**Contre-lettre** : écrit tenu secret qui relate l'accord réel des parties à un contrat et qui est différent de celui qui ressort de l'acte apparent. La contre-lettre n'a d'effet qu'entre les parties contractantes.

**Convention simulée** : convention dont les parties se prévalent, mais qui ne correspond pas à l'accord réellement conclu entre elles et qui est tenue secret. Exemple : donation simulée recouvrant en réalité une vente.

**Copie authentique** : Copie intégrale d'un acte authentique notarié, signée par le notaire, et ayant la même valeur et la même force probante que l'original de l'acte authentique (acte en minute).

**Créancier chirographaire** : créancier qui ne bénéficie d'aucune sûreté particulière (privilege, hypothèque, gage, etc.) pour le recouvrement de sa créance. En cas de réalisation, forcée des biens du débiteur, le créancier chirographaire se retrouve en concours avec les autres créanciers ordinaires dans le partage du produit de la vente, après désintéressement des créanciers privilégiés ou bénéficiant d'une sûreté réelle.

**Crédit-bail** : contrat par lequel une entreprise dite de "crédit-bail" donne en location des biens d'équipement, mobiliers ou immobiliers pour une durée déterminée et en contrepartie de redevances ou loyers, au profit d'une tierce personne dite "preneur" qui se réserve la faculté d'option pour l'achat desdits biens au cours ou en fin du contrat. A l'issue de la période fixée, le preneur peut, soit restituer le bien à la société financière, soit demander le renouvellement du contrat ou encore, acquérir le bien pour un prix qui tient compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers.

**Dation en paiement** : convention par laquelle un créancier accepte de recevoir de son débiteur un bien en nature (terrain, titres sociaux, etc.) en paiement de sa créance.

**Déclaration de command** : acte par lequel l'acquéreur apparent révèle l'identité du véritable acquéreur. Fiscalement, la déclaration de command est considérée comme une nouvelle cession, si elle ne répond pas aux conditions de forme et de délai prescrits, à savoir : l'établissement en la forme authentique des deux actes de vente et de déclaration de command à l'intérieur du délai de quarante huit (48) heures.

**Délégation de créance** : acte par lequel un créancier (délégant) transmet ses droits sur un débiteur (délégué) à un autre créancier (délégataire) en paiement de ce qu'il lui doit. La délégation de créance se distingue de la cession de créance par le fait que le déléguant est débiteur du délégataire.

**Délivrance de legs** : acte par lequel l'héritier ou le légataire universel déclare consentir à l'exécution d'un legs, c'est-à-dire une libéralité faite par testament.

**Donation** : contrat par lequel l'une des parties (le donateur) se dessaisit, à titre gratuit, d'un bien ou d'un droit qui lui appartient, en faveur de l'autre partie (le donataire) qui accepte.

**Droit au bail** : droit pour le preneur d'obtenir, à l'expiration du contrat, le renouvellement du bail commercial ou, à défaut, une indemnité d'éviction.

**Droit de chafaâ, droit de préemption ou retrait d'indivision** : droit pour tout co-proprétaire indivis de reprendre des mains d'un acquéreur la part indivise que celui-ci a acquise d'un autre co-proprétaire indivis, moyennant le remboursement du prix et des frais du contrat.

**Droit personnel** : droit que détient une personne appelée "créancier" à l'égard d'une autre personne appelée "débitteur", ayant pour objet le paiement d'une somme d'argent ou l'exécution d'une obligation.

**Droit réel** : droit qui porte directement sur une chose. Exemple : droit de propriété. Les principaux droits réels sont : la propriété, la nue-propriété, l'usufruit, l'emphytéose, etc.

**Etude notariale** : L'étude notariale, également appelée « office notarial, est la structure au sein de laquelle exerce le notaire. Il s'agit d'une société dans laquelle collaborent plusieurs professionnels, notamment un ou plusieurs maîtres notaires associés, un clerc de notaire par associé, des notaires stagiaires, en cours de formation notaire, des assistants juridiques spécialisés, un négociateur immobilier, un comptable, des secrétaires, etc.

La pluralité de professionnels assure aux clients la prise en charge intégrale de leur dossier.

**Expédition** : copie littérale d'un acte authentique, délivrée avec certification de la conformité à la minute ou à l'original par le notaire dépositaire de cette minute ou de cet original.

**Expédition de jugement** : copie du jugement détenu en minute au greffe, délivrée et certifiée conforme à l'original par le greffier.

**Folle enchère** : remise aux enchères d'un bien lorsque l'adjudicataire initial n'exécute pas les obligations qui lui incombent.

**Grosse** : copie revêtue de la formule exécutoire d'un acte authentique ou d'un jugement et remise à l'intéressé pour obtenir son exécution.

**Habous** : acte juridique par lequel une personne se dessaisit d'un ou de plusieurs biens immeubles et les met hors du commerce, non susceptibles de cession (inaliénables), en les affectant à perpétuité à une œuvre pieuse, charitable ou sociale soit d'une manière absolue (habous public), soit en réservant la jouissance de ces biens à une ou plusieurs personnes déterminées (habous de famille) ; à l'extinction des bénéficiaires, le habous de famille devient habous public.

**Hypothèque** : droit réel accessoire grevant un immeuble et constitué au profit d'un créancier en garantie du paiement d'une dette. L'hypothèque n'entraîne pas dessaisissement du propriétaire. Il autorise le créancier non payé à l'échéance à faire saisir et vendre l'immeuble en quelque main qu'il se trouve (droit de suite) et à se faire payer sur le prix avant les créanciers chirographaires (droit de préférence).

**Immeuble** : on distingue :

- immeuble par nature, bien qui ne peut être déplacé, c'est-à-dire le sol (fonds de terre, bâtiments ou constructions) et ce qui s'y incorpore (machines et ouvrages fixés ou posés sur maçonnerie) ;

- immeuble par destination, tout objet mobilier que le propriétaire d'un fonds a placé pour le service et l'exploitation de ce fonds (ex : tracteur rattaché à une ferme, animaux de trait etc.) ;
- immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, à savoir :
  - o les droits réels immobiliers (propriété d'un bien immeuble, usufruit, etc.) ;
  - o les actions en revendication d'immeubles.

**Lésion** : préjudice que subit l'une des parties au contrat et qui résulte de la disproportion de valeur entre les prestations réciproques. La lésion est un vice de consentement susceptible d'ouvrir droit à la rescision du contrat, c'est-à-dire son annulation lorsque cette lésion dépasse un certain seuil.

**Licitiation** : vente aux enchères publiques d'un bien indivis qui ne peut être partagé ou qu'aucun des co-indivisaires ne veut s'attribuer, en vue de répartir le prix entre les copropriétaires.

**Meuble** : on distingue :

- meuble en nature, c'est-à-dire toute chose matérielle qui peut être déplacée, soit qu'elle se meut par elle-même comme l'animal, soit qu'elle ne puisse changer de place que par l'effet d'une force étrangère, comme les choses inanimées (marchandises, bijoux, etc.) ;
- meuble par anticipation, c'est-à-dire un bien immobilier dans son état que l'on considère par avance comme meuble s'il est traité comme étant destiné ou être détaché ou réparé de l'immeuble auquel il est incorporé (récoltes sur pied, matériaux résultant de la démolition d'un immeuble...).
- meuble par détermination de la loi, c'est-à-dire des biens incorporels auxquels la loi confère un caractère mobilier (créances mobilières, droits d'auteur, actions ou parts dans les sociétés).

On distingue ainsi :

- les meubles corporels ;
- les meubles incorporels.

**Minute** : original d'un acte authentique revêtu de la signature du notaire et des parties pour l'acte notarié ou du président et du secrétaire-greffier pour le jugement. Les minutes sont conservées à l'étude du notaire ou au greffe du tribunal. Il en est délivré des expéditions simples ou exécutoires.

**Nue-propriété** : démembrement du droit de propriété qui donne à son titulaire le droit de disposer de la chose, mais ne lui confère ni l'usage, ni la jouissance, lesquels sont les prérogatives de l'usufruitier sur cette même chose.

**Mutation** : transfert d'un bien ou d'un droit d'une personne à une autre, lequel transfert peut être volontaire (cession amiable) ou forcée (expropriation), à titre gratuit (donation) ou à titre onéreux (vente), entre vifs ou à cause de mort.

**Nantissement** : contrat par lequel un débiteur remet à son créancier, en garantie de sa dette, la possession effective d'un bien immeuble (antichrèse) ou meuble (gage). Lorsqu'il porte sur un fonds

de commerce ou sur du matériel et outillage, le nantissement n'empêche pas déposséder. Il fait seulement l'objet d'une publicité, par l'inscription dudit contrat au registre de commerce.

**Prime d'émission** : partie de la valeur d'un apport, dont le versement est exigé du souscripteur à l'augmentation de capital d'une société au delà de la valeur nominale globale des actions qui lui sont attribuées.

**Présomptions** : ensemble de faits auxquels la loi rattache certaines conséquences juridiques.

**Propriété (droit de)** : droit qui confère à son titulaire trois attributs :

- l'usus : le droit de se servir de la chose objet de la propriété ;
- le fructus : le droit de percevoir les fruits naturels ou civils de la chose objet de la propriété ;
- Les fruits s'entendent de ce que fournit régulièrement la chose sans que soit altérée la substance de celle-ci ;
- l'abusus : le droit de disposer juridiquement (vente, donation, etc.) ou matériellement (démolition, construction, etc.) de la chose objet de la propriété.

**Quitus fiscal** : Le quitus fiscal pour une personne morale est une attestation des services fiscaux certifiant , sur une période donnée , qu'il a été constaté une bonne gestion de l'entreprise et que les impôts sont entièrement régularisés. Seuls les services des impôts peuvent fournir un exemplaire. En cas de vente d'une part de son entreprise , un quitus fiscal est souvent demandé par les investisseurs.

**Rescision** : annulation d'un contrat pour cause de lésion (préjudice subi par l'une des parties au contrat du fait de l'inégalité des prestations réciproques).

**Résolution (de contrat)** : extinction du contrat permettant à chacune des parties d'exiger la restitution de ce qu'elle a déjà fourni, soit par le jeu d'une condition résolutoire convenue entre ces parties, soit par l'inexécution par l'une des deux parties des obligations qui lui incombent en vertu du contrat (défaut de paiement du prix, défaut de délivrance, du bien vendu, survenance de vices cachés, etc.).

**Rétrocession** : opération par laquelle l'acquéreur d'un bien ou d'un droit retransmet ce bien ou ce droit à celui dont il l'a acquis.

**Soulte** : somme d'argent que doit verser un copartageant ou un coéchangiste aux autres parties, destinée à compenser ce qu'il a reçu au delà de ses droits dans la masse partagée ou les biens échangés.

**Synallagmatique (contrat)** : se dit des contrats ou conventions par lesquels les contractants s'obligent réciproquement les uns envers les autres. Exemple : l'obligation pour le vendeur de livrer le bien vendu et l'obligation pour l'acheteur de payer le prix.

**Usufruit** : droit réel viager qui résulte du démembrement du droit de propriété et qui confère à son titulaire (usufruitier) le droit d'utiliser la chose (usage) et d'en percevoir les fruits (jouissance), mais

non le droit d'en disposer (disposition), lequel droit appartient au nu-propriétaire. L'usufruit s'éteint par le décès de l'usufruitier.

**Vente à réméré** : contrat de vente dans lequel le vendeur se réserve le droit de reprendre le bien vendu dans un délai maximum de trois (3) ans, en remboursant à l'acquéreur le prix, frais et autres accessoires.

**Vente safqa** : vente à un tiers, par un co-indivisaire, de la totalité d'un bien dans l'indivision, à charge pour chacun des autres co-indivisaires :

- soit de ratifier le contrat en recevant la partie du prix qui lui revient ;
- soit d'exercer un droit de retrait, dit droit de "dohm" de la totalité du bien vendu et verser le prix, éventuellement réduit de sa part à l'acquéreur évincé ou aux autres co-indivisaires.