

MINISTRE DU DÉVELOPPEMENT RURAL
DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES TECHNIQUES
DIRECTION DU SERVICE D'INSPECTION DES AFFAIRES DOMANIALES
ET FONCIÈRES

ORDONNANCE N° 60-146

relative au régime foncier de l'immatriculation

EXPOSE DES MOTIFS

La réglementation foncière, constituant le régime de l'immatriculation des immeubles, a pour base actuelle le décret du 4 février 1911, déjà modifié à maintes occasions.

Elle s'inspire de la législation australienne dite *Act Torrens*, en posant le principe de la force absolue des énonciations du titre foncier à l'égard des tiers, et apporte, en l'état, une amélioration aux mêmes règles déjà appliquées dès l'origine, à Madagascar, par le décret du 16 juillet 1897.

A son tour, cependant, le décret du 4 février 1911 a révélé des lacunes, au cours des dernières années d'application.

Ces insuffisances, que la jurisprudence et les auteurs ont éclaircies de nombreux jugements, arrêts ou commentaires, nécessitent aujourd'hui une mise à jour, dans l'intérêt même des usagers et de l'économie publique où le système hypothécaire devient un rouage essentiel du crédit.

Nous avons donc recherché un assouplissement des principes de base, de manière à instaurer progressivement une législation foncière unique à Madagascar, ce qui est notre objectif essentiel, après l'abrogation, par la loi du 15 février 1960 sur le domaine privé national, du décret du 25 août 1929, qui avait institué une procédure spéciale de constatation de la propriété soumise au droit traditionnel malgache.

A cet égard, alors que le décret de 1911 a posé comme principe que les propriétés immatriculées sont régies par les lois françaises, il est normal et logique qu'à partir du moment où l'Etat malgache accède à sa pleine souveraineté, les lois applicables pour l'avenir soient les lois malgaches.

L'article 17 de notre projet précise, à cet effet, que sont en principe applicables d'une manière générale aux immeubles immatriculés et aux droits réels qui s'y rapportent, les dispositions des lois en vigueur à Madagascar au 14 octobre 1958, jour de la proclamation de la République Malgache, et sous réserve des modifications résultant des lois postérieures à cette date, et des exceptions énoncées à l'ordonnance.

En dehors de la mise en harmonie, nécessaire, du texte avec la structure des nouvelles institutions politiques et administratives de l'Etat malgache, des rectifications de détail tendant à perfectionner la technique de l'application, les modifications introduites concernent principalement certaines revendications de l'acquéreur contre son propre vendeur, sur l'immeuble postérieurement immatriculé au nom de celui-ci, la possibilité de prescrire, dans des conditions strictement déterminées, des droits réels immobiliers sur les propriétés immatriculées, et enfin la réglementation des obligations hypothécaires à ordre.

C'est ainsi que l'article 118 du décret du 4 février 1911 dont les termes exprimaient avec trop de rigidité la force des énonciations du titre foncier, a été modifié en vue de rendre et déclarer toujours possible l'inscription des droits de l'acquéreur sur le titre d'immatriculation postérieurement établi au nom de son vendeur, sous la seule réserve générale et d'ailleurs normale du respect des droits acquis des tiers de bonne foi. Ainsi disparaîtra une exception choquante, contraire aussi bien aux règles du droit commun de la garantie de la chose vendue qu'à la simple justice.

La précédente réglementation avait de même établi une interdiction de prescrire sur les propriétés immatriculées. On avait pensé que la publication nécessaire des droits réels était incompatible avec la possibilité d'acquiescer par le moyen de la prescription. Une patiente analyse a dégagé les règles de conciliation de ces principes, apparemment opposés. Par ailleurs, les partages familiaux, dans la pratique nombreux, rarement inscrits, parfois compliqués de mutations par décès très anciennes et non régularisées, aboutissent souvent, dans de nombreux milieux malgaches, à des situations de fait incontestées, cependant impossibles à consacrer autrement que par la constatation d'une occupation paisible, effective et prolongée d'au moins vingt ans, réduite à dix années en ce qui concerne certains empiètements d'infime importance d'une construction sur une propriété voisine, sur un mètre de largeur au maximum.

Il est bien précisé que, dans tous les cas, l'accomplissement de la prescription doit être préalablement constaté en justice.

Le système hypothécaire a pu, lui aussi, être amélioré. Si le texte en vigueur n'avait pas interdit les obligations à ordre, transmissibles par simples endossements, susceptibles de contribuer à l'extension de l'usage et à la mobilisation du crédit garanti et consolidé, la pratique se heurtait à des difficultés d'adaptation aux principes essentiels du régime foncier, susceptibles de contrarier l'application. Une réglementation a, dans ces conditions, été mise au point.

D'autres modifications, moins importantes, sont apparues opportunes. Elles touchent notamment à l'adaptation de la procédure de saisie et de distribution du prix d'adjudication des immeubles saisis, et au statut des conservateurs.

Des dispositions particulières, enfin, en harmonie avec les nouvelles prescriptions proposées ont été édictées en vue de parvenir à l'unification du régime foncier malgache, amorcée par l'article 59 de la loi du 15 février 1960 relative au domaine privé national, qui a abrogé le décret du 25 août 1929 susrapplé sur le cadastre, tout en prescrivant de poursuivre jusqu'à achèvement la liquidation des affaires déjà entamées. La présente ordonnance règle la procédure à suivre au cours de cette période transitoire pendant laquelle le tribunal terrier du cadastre continuera à fonctionner en vertu de l'article 77 de la loi du 15 février 1960 précitée.

Telle est l'économie générale du projet d'ordonnance ci-joint dont les détails d'application seront réglés par décret ultérieur et qui constitue, à notre sens une réglementation mieux adaptée aux nécessités modernes. Elle apportera des facilités nouvelles susceptibles de mieux assurer, d'une part, le règlement de certaines situations qui se sont révélées inextricables dans la pratique d'une longue application, d'autre part, la stabilité nécessaire des droits réels immobiliers et la sûreté du crédit hypothécaire assorti de modalités inédites, souples, au service du développement économique du pays.

ORDONNANCE

Le Président de la République, Chef du Gouvernement.

Sur le rapport du Vice-président du Gouvernement, Ministre du développement rural;

Vu la Constitution de la République Malgache en date du 29 avril 1959;

Vu la résolution n° 002-II de l'Assemblée nationale, en date du 18 janvier 1960 accordant délégation de pouvoir au Gouvernement;

Vu la loi n° 60-004 du 15 février 1960 relative au domaine privé national;

Le conseil des Ministres entendu,

Sous réserve de la décision de la commission constitutionnelle,

Ordonne :

TITRE PREMIER

DU REGIME FONCIER DE L'IMMATRICULATION ET DE LA LEGISLATION DE CE REGIME

CHAPITRE PREMIER

ORGANISATION

§ 1^{er}. — But de l'institution

Article premier. — Le service de la conservation de la propriété foncière est chargé d'assurer aux titulaires la garantie des droits réels qu'ils possèdent sur les immeubles soumis au régime de l'immatriculation, dans les conditions déterminées par la présente ordonnance.

La garantie des droits réels est obtenue au moyen de la publication sur des livres fonciers, à un compte particulier dénommé titre foncier, 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, dans la limite et conformément aux dispositions ci-après formulées.

Pour permettre cette publication, les immeubles doivent être, en suite d'une procédure spéciale tendant à provoquer la révélation de tous les droits réels déjà constitués, préalablement immatriculés sur les livres fonciers. Pour les immeubles déjà libérés de toutes revendications antérieures, ayant fait l'objet d'un titre domanial ou d'un titre cadastral, l'immatriculation a lieu directement, comme il est prévu à l'article 59 de la loi n° 60-004 du 15 février 1960 relative au domaine privé national.

à la présente ordonnance et au décret pris pour son application.

Art. 2. — L'immatriculation des immeubles aux livres fonciers est autorisée quel que soit la nationalité ou le statut des propriétaires ou détenteurs.

Art. 3. — L'immatriculation est facultative. Exceptionnellement, elle est obligatoire :

1° Dans le cas de délivrance d'un titre domanial dans les conditions des articles 18 et suivants, 42 et suivants, 45 et suivants de la loi n° 60-004 du 15 février 1960;

2° Dans le cas où des personnes d'autre nationalité se rendraient acquéreurs de droits réels immobiliers sur des biens non immatriculés appartenant à des Malgaches.

Dans le deuxième cas, l'acquisition sera toujours réputée faite sous condition suspensive d'immatriculation préalable au nom du vendeur, même si cette condition n'est pas exprimée dans la convention, sauf la conservation des droits des acquéreurs à l'égard des tiers par leur intervention régulière à la procédure d'immatriculation. Le contrat devra constater l'origine de la propriété et les titres écrits ou la qualité en vertu desquels le vendeur peut prétendre à l'immatriculation.

Art. 4. — Le régime foncier de l'immatriculation s'applique aux fonds de terre de toute nature, bâtis ou non bâtis, ainsi qu'aux périmètres miniers, dans les conditions prévues, en ce qui concerne ces derniers, par la présente ordonnance et la réglementation qui leur est particulière.

Les tombeaux contenant des sépultures peuvent être immatriculés avec les propriétés sur lesquelles ils sont construits; mais, même après l'immatriculation, ils restent soumis aux règles spéciales de propriété les concernant, et conservent leur caractère d'inaliénabilité et d'insaisissabilité. Leur affectation reste régie, quant à son immuabilité et aux usages, par la législation qui leur est propre, et cela nonobstant toute inscription; spécialement, l'accès aux tombeaux pour les cérémonies ancestrales demeure consacré dans tous les cas au profit des familles des personnes inhumées. Leur désaffectation ne peut se produire que dans les conditions et sous les réserves reconnues par la loi ou la coutume. Les tombeaux se trouvant ainsi sur un terrain immatriculé ne peuvent cependant être ni modifiés, ni agrandis, sans le consentement du propriétaire du terrain.

Si des portions du domaine public sont englobées dans un immeuble immatriculé, elles restent régies par les lois et règlements qui leur sont propres, indépendamment de toute inscription et de toute réserve.

Art. 5. — Ce régime ne saisit l'immeuble que pour l'avenir, mais en respectant tout ce qui a été fait antérieurement, selon la loi de l'immeuble, à la condition, pour les intéressés, d'observer les formalités prescrites pour la conservation, par l'inscription des droits réels antérieurs.

Art. 6. — L'admission des immeubles au régime de l'immatriculation est définitive. Aucun immeuble immatriculé ne peut être soustrait au régime une fois adopté. Au cas où par erreur un même immeuble ou une même portion d'immeuble serait immatriculé deux fois, la première immatriculation sera seule valable et primera la seconde qui sera en conséquence annulée par le conservateur, à moins qu'il n'estime nécessaire de renvoyer les parties à se pourvoir comme de droit.

Au cas où un immeuble cadastré sous le statut du droit malgache, conformément au décret du 25 août 1929, serait en tout ou en partie immatriculé par erreur dans la suite, à la requête et au nom d'une autre personne que le propriétaire mentionné à la matrice cadastrale, la matrice cadastrale primera le titre d'immatriculation. Si, dans le cas inverse, un immeuble préalablement immatriculé était cadastré, le titre foncier primerait et la matrice cadastrale serait annulée par le conservateur dans les mêmes conditions prévues à l'alinéa précédent.

Dans le cas d'annulation, le duplicata du titre foncier ou l'extrait de la matrice cadastrale délivré sera frappé de déchéance et déclaré nul et sans valeur. L'avis dans ce sens sera notifié dans la forme administrative au propriétaire porteur du duplicata, et publié au *Journal officiel* à la diligence du conservateur.

Art. 7. — Toutes les actions réelles dérivant de droits réels ou assimilés à des droits réels, intéressant des immeubles immatriculés, sont soumises aux juridictions ordinaires. La compétence de ces juridictions en la matière est fixée par la législation en vigueur à Madagascar. Toutefois, les tribunaux

de première instance ou leurs sections connaîtront, dans l'étendue de leur juridiction, de toutes les demandes immobilières concernant des propriétés immatriculées, mais toujours à charge d'appel.

En cas de contestation sur les limites ou les servitudes d'immeubles contigus, lorsque l'un d'eux est immatriculé et que l'autre ne l'est pas, il est fait application des dispositions du présent texte.

Toute personne au nom de laquelle une inscription est prise sur un titre foncier doit faire élection de domicile dans la circonscription judiciaire où est situé l'immeuble en cause, si elle n'a pas son domicile réel indiqué dans ce ressort. A défaut, toutes les significations, sommations ou notifications lui seront valablement faites au parquet du procureur de la République.

CHAPITRE II

DE LA LEGISLATION APPLICABLE

§ 1^{er}. — Des droits réels

Art. 8. — Les dispositions des lois en vigueur à Madagascar au 11 octobre 1958, jour de la proclamation de la République Malgache, et sous réserve des modifications résultant des lois postérieures à cette date sont, en principe, applicables d'une manière générale aux immeubles immatriculés et aux droits réels qui s'y rapportent. Toutefois, cette règle souffre diverses exceptions énoncées à la présente ordonnance; en outre, lorsqu'il s'agit d'immeubles et de droits réels en la possession de nationaux malgaches, les règles du droit malgache, relatives à l'état des personnes, au mariage, aux donations et à la dévolution des successions, doivent être observées à l'égard des personnes qu'elles régissent.

Art. 9. — Tout droit réel immobilier ou charge n'existe, à l'égard des tiers, qu'autant qu'il a été rendu public dans les formes, conditions et limites réglées à la présente ordonnance et au décret pris pour son application, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'exécution de leurs conventions.

Art. 10. — Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent :

a. Les droits réels immobiliers, savoir : 1° La propriété des biens immeubles; 2° L'usufruit des mêmes biens; 3° Les droits d'usage et d'habitation; 4° L'emphytéose; 5° Les droits de superficie; 6° Les servitudes et services fonciers; 7° L'anticrèse; 8° Les privilèges et hypothèques;

b. Les actions qui tendent à revendiquer ces mêmes droits réels.

Art. 11. — L'emphytéose est soumise, pour tout ce qui concerne sa constitution, son usage et les droits réciproques des parties, aux dispositions de la loi du 25 juin 1902.

Art. 12. — Le droit de superficie consiste à avoir des bâtiments, ouvrages et plantations sur un fonds appartenant à autrui. La superficiaire peut aliéner son droit et l'hypothéquer; il peut aussi grever de servitudes le bien qui fait l'objet de ce droit, mais dans la limite qui lui est imposée par l'exercice dudit droit.

Art. 13. — Par dérogation au principe posé en l'article 9, les servitudes dérivant de la situation naturelle des lieux ou des obligations imposées par la loi sont dispensées de publicité. Toutefois, l'assiette de la servitude de passage pour cause d'enclave peut, sur la demande du propriétaire du fonds grevé, être exactement déterminée.

Art. 14. — La préemption est le droit reconnu à tout copropriétaire indivis d'un même immeuble, à tout cohéritier sur les immeubles de la succession à tout copropriétaire divis d'une maison d'habitation, au superficiaire, pour l'acquisition du sol, et au propriétaire du sol, pour l'acquisition de la superficie, d'acquiescer la portion vendue à un tiers en se substituant à cet acquiescement le remboursement du montant du prix de vente, y compris les loyaux coûts du contrat, et, s'il y a lieu, des dépenses engagées pour amélioration.

Art. 15. — Le droit de préemption sur un même immeuble s'exercera par voie de préférence, dans l'ordre suivant :

1° Le propriétaire du sol vis-à-vis du superficiaire et réciproquement;

2° Les cohéritiers;

3° Les copropriétaires indivis ou indivis.

Pour ces deux dernières catégories, celui qui a la part la plus considérable sur l'immeuble sera préféré à celui qui a une part moindre.

En cas d'égalité, le sort décidera entre ceux qui veulent bénéficier de la préemption.

Art. 16. — S'il y a contestation sur l'importance respective des parts, le président du tribunal de première instance ou la section du tribunal, statuant par voie d'ordonnance sur requête de la partie la plus diligente, la fera déterminer par un expert.

Le tirage au sort, en cas d'égalité, se fera devant le greffier du tribunal qui en dressera procès-verbal.

Art. 17. — Le cohéritier, le copropriétaire, le propriétaire du sol ou le superficiaire qui voudra exercer la préemption, devra en faire la notification à l'acquéreur de l'immeuble dans le délai de huitaine à partir du jour où il aura eu connaissance de la vente, augmenté des délais de distance, tels qu'ils sont fixés par l'ordonnance n° 60-080 du 4 août 1960, sans que ce délai puisse jamais être supérieur à deux mois, avec offres réelles de rembourser à l'acquéreur son prix d'acquisition ainsi que le prix des améliorations et tous les loyaux coûts accessoires.

Passé ce délai, la préemption ne pourra plus être exercée.

Art. 18. — L'acquéreur, après inscription de son droit, pourra notifier son contrat d'acquisition à toutes personnes qualifiées pour exercer la préemption, moyennant quoi le délai fixé en l'article précédent à deux mois ne sera plus que de huitaine franche à compter de la notification.

Art. 19. — Le droit de préemption se prescrit, dans tous les cas, par six mois à partir du jour de la vente.

Art. 20. — Le privilège du vendeur ou du bailleur de fonds sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix, et celui des cohéritiers sur les immeubles de la succession, pour la garantie des partages faits entre eux et des soultes ou retour de lots, sont remplacés par une hypothèque forcée.

Art. 21. — Les privilèges généraux sur les immeubles énumérés aux articles 2101 et 2103 du code civil sont supprimés, à l'exception toutefois du privilège des frais de justice faits pour la réalisation de l'immeuble et la distribution du prix. Par dérogation au principe posé en l'article 9, le privilège maintenu est dispensé de toute publication.

Le privilège des créanciers et légataires du défunt, pour la séparation des patrimoines (code civil, art. 878 et suivants) ne pourra être opposé aux tiers que s'il a été inscrit. Cette inscription pourra être obtenue dès l'ouverture de la succession en vertu d'une ordonnance de justice, à la diligence d'un des créanciers.

Art. 22. — L'hypothèque est forcée ou conventionnelle. Les hypothèques légale et judiciaire ne sont pas applicables aux immeubles soumis au régime de l'immatriculation.

Art. 23. — Sont seuls susceptibles d'hypothèque :

1° Les fonds de terre bâtis ou non bâtis qui sont dans le commerce et, avec eux, leurs accessoires réputés immeubles;

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

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

4° Le droit de superficie.

Art. 24. — L'hypothèque forcée est celle acquise en vertu d'une décision de justice, sans le consentement du débiteur, et seulement dans les cas ci-après déterminés : 1° Aux mineurs et aux interdits sur les biens de leur tuteur et de leur protuteur et de la caution de ces derniers; 2° A la femme, sur les immeubles de son mari, pour sa dot, ses droits matrimoniaux, l'indemnité des obligations du mari dont elle est tenue et le remploi du prix des biens aliénés; 3° Au vendeur, à l'échangeur ou aux copartageants, sur l'immeuble vendu, échangé ou partagé, quand il n'a pas été réservé d'hypothèque conventionnelle, pour le paiement du prix ou de la soulte d'échange ou de partage; 4° A la masse des créanciers en cas de faillite ou de liquidation judiciaire.

Art. 25. — L'hypothèque forcée de mineurs et interdits est déterminée, quant aux sommes garanties et aux immeubles hypothéqués, par une délibération du conseil de famille prise à la requête du tuteur, du subrogé-tuteur, du protuteur, des parents, alliés ou créanciers des mineurs ou interdits, ou du procureur de la République ou officier du ministère public.

Art. 26. — Dans le cas où les garanties données aux mineurs ou interdits sont reconnues insuffisantes, elles peuvent être étendues par délibération du conseil de famille réuni à la requête des mêmes personnes.

Si elles sont reconnues excessives, la réduction peut en être accordée dans les mêmes formes, à la requête du tuteur.

Art. 27. — Dans ces différents cas, à défaut du consentement du tuteur ou du protuteur, la délibération du conseil est soumise à l'homologation du tribunal et le droit à l'hypothèque résulte du jugement d'homologation.

Art. 28. — L'hypothèque forcée de la femme mariée est déterminée, quant aux sommes garanties et aux immeubles hypothéqués, soit par une disposition expresse du contrat de mariage, soit, postérieurement au contrat ou, s'il n'y a pas eu de contrat et à défaut du consentement du mari, par un jugement du tribunal rendu en chambre du conseil, sur la requête de la femme, de ses parents, alliés, créanciers, ou du procureur de la République ou du ministère public.

Art. 29. — Dans le cas où les garanties hypothécaires données à la femme sont reconnues insuffisantes, elles peuvent être étendues, à la requête des personnes énumérées à l'article précédent, par jugement du tribunal rendu en chambre du conseil, le ministère public entendu.

Si ces garanties sont reconnues excessives, la réduction peut en être ordonnée dans les mêmes formes, à la requête du mari.

Art. 30. — Les maris et tuteurs peuvent toujours être dispensés de l'hypothèque, en constituant un gage mobilier ou une caution, moyennant que cette substitution soit approuvée et les conditions de la constitution du gage fixées par un jugement du tribunal rendu en chambre du conseil, le ministère public entendu.

Art. 31. — Le vendeur, l'échangiste ou le copartageant de biens immeubles peuvent, dans le contrat de vente, d'échange ou de partage, stipuler de leur acheteur, coéchangiste ou copartageant, une hypothèque sur les immeubles vendus, échangés ou cédés, pour garantie du paiement total du prix ou de la soule d'échange ou de partage. A défaut de stipulation d'hypothèque conventionnelle, le vendeur, l'échangiste ou le copartageant peuvent, en vertu d'un jugement du tribunal, obtenir l'hypothèque forcée sur lesdits immeubles.

L'action en résolution de l'acte de vente, d'échange ou de partage, pour défaut de paiement du prix ou de la soule, peut être également réservée au contrat, au profit du vendeur, de l'échangiste ou du copartageant; à défaut de stipulation à l'acte, la conservation de cette action en résolution peut être accordée par jugement du tribunal.

Art. 32. — Dans les divers cas d'hypothèques forcées, le président du tribunal de première instance ou de la section du tribunal peut, en cas d'urgence, ordonner, sur requête, toutes inscriptions conservatoires ou prénotations, lesquelles n'auront d'effet que jusqu'au jugement définitif qui devra être inscrit. Si le jugement définitif maintient tout ou partie de l'inscription, ce qui aura été conservé prendra rang à la date de l'inscription prise conservatoirement.

Art. 33. — L'hypothèque conventionnelle peut être consentie, au gré des parties, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées. La transmission et la mainlevée de l'hypothèque ont lieu dans les mêmes formes, sauf cependant dans le cas de cession de l'hypothèque forcée de la femme mariée ou de renonciation ne pouvant avoir lieu autrement que par acte authentique.

Les contrats passés en pays étranger peuvent contenir stipulation valable d'hypothèque sur les immeubles situés à Madagascar, à la condition d'être conformes aux dispositions du présent texte.

Art. 34. — L'hypothèque régulièrement publiée conserve son rang et sa validité, sans formalité nouvelle, jusqu'à la publication, dans les mêmes formes, de l'acte d'extinction.

Outre le principal, l'hypothèque ne garantit les intérêts que cette garantie et le taux des intérêts, exprimés à l'acte intervenu entre les parties, sont inscrits au titre foncier. Cette garantie ne pourra dans tous les cas excéder trois années d'intérêts.

Art. 35. — La publication de l'hypothèque conventionnelle peut, dans les cas de prêt à court terme, être différée pendant un délai maximum de quatre-vingt-dix jours, sans que le

créancier soit exposé à perdre le rang qui lui est et demeure acquis, à la condition par lui de faire le dépôt de l'acte constitutif de cette hypothèque à la conservation de la propriété foncière, dans les conditions qui seront déterminées par décret.

Art. 36. — L'hypothèque consentie pour sûreté d'un crédit ouvert, à concurrence d'une somme déterminée qu'on s'oblige à fournir, est valable et peut, en conséquence, être inscrite : elle prend rang à la date de son inscription, sans égard aux époques successives de la délivrance des fonds.

Art. 37. — L'hypothèque s'éteint :

1° Par l'extinction de l'obligation dont elle constitue la garantie;

2° Par la renonciation du créancier à son droit;

3° Par l'accomplissement de la procédure de purge des hypothèques par le tiers détenteur sur expropriation forcée ou sur expropriation pour cause d'utilité publique, conformément aux prescriptions des articles 42 et 80;

4° Par la prescription trentenaire constatée judiciairement et inscrite sur le titre foncier, conformément à l'article 82.

Art. 38. — Toutes actions tendant à la revendication d'immeubles, basées sur des causes non susceptibles d'annulation aux contrats d'aliénation, notamment sur l'inobservation des conditions essentielles à la validité des contrats (code civil, art. 1108 et suivants), l'atteinte portée aux droits des créanciers (code civil, art. 1167), ou à ceux du mineur (code civil, art. 1305), incapacité absolue ou relative de disposer ou de recevoir par testament ou donation (code civil, art. 901, 903 à 911), l'interdiction légale d'acheter ou de vendre frappant certaines personnes (code civil, art. 1595 à 1597), ou s'appliquant à certains objets (code civil, 1598 à 1600), le retrait d'indivision (code civil, art. 1408), la nullité des actes constitutifs de droits réels souscrits par le failli après la cessation de ses paiements ou dans les dix jours précédents (code commercial, art. 446), sont sans effet à l'égard des tiers de bonne foi ayant inscrit leurs droits avant la publication, sous forme de prénotation, de l'acte introductif d'instance ou avant l'inscription du jugement de faillite.

Art. 39. — Les actions en nullité pour défaut de forme (code civil, art. 931), en résiliation pour éviction partielle (code civil, art. 1636), existence de servitudes non apparentes (code civil, art. 1638), lésion du quart (code civil, art. 1079), ou des sept douzièmes (code civil, art. 1674) sont irrecevables sur les immeubles immatriculés.

Art. 40. — Les actions tendant à la revendication d'immeubles, basées sur l'une des causes ci-après : rapport en nature de biens donnés (code civil, art. 859), réduction des donations pour atteinte à la réserve (code civil, art. 929 et 930), droit de retour des biens donnés, en cas de prédécès du donataire seul ou du donataire et de ses descendants (code civil, art. 951), révocation d'une donation pour inexécution des conditions, ingratitude du donataire ou survenance d'enfants (code civil, art. 953), résolution d'un contrat synallagmatique pour inexécution des conditions (code civil, art. 1184), révocation des donations faites entre époux pendant le mariage (code civil, art. 1096), exécution du pacte de réméré (code civil, art. 1659), ne peuvent à l'égard des tiers être exercées et ne produisent effet, en ce qui les concerne, qu'à dater du jour où ces actions ou ces réserves ont été inscrites et rendues publiques dans les formes réglées par le présent texte.

Notamment, le rapport des biens donnés peut être exigé en nature, même en l'absence d'une réserve expresse dans l'acte de donation, tant que l'immeuble n'a pas été aliéné ou grevé de droits par le donataire; sinon il ne peut avoir lieu qu'en moins prenant.

De même la réduction des donations pour atteinte à la réserve peut encore s'exercer sur les immeubles, même en l'absence de toute stipulation y relative dans l'acte de donation, tant que lesdits immeubles n'ont pas été aliénés ou grevés de droits réels par le donataire; dans ce dernier cas, la réduction a lieu en équipollent.

Art. 41. — La procédure instituée pour purger les immeubles des hypothèques et autres droits réels qui les grevent est supprimée (code civil, art. 2181 et suivants).

Art. 42. — En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, les détenteurs de droits réels inscrits ne peuvent cependant exercer ces droits que sur l'indemnité d'expropriation telle qu'elle est fixée par les lois et règlements en la matière.

L'inscription de la décision prononçant définitivement l'expropriation, conformément aux dispositions des lois précitées, purgera d'office l'immeuble de tous les droits réels inscrits.

§ 2. - *Obligations hypothécaires à ordre*
a. *Formes et conditions*

Art. 13. - Les immeubles immatriculés peuvent faire l'objet d'obligations hypothécaires à ordre. Ces obligations sont à peine de nullité établies par-devant notaire. Elles mentionnent expressément la faculté de cession à ordre et se réfèrent aux présentes dispositions. Une expédition en est déposée à la conservation de la propriété foncière et inscrite à la diligence du notaire. Le titre de la créance est délivré au créancier sous forme de grosse du contrat hypothécaire, portant la mention d'enregistrement et d'inscription. Cette grosse est attachée dans une chemise portant l'indication de l'étude du notaire et la reproduction imprimée ou dactylographiée des articles 13 à 52 de la présente ordonnance.

Art. 14. - La créance résultant de l'obligation hypothécaire à ordre sera indivisible et transmissible à la fois à une personne seulement à l'égard du débiteur.

Cependant, la constitution ou la cession pourra en être faite au profit d'une société civile de porteurs de parts dont les statuts auront été reçus par un notaire. Les parts dans cette société seront cessibles sans l'agrément des associés, dans les formes du droit commun. La signification de la cession pourra valablement en être faite au gérant de la société par lettre recommandée. S'il en est convenu ainsi dans les statuts, cette société ne sera pas dissoute même par le décès d'un de ses membres, ni liquidée avant le paiement de la créance.

La dette résultant de cette obligation sera indivisible et les personnes qui en seront tenues seront solidaires entre elles.

Art. 15. - L'immeuble hypothéqué à la garantie d'une obligation à ordre ne pourra pas être morcelé pendant la durée du crédit, sauf convention contraire dans le titre de créance. Il ne pourra pas, pendant ce même temps, faire l'objet d'un bail écrit pour une période excédant la durée du crédit. Si lors de l'établissement du contrat hypothécaire, il existe un bail même verbal, il sera mentionné au contrat avec indication du locataire, de la durée et des loyers.

b. *Transport et mutation*

Art. 16. - Les transmissions entre vifs de ces obligations hypothécaires seront valablement faites à l'égard des tiers, du débiteur et du propriétaire, par simples endos successifs justifiés sur feuillets de même format attachés à la grosse.

Art. 17. - Les feuillets constatant cession par voie d'endos doivent satisfaire aux conditions suivantes qui ne sont pas limitatives et pourront être complétées par décret :

1° Indiquer le numéro d'ordre de la cession;
2° Indiquer l'état civil complet du cédant et du cessionnaire et leur domicile réel ou élu;
3° Mentionner le numéro et la date de l'acte notarié formant le titre de la créance, ainsi que le nom et la résidence du notaire rédacteur, le montant de la créance, le nom et le numéro du titre foncier et la situation de l'immeuble hypothéqué;

4° Certifier que la grosse hypothécaire et les feuillets d'endos attachés et dénombrés ont été remis au cessionnaire;

5° Etre établis, s'ils sont sous signatures privées, au moins en trois exemplaires signés du cédant et du cessionnaire, légalisés en la forme foncière dans les conditions qui seront prévues par décret.

Art. 18. - Un original sous signature privée de la cession ou une expédition notariée sera notifiée au débiteur par ministère d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, dont l'enveloppe portera extérieurement mention de l'adresse de l'expéditeur et la formule : « Cession d'obligation hypothécaire à ordre ». Cette signification aura pour effet de transférer les intérêts non échus au nouveau titulaire de la créance.

Art. 19. - En cas de mutation par décès, les ayants droit du porteur du titre de créance ne pourront exercer aucune action sans avoir au préalable fait inscrire leurs droits sur le titre foncier. S'ils sont au nombre de deux ou plus, ils sont tenus de donner procuration régulière à une même personne à l'effet de les représenter vis-à-vis du débiteur.

Pour obtenir la mutation, les héritiers devront déposer à la conservation foncière les pièces d'hérédité réglementaires et la

grosse du titre de créance avec les feuillets d'endos attachés. Cette grosse et les feuillets d'endos attachés sont revêtus d'une mention d'annulation par le conservateur et conservé au dossier de la propriété hypothéquée.

Si les héritiers, au nombre de deux ou plus, désirent conserver le caractère à ordre de l'obligation, ils sont tenus de déposer, en outre, à la conservation foncière l'acte notarié constitutif de la société de porteurs de parts formée entre eux, comme il est dit ci-dessous.

Le ou les héritiers ne peuvent transmettre entre vifs par voie d'endos une obligation à ordre qu'après avoir obtenu au préalable le renouvellement du titre au nom de l'héritier unique ou, s'ils sont au nombre de deux ou plus, au nom de la société de porteurs de parts qu'ils sont tenus obligatoirement de former entre eux par acte notarié. Le débiteur est tenu, sous peine de dommages-intérêts, de souscrire un nouveau titre de remplacement au nom de l'héritier unique ou de la société de porteurs de parts indiquée ci-dessus, sur la justification du transfert par décès de la créance, inscrit à la conservation foncière. Le nouveau titre comportera reconnaissance d'obligation à ordre par le débiteur et sera rédigé devant notaire conformément aux articles 13 et suivants, avec la mention expresse qu'il est établi en remplacement du précédent; il mentionnera les dates et numéros d'inscription à la conservation foncière du précédent titre et du transfert préalable à l'héritier ou aux héritiers membres de la société.

L'acte constitutif de la société de porteurs de parts entre les héritiers et la mutation de la créance au nom de ladite société ne sont assujettis qu'au droit fixe d'enregistrement, à la condition de faire référence expresse au présent article.

A défaut de constitution de la société de porteurs de parts prévue ci-dessus pour les héritiers au nombre de deux ou plus, l'obligation cesse d'être à ordre, et devient d'office en faveur des héritiers une simple obligation hypothécaire ordinaire régie, pour l'avenir, par l'article 33 ci-dessus.

c. *Paiement et radiation*

Art. 20. - Le paiement de la créance ne sera valablement fait entre les mains du dernier cessionnaire détenteur, que contre remise obligatoire de la grosse hypothécaire et des feuillets d'endos successifs, attachés. La quittance mentionnera cette remise. Elle donnera mainlevée expresse de l'hypothèque. La grosse et les feuillets attachés seront remis au conservateur, avec la quittance et la réquisition d'inscription. Elle sera revêtue par lui d'une mention d'annulation et conservée, après inscription de la mainlevée, au dossier de la propriété.

Art. 21. - Au cas de perte de la grosse hypothécaire, le paiement et l'inscription de la mainlevée pourront être faits sur la foi d'un jugement du tribunal de première instance ou de la section du tribunal de la situation de l'immeuble hypothéqué, à la diligence du dernier détenteur, le débiteur dûment appelé. Le jugement sera rendu après trois publications ordonnées par le juge à dix jours au moins d'intervalle, annonçant en français et en malgache de la perte du titre et la demande d'annulation de la grosse, au *Journal officiel* et dans un journal en langue malgache édité par l'administration. Ces publications indiqueront la date et le numéro de l'acte notarié formant titre de la créance, les nom et domicile du débiteur et du créancier, ainsi que le nom et la résidence du notaire rédacteur, les noms des cessionnaires successifs et le domicile du dernier, le montant de la créance et l'immeuble hypothéqué. La même procédure pourra être faite à la diligence du débiteur, le dernier cessionnaire connu appelé, au cas de nécessité de paiement par offre réelle ou consignation.

Art. 22. - Au cas de non-paiement à l'échéance, la saisie sera effectuée à la requête du dernier cessionnaire, sur la foi de la grosse et des feuillets d'endos attachés ou du jugement de déclaration de perte, remis à l'huissier. La grosse ou le jugement seront, après la vente, déposés à la conservation foncière en même temps que la quittance ou la décision dont l'inscription purgera l'immeuble, comme il est prévu aux articles 70 et 80.

§ 3. - *De la vente par expropriation forcée*

a. *De la procédure de saisie*

Art. 23. - Le créancier nanti d'un certificat d'inscription nominatif de ses droits, délivré par le conservateur de la propriété foncière, dans les conditions prévues à l'article 124, 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. Cette poursuite ne pourra s'exercer pour les créanciers nantis d'un certificat d'inscription, que sur les immeubles affectés.

Art. 51. — En cas d'affectation de plusieurs immeubles à une même créance, l'exécution ne peut être poursuivie simultanément sur chacun d'eux qu'après autorisation délivrée en forme d'ordonnance sur requête par le président du tribunal de première instance ou de la section du tribunal. Ladite ordonnance devra désigner le ou les immeubles qui doivent faire l'objet de la poursuite. Cette ordonnance doit être obtenue avant le dépôt du cahier des charges. Il en sera de même lorsqu'un commandement à fin de saisie, signifié en vertu d'un titre exécutoire non inscrit ne portant pas affectation, aura été inscrit sur plusieurs immeubles.

Art. 55. — Pour parvenir à la vente forcée d'un immeuble immatriculé, le créancier fera signifier au débiteur un commandement à personne ou à domicile. En tête de cet acte, il sera donné copie entière du titre ou du certificat d'inscription en vertu duquel il est fait. Il contiendra élection de domicile dans le lieu où siège le tribunal ou la section du tribunal dans le ressort duquel est situé l'immeuble et qui doit connaître de la saisie et de la vente sur saisie, si toutefois le créancier n'a pas dans le lieu son domicile réel. Il énoncera que, faute de paiement dans les vingt jours à dater du jour de sa signification et y compris ce jour, la vente de l'immeuble sera poursuivie.

L'huissier ne se fera pas assister de témoins, mais il devra porter en tête, en langue malgache, l'objet de la signification. L'huissier mentionnera obligatoirement sur le commandement : le nom, le numéro du titre et la situation des immeubles dont la vente sera poursuivie en cas de non-paiement.

Toutes les prescriptions ci-dessus formulées seront observées, à peine de nullité absolue du commandement.

Art. 56. — L'original du commandement est visé à peine de nullité absolue, à la requête du poursuivant dans un délai maximum de vingt jours, à dater du jour de sa signification et y compris ce jour, par le conservateur de la situation de l'immeuble, aux fins de prévenir les tiers de son existence et de mettre ceux-ci en garde contre toute transaction concernant l'immeuble et pouvant léser les droits du poursuivant. Il est inscrit sommairement sur le titre de propriété sans aucune mention de somme. Une copie en est déposée à cet effet à la conservation. S'il y a eu un précédent commandement inscrit, le conservateur inscrit néanmoins sommairement ce nouveau commandement, mais en le visant, il y mentionnera la date de cette première inscription, ainsi que les noms du poursuivant et du poursuivi. Les poursuites sont jointes, s'il y a lieu, à la requête de la partie la plus diligente ou d'office par le tribunal ou la section du tribunal.

Au cas où, au jour de l'inscription du commandement, le propriétaire inscrit du fonds ou du droit hypothéqué est une autre personne que le débiteur de la créance garantie par l'affectation, le commandement est à peine de nullité dénoncé à ce tiers détenteur, dans les vingt jours de cette inscription, avec sommation de payer aux lieu et place du débiteur défaillant.

Art. 57. — En cas de paiement dans le délai fixé à l'article 55, l'inscription du commandement sera radiée par le conservateur sur une mainlevée donnée par le créancier poursuivant en la forme authentique ou sous seings privés. Le débiteur et toute autre personne intéressée pourront également, dans ce cas, provoquer la radiation de l'inscription du commandement, mais en justifiant du paiement effectué par un titre dûment libératoire, auprès du président du tribunal ou de la section du tribunal de la situation de l'immeuble. Le magistrat sera saisi par une requête motivée dans laquelle, obligatoirement, élection de domicile sera faite dans le lieu où siège le tribunal, et à laquelle seront jointes toutes pièces justificatives; sur cette requête, il rendra une ordonnance ordonnant la radiation ou rejetant la demande de radiation. Cette ordonnance devra être rendue dans les trois jours qui suivront le jour de la remise de la requête au greffe; la date de cette remise sera constatée par le greffier par une annotation mise au bas de la requête. Aussitôt rendue, l'ordonnance sera notifiée par le greffier au requérant, à domicile élu, par extrait. L'ordonnance rendue est, dans tous les cas, définitive et immédiatement exécutoire.

Art. 58. — En cas de non-paiement dans le délai fixé à l'article 55, le commandement inscrit vaudra saisie. L'immeuble et ses revenus seront immobilisés dans les conditions prévues aux articles 682 et 685 du code de procédure civile. Le débiteur ne pourra aliéner l'immeuble ni le grever d'aucun droit réel ou charge jusqu'à la fin de l'instance. Le conservateur refusera d'opérer toute nouvelle inscription requise dans ce but.

L'inscription du procès-verbal d'adjudication définitive entraînera la radiation du commandement. Tous actes inscrits postérieurement à la date où le commandement aura été inscrit sur le titre foncier, conformément à l'article 56 ci-dessus, seront nuls de plein droit vis-à-vis des tiers.

b. De la procédure d'adjudication et de ses incidents.

Art. 59. — Dans un délai maximum de trente jours à compter de l'expiration du délai fixé à l'article 55, il sera procédé, à peine de nullité des poursuites, au dépôt au greffe du tribunal de première instance ou de la section du tribunal dans le ressort duquel se trouve l'immeuble saisi ou chez le notaire commis, du cahier des charges en vue de la vente dont la date sera fixée dans l'acte de dépôt, en observant les délais ci-dessous énoncés. Si le trentième jour est un dimanche ou jour férié, le dépôt du cahier des charges aura lieu au premier jour non férié qui suivra le trentième.

Art. 60. — Le dépôt du cahier des charges sera suivi, trente jours au moins avant le jour fixé pour la vente, le jour de l'apposition n'étant pas compris, d'une publication sommaire par voie d'insertion dans un journal local ou dans le *Journal officiel*, et de l'apposition des placards écrits en français et en malgache dans les lieux suivants : 1° un placard dans l'auditoire du tribunal où la vente doit être effectuée; 2° un placard à la porte de ce tribunal sur le côté extérieur, ou le cas échéant un placard à la porte du notaire commis; 3° un placard à la porte des bureaux du district, du poste administratif, du canton et de la mairie du lieu où les biens sont situés; 4° si ce lieu est dans un district autre que celui du chef-lieu de la province, un placard sera apposé à la porte des bureaux du chef du district au chef-lieu de la province; 5° un placard sur l'immeuble, s'il s'agit d'un immeuble bâti; 6° un placard au domicile du saisi; 7° un placard au lieu du marché le plus voisin; 8° quatre placards dans les rues ou places du lieu de l'immeuble, et si l'immeuble est en pleine campagne, dans les rues ou places du village le plus voisin.

Art. 61. — Les placards contiendront l'énonciation très sommaire du titre en vertu duquel la vente est poursuivie; les noms et domiciles du poursuivant et du saisi, la date du commandement et de son visa, la désignation de l'immeuble (comportant le nom et le numéro du titre, sa situation, province, district, ville, village, rue, quartier), sa superficie approximative, sa consistance, la date et le lieu du dépôt du cahier des charges, la mise à prix, le jour, l'heure et le lieu de vente.

Art. 62. — Le procès-verbal d'apposition des placards sera dénoncé au débiteur et aux créanciers inscrits, s'il en existe, et, éventuellement, au tiers propriétaire de l'immeuble ou du droit réel saisi, au domicile par eux élu dans l'inscription. Dans le même acte, il leur sera fait sommation de prendre connaissance du cahier des charges et d'assister à la vente. Cette dénonciation devra être signifiée, trente jours au moins, le jour de la signification n'étant pas compris, avant le jour fixé pour la vente.

Cette dénonciation devra être faite en français et en malgache.

Art. 63. — La vente ne pourra être fixée au-delà d'un délai maximum de quatre-vingt-dix jours à compter et non compris le jour du dépôt au greffe du cahier des charges. Si le quatre-vingt-dixième jour tombe un dimanche ou jour férié, la vente pourra être fixée au quatre-vingt-onzième jour.

Art. 64. — La vente aux enchères a lieu en présence du débiteur et éventuellement du tiers propriétaire ou eux dûment appelés. Elle a lieu devant le tribunal ou la section du tribunal de la situation des biens ou de la situation de la plus grande partie des biens.

Art. 65. — Le commandement, le cahier des charges, un exemplaire des placards apposés, les procès-verbaux d'apposition de placards, la sommation de prendre connaissance du cahier des charges et d'assister à la vente, sont annexés au procès-verbal d'adjudication.

Art. 66. — Les dires et observations de toute nature et, à toutes fins, les oppositions, les demandes en nullité de poursuites, basées tant sur des moyens de forme que sur des moyens de fond, doivent être consignés sur le cahier des charges huit jours au moins avant le jour fixé pour la vente, le jour de la consignation étant compris dans ce délai. Ils

contendront élection de domicile dans le lieu où siège le tribunal ou la section du tribunal devant lequel la vente doit avoir lieu.

Le tribunal est saisi par une requête motivée spécifiant, à peine de rejet, les moyens invoqués. Cette requête doit être déposée au greffe cinq jours au moins avant le jour fixé pour la vente, le jour du dépôt au greffe étant compris dans ce délai. Elle est immédiatement transmise par le greffier au président de la juridiction. Le greffier doit aussi immédiatement en notifier une copie, par l'intermédiaire du parquet, au poursuivant, à domicile élu.

Le tribunal, après avoir entendu, à l'audience même à laquelle doit avoir lieu la vente, le requérant, si du moins il est présent par lui-même ou par mandataire, dans ses observations purement orales qui ne peuvent viser que les moyens spécifiés dans la requête, et, dans les mêmes conditions, le poursuivant, et après avoir recueilli les conclusions du ministère public, statue à cette audience même.

Si les poursuites sont annulées, mainlevée du commandement doit être donnée dans la décision.

Si l'irrégularité d'une formalité est constatée, sans que cette irrégularité entraîne l'annulation des poursuites, la décision doit indiquer, si du moins elle ordonne de nouveaux actes de procédure, la date à laquelle la vente aura lieu, date qui ne pourra, en principe et en règle générale, excéder quinze jours. La décision spécifiera les conditions dans lesquelles le poursuivant devra remplir à nouveau les formalités déclarées irrégulières.

Aucun nouveau dire ni observation ne pourra ensuite être présenté.

Quand il y aura renvoi, la date de la nouvelle adjudication devra être publiée par des placards apposés comme indiqués à l'article 60 et par un avis sommaire dans un journal local ou au *Journal officiel*, au plus tard huit jours francs avant la vente.

Art. 67. — Les décisions rendues en cette matière par le tribunal sont, dans tous les cas, rendues en dernier ressort.

Art. 68. — Dans le cas où il ne serait pas donné suite au commandement, ou dans le cas où l'adjudication prévue par le cahier des charges ou fixée par décision judiciaire n'aurait pas lieu, le saisi pourra, toujours par requête motivée, demander, en référé, la mainlevée du commandement. Cette requête sera adressée au président de la juridiction devant laquelle devait avoir lieu la vente. Copie de cette requête sera notifiée au poursuivant, à domicile élu, par l'intermédiaire du parquet, par le greffier, trois jours au moins avant la date du référé, date qui sera fixée par le président au bas de la requête. L'ordonnance rendue sera, dans tous les cas, définitive et immédiatement exécutoire.

Art. 69. — Il est loisible aux parties de convenir dans l'acte constitutif de l'hypothèque ou dans un acte postérieur, mais à la condition que cet acte soit inscrit, que, à défaut de paiement à l'échéance, le créancier pourra faire vendre l'immeuble hypothéqué par devant un notaire du lieu où les biens sont situés. Dans ce cas, la vente a lieu aux enchères publiques, devant un notaire commis par simple ordonnance, rendue sur requête, du président du tribunal ou de la section du tribunal, après accomplissement des formalités prévues aux articles 55 et suivants.

Art. 70. — L'adjudicataire entre en jouissance de l'immeuble acquis à l'expiration du délai de surenchère, sous réserve de l'exécution des baux en cours et, en ce qui concerne la remise du titre, des formalités d'inscription sur le titre foncier.

L'adjudicataire doit verser dans le délai fixé par le cahier des charges, mais qui ne pourra en aucun cas excéder trois semaines, entre les mains du greffier ou du notaire commis, en même temps que le prix principal d'adjudication, le montant des frais faits pour parvenir à la mise en vente, dont le chiffre dûment arrêté et taxé par le juge est annoncé avant la mise aux enchères, et le montant des frais d'enregistrement et du timbre occasionnés par la vente.

Contre justification du versement desdites sommes et après expiration des délais de surenchère, il est fait remise à l'adjudicataire, aux fins d'inscription sur le titre foncier, de la grosse du jugement ou de celle du procès-verbal d'adjudication.

L'inscription de ce jugement ou procès-verbal purgera tous privilèges ou hypothèques et les créanciers n'auront plus d'action que sur le prix.

Le conservateur devra, au moment de l'inscription du jugement ou du 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 de ce prix ou sa répartition aux ayants droit n'est pas justifié comme il est prévu aux articles 75 et 80.

Si le duplicata du titre de propriété n'est pas déposé par le porteur, un nouveau duplicata pourra être délivré à l'adjudicataire au vu d'un jugement, rendu sur requête, l'ordonnant. L'ancien duplicata sera, dans ce cas, frappé de déchéance légale. Ce jugement sera inscrit au titre et un avis sommaire informant le public de cette déchéance sera publié au *Journal officiel* par les soins du conservateur.

Art. 71. — La surenchère a lieu conformément aux articles 708 et suivants du code de procédure civile.

La dénonciation de surenchère contiendra fixation du jour de la revente qui ne pourra excéder six semaines à compter de la déclaration de surenchère faite, suivant le cas, au greffe du tribunal ou devant le notaire chargé de procéder à la vente. La nouvelle adjudication devra être précédée de l'apposition de nouveaux placards aux lieux indiqués à l'article 60, faisant connaître la date de la nouvelle adjudication et la nouvelle mise à prix. L'apposition des placards devra être faite au plus tard avant les huit jours précédant la vente et, dans le même délai, une publication sommaire sera faite dans un journal local ou au *Journal officiel*.

Lorsqu'il y a lieu à folle enchère, il est procédé contre l'adjudicataire défaillant suivant le mode indiqué aux articles 59 et suivants.

Art. 72. — Lorsque l'adjudication doit avoir lieu par le ministère d'un notaire commis, les mêmes formalités de procédure indiquées aux articles 59 et suivants ci-dessus sont observées.

Cependant, les dires et observations de toute nature, les oppositions, les demandes en nullité, doivent être consignés au cahier des charges quinze jours au moins avant le jour fixé pour la vente, et notifiés aux parties en cause, à domicile élu, avec assignation devant le tribunal pour la première audience utile, ladite notification spécifiant à peine de rejet les moyens invoqués. Le tribunal doit statuer sans délai. Expédition du jugement rendu est immédiatement jointe au cahier des charges et il est procédé à l'adjudication au jour indiqué. Si, en suite des dires, observations, oppositions ou demandes, un renvoi est ordonné, le tribunal fixe le jour d'adjudication et cette nouvelle date est publiée comme il est dit aux articles 60 et 66 ci-dessus.

Les décisions rendues en cette matière par le tribunal sont, dans tous les cas, en dernier ressort.

Art. 73. — Les formalités et délais prescrits par les articles 53 et suivants doivent être observés à peine de nullité et la nullité peut être opposée par tous ceux qui y ont intérêt, sauf ce qui est dit aux articles 55 et 56.

c. De la distribution du prix

Art. 74. — Le greffier ou le notaire dépositaire des sommes versées par l'adjudicataire établit, dès l'expiration du délai accordé pour la déclaration de surenchère, un état de distribution du prix entre les créanciers du propriétaire exproprié.

Les créances sont à cet effet classées dans l'ordre suivant :

1° Les frais de justice faits pour parvenir à la réalisation de l'immeuble vendu et à la distribution du prix;

2° Les créances garanties par une hypothèque conventionnelle ou forcée, chacune suivant le rang qui lui appartient, eu égard à la date de sa publication;

3° Les créances fondées sur des titres exécutoires, lorsque les bénéficiaires sont intervenus à la procédure par voie d'opposition, ces dernières créances au même rang et au marc le franc entre elles.

L'excédent, s'il y en a un, est attribué au propriétaire exproprié.

Art. 75. — L'état de distribution est soumis aux intéressés et, en cas d'approbation de leur part, remise leur est immédiatement faite des sommes qui leur reviennent contre quittance, et, s'il y a lieu, mainlevée de l'hypothèque consentie en leur faveur.

Art. 76. — S'il y a désaccord entre les divers créanciers, soit sur le rang à attribuer à leur créance, soit sur le montant des sommes devant leur revenir, la distribution du prix ne peut avoir lieu que par voie d'ordre judiciaire.

Art. 77. — En ce cas, les sommes versées par l'adjudicataire en exécution de l'article 70 ci-dessus sont déposées au trésor, à la caisse des dépôts et consignations, dans le délai de huitaine au plus tard, sous le nom du propriétaire exproprié ou de ses ayants cause, et l'état de distribution, complété par l'énoncé des

dières et observations des parties, est remis, accompagné de toutes pièces utiles, au président du tribunal du ressort.

Art. 78. — Le président commet par ordonnance un juge du siège pour procéder au règlement de l'ordre judiciaire.

Art. 9. — Le juge commissaire, dans les huit jours de sa désignation, convoque les créanciers dont les noms figurent à l'état de distribution. Cette convocation est faite par lettres recommandées expédiées par le greffier et adressées aux intéressés, tant à leur domicile réel qu'à leur domicile d'élection.

Le propriétaire exproprié et l'adjudicataire sont également convoqués en la même forme.

La date de la réunion doit être choisie de telle sorte qu'il s'écoule un délai d'au moins vingt jours entre cette date et celle de la convocation.

Les créanciers non comparants sont définitivement forclos.

Art. 80. — Au jour fixé pour la réunion, le juge commissaire entend les observations et explications des parties, arrête l'ordre et ordonne la délivrance des bordereaux de collocation à chacun des créanciers venant en rang utile, en vue de son paiement par le trésor; il prononce en même temps, par voie de simple ordonnance, la libération de l'immeuble qui se trouve affranchi de toutes les charges hypothécaires dont il était grevé, alors même que les créances garanties n'auraient pu être réglées en tout ou en partie.

Une expédition de cette décision est remise à l'adjudicataire aux fins d'inscription sur le titre foncier. Cette inscription purge tous les privilèges et hypothèques.

d. Des ventes opérées dans les mêmes formes

Art. 81. — En cas de licitation-partage, de vente de biens de mineurs, de vente de biens en curatelle ou de biens d'un failli, il sera, après les décisions et autorisations conformes aux lois et règlements qui les concernent, procédé à la vente, comme il est prévu aux articles 59 à 73.

§ 4. — De la prescription

Art. 82. — La prescription, soit acquisitive, soit extinctive, ne peut s'accomplir à l'encontre de droits inscrits aux livres fonciers qu'aux seules conditions limitatives ci-dessous.

Elle ne commence à courir contre le propriétaire ou le titulaire d'un droit, que du jour de l'inscription du droit de ces derniers sur le titre foncier.

Dans le cas où la prescription suppose un titre, elle ne commence que du jour où ce titre a été rendu public par voie d'inscription.

Les droits résultant de l'acquisition ou de l'extinction par voie de prescription ne pourront être inscrits sur le titre foncier qu'en vertu d'un jugement en force de chose jugée constatant l'accomplissement de la prescription contre le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel inscrit.

L'acquisition ou l'extinction par voie de prescription d'un droit soumis à la publicité n'est opposable qu'à dater de l'inscription ou de la radiation ordonnées en justice et opérées sur le titre foncier comme il est dit au présent article, sauf les effets de la pronotation.

L'occupation pendant au moins vingt années par des nationaux malgaches ou trente années par des personnes d'autre nationalité d'un immeuble immatriculé, jointe au fait de la création ou l'entretien permanent d'une mise en valeur effective et durable constatée, sur ordonnance de justice, dans les conditions prévues aux articles 18 et suivants de la loi n° 60-004 du 15 février 1960 relative au domaine privé national, entraînera les effets de la prescription.

Ce mode de prescription sera réduit à dix années à compter du permis administratif de construire, en cas de simple empiètement d'une construction sur la limite d'un fonds voisin immatriculé, sur une profondeur d'un mètre au plus. Dans ce dernier cas, ce mode de prescription spéciale bénéficie à tout individu de quelque nationalité qu'il soit.

En ce qui concerne l'hypothèque, la prescription trentenaire pourra être invoquée. Elle commencera à courir à partir de l'inscription portée au titre foncier, si cette inscription n'a pas été modifiée, ou à partir de la dernière inscription subséquente prise pour la modifier de quelque manière que ce soit, le tout sans préjudice de l'extinction de la créance garantie, par la prescription qui lui est propre, selon sa nature.

La prescription prévue au présent article peut, dans tous les cas, être invoquée à tout moment, dès que le temps nécessaire, couru depuis avant même l'application de la présente ordonnance, sera accompli, sauf les causes d'interruption et de suspension du droit commun.

TITRE II

FONCTIONNEMENT DU REGIME FONCIER

CHAPITRE PREMIER

IMMATRICULATION DES IMMEUBLES

§ 1^{er}. — De la procédure d'immatriculation

Art. 83. — Peut requérir l'immatriculation des immeubles sur les livres fonciers :

1° Le propriétaire, alors même que sa capacité est restreinte aux seuls actes d'administration;

2° Le propriétaire muni du consentement des autres ayants droit;

3° Le titulaire d'un des droits réels énumérés en l'article 10, autre que la propriété avec le consentement du propriétaire;

4° Le tuteur, administrateur ou curateur d'un incapable ayant l'une des qualités ci-dessus;

5° L'acquéreur dans les conditions de l'article 3, § 2, la réquisition étant déposée et poursuivie au nom du vendeur;

6° Le créancier poursuivant ou le collocataire, dans les conditions définies aux articles 113 et suivants.

Dans tous les cas, les frais de la procédure sont, sauf convention contraire, supportés par le requérant.

Les frais occasionnés par la délimitation, prévue à l'article 90, des parcelles objet des oppositions et ceux d'arrachement des bornes, liquidés et certifiés par le géomètre, seront remboursés aux requérants par les opposants déboutés. Le recouvrement pourra en être poursuivi par contrainte décernée par le conservateur, à la requête des ayants droit, rendue exécutoire par le président du tribunal ou de la section du tribunal de la situation de l'immeuble.

Art. 84. — La même demande d'immatriculation ne devra viser qu'un immeuble composé d'une seule parcelle ou de parcelles formant corps, appartenant à un seul propriétaire ou à plusieurs propriétaires indivis.

Art. 85. — Tout requérant de l'immatriculation doit déposer au conservateur de la propriété foncière qui lui en donne récépissé :

A. — Une déclaration en langue française ou malgache, signée de lui ou d'un mandataire spécial et contenant :

1° Ses nom, prénoms, qualité et domicile, filiation et date de naissance, situation matrimoniale et, s'il est marié, les nom et prénoms du époux et l'indication du régime matrimonial;

2° Une élection de domicile dans une localité du ressort judiciaire où se trouve situé l'immeuble à immatriculer, domicile auquel seront valablement effectués, par la suite, toutes notifications, significations et actes de procédure nécessités par l'instruction de la demande d'immatriculation;

3° La description de l'immeuble ainsi que des constructions et plantations qui s'y trouvent, avec indication de sa situation, de la commune urbaine ou rurale dont il dépend, de sa contenance, de ses limites, tenants et aboutissants et, s'il y a lieu, du nom sous lequel il est connu;

4° Le nom sous lequel cet immeuble devra être immatriculé;

5° L'estimation de sa valeur vénale;

6° Le détail des droits réels et charges et des baux de plus de trois ans afférents à l'immeuble, avec mention des noms, prénoms et domiciles des ayants droit et, le cas échéant, de ceux du subrogé tuteur des mineurs et interdits dont il peut avoir la tutelle;

7° Réquisition au conservateur de procéder à l'immatriculation de l'immeuble décrit.

Si le requérant ne peut ou ne sait signer, le conservateur certifie le fait au bas de la déclaration, qu'il signe en son lieu et place et fait apposer par le requérant ses empreintes digitales.

B. — Un plan croquis de l'immeuble à immatriculer, daté et signé. Ce plan doit être établi dans les conditions applicables aux demandes d'acquisition de terrains domaniaux.

C. — Tous contrats et actes publics ou privés constitutifs des différents droits énumérés dans ladite pièce. Ceux de ces actes qui seraient rédigés en langue étrangère devront être traduits par un interprète assermenté.

Art. 86. — Le conservateur doit s'assurer que la réquisition a été régulièrement établie en la forme et peut, en outre, exiger toutes justifications qu'il juge nécessaires sur l'identité et les qualités du requérant.

Si un ou plusieurs des actes invoqués par le requérant se trouvent en la possession de tiers, le conservateur, sur l'avis qui lui en est donné, fait sommation aux détenteurs, sous les sanctions prononcées à l'article 133 ci-après et sous réserve de tous dommages-intérêts à leur encontre, d'en opérer le dépôt, contre récépissé, à la conservation, dans le délai de huitaine.

Le requérant dépose, en même temps que sa réquisition, une provision égale au montant présumé des frais de la procédure arbitraire par le conservateur.

Au cas d'insuffisance de cette provision, le surplus liquidé d'après les tarifs des opérations effectuées pourra être recouvré comme en matière de produits ou redevances domaniaux par signification d'une contrainte décernée par le conservateur, rendue exécutoire par le président du tribunal du lieu de la situation de l'immeuble.

Dans le cas d'établissement de titre foncier en vertu d'un titre domanial délivré dans les conditions des articles 18 et suivants, 42 et suivants, 45 et suivants de la loi n° 60-004 du 15 février 1960, la provision et les frais d'immatriculation pourront être recouverts de la même façon.

Art. 87. — Dans le plus bref délai possible après le dépôt de la réquisition, un extrait en est inséré, à la diligence du conservateur, en français et en malgache, au *Journal officiel*. Un placard reproduisant cette insertion est adressé, par le conservateur, au greffier du tribunal de première instance ou de la section du tribunal du lieu de la situation de l'immeuble pour être, par ses soins, affiché en l'auditoire; constatation est faite de l'accomplissement de cette formalité par l'établissement immédiat d'un certificat rédigé par le greffier et transmis aussitôt au conservateur. L'affichage en l'auditoire est maintenu pendant une période de vingt jours. D'autres placards identiques sont, à la diligence du conservateur, adressés contre récépissé :

1° Au procureur de la République ou au magistrat du parquet;

2° Au chef de district et au maire de la commune urbaine ou rurale de la situation de l'immeuble.

Des placards sont également notifiés, soit par voie administrative, soit par ministère d'huissier à chacun des titulaires de droits réels et charges mentionnés dans la réquisition. Ces notifications sont faites à personne ou à domicile.

Les accusés de réception et les minutes des notifications, ainsi que le certificat d'affichage sont annexés par le conservateur au dossier de la procédure.

Art. 88. — Le chef de district fait procéder sans retard, par l'intermédiaire des agents placés sous ses ordres, à la publication de la demande dans les marchés de la région. Un placard est, en outre, affiché :

1° A la porte des bureaux du district et de la mairie de la situation de l'immeuble dont l'immatriculation est requise;

2° Sur l'immeuble à immatriculer.

L'exécution de toutes ces mesures est affirmée par un certificat établi par le fonctionnaire qui y a procédé et visé par le chef de district qui le transmet sans délai au conservateur.

Art. 89. — Dans le plus bref délai possible après l'insertion au *Journal officiel* de l'extrait de la réquisition, le conservateur transmet au service topographique un dossier composé des pièces nécessaires en vue du bornage de l'immeuble à immatriculer, par un agent commissionné à cet effet et assermenté. La date fixée pour le bornage doit être portée à la connaissance du public vingt jours au moins à l'avance au moyen :

1° D'avis transmis aux fins de publication dans les marchés de la région où se trouve situé l'immeuble, et d'affichage :

a. A la porte des bureaux du chef de district, du chef de canton et du maire de la commune urbaine ou rurale où est situé l'immeuble;

b. Sur l'immeuble à border.

2° D'invitations adressées au chef de district et au maire d'avoir à assister ou à se faire représenter, s'ils le jugent à propos, au bornage.

3° D'une invitation adressée par l'intermédiaire du chef de district au représentant des *fokonolona* de la localité, d'avoir à assister au bornage.

4° D'invitations personnelles transmises par la voie administrative :

a. Au requérant l'immatriculation;

b. Au propriétaire, si l'immatriculation n'est pas requise par lui;

c. A chacun des propriétaires limitrophes nommés en la réquisition, de s'y trouver également présents ou de s'y faire représenter par un mandataire régulier;

d. Aux opposants inscrits, et aux personnes ayant déposé des demandes d'inscription consignées au registre des oppositions. Les pièces justificatives de l'accomplissement de ces diverses formalités restent annexées au dossier de la procédure.

Art. 90. — Le bornage, est effectué, à la date fixée, par l'agent désigné à cet effet, en la présence du requérant, du propriétaire, si ce n'est pas lui qui a requis l'immatriculation, des représentants de l'administration et de la commune s'ils ont jugé utile d'assister au bornage ou de s'y faire représenter, et, autant que possible, des propriétaires riverains et des opposants inscrits dûment convoqués, comme il est dit ci-dessus.

Cette opération comporte expressément la reconnaissance et la fixation des limites par bornes ou par limites naturelles.

Si des contestations s'élèvent entre le requérant et l'un des propriétaires riverains ou d'autres personnes, l'agent chargé du bornage enregistre les déclarations des réclamants et les répliques faites par les intéressés; la parcelle litigieuse est délimitée et bornée et indiquée sur le plan, à toutes fins utiles.

Les bornes sont de pierre ou de maçonnerie. Leurs formes et leurs caractéristiques sont déterminées par les règlements techniques du service topographique.

Art. 91. — Le géomètre chargé du bornage dresse procès-verbal faisant connaître :

1° Le jour et l'heure de l'opération;

2° Ses nom, prénoms et qualités, avec rappel de sa prestation de serment;

3° Les noms, prénoms et qualités des assistants, avec indication des motifs de leur présence;

4° La description des limites reconnues avec indication des numéros d'ordre des bornes, dans les conditions prescrites par les règlements techniques du service topographique;

5° L'énonciation sommaire de la nature, de la consistance et de la contenance de l'immeuble, et, le cas échéant, celle de chaque parcelle;

6° La description des parcelles spécialement délimitées à raison d'une contestation, ou la déclaration qu'il ne s'est produit aucune contestation.

Art. 92. — Le procès-verbal de bornage, après clôture, est signé par l'agent opérateur. Les assistants signent également ce procès-verbal. Le cas échéant, il est fait mention de leur incapacité de signer.

Art. 93. — Dès l'achèvement du bornage, il est dressé un plan de l'immeuble à l'échelle réglementaire.

Art. 94. — Lorsqu'un bornage a été fixé, les opérations doivent avoir lieu à la date qui a été choisie. Toutefois, si, pour une raison de force majeure ou pour toute autre cause impérative, il ne peut y être procédé le jour indiqué, il incombe à l'agent chargé du bornage de le faire connaître, au moins la veille de ce jour, par des avis individuels adressés à temps à toutes les personnes indiquées à l'article 89. Ces avis préviennent les intéressés de la date à laquelle l'opération du bornage a été reportée. Toutes les fois que le renvoi du bornage ne peut être notifié au moins la veille du jour fixé pour ce bornage, la date des nouvelles opérations doit être éloignée de vingt jours au moins du jour qui avait d'abord été choisi et portée à la connaissance du public au moins vingt jours à l'avance.

Art. 95. — Lorsque le bornage d'un immeuble n'a pu être effectué, par la faute du requérant, dans un délai maximum d'un an, la réquisition est annulée par le conservateur, après une sommation sans frais par lui adressée audit requérant, à domicile ou à domicile élu, et restée sans effet dans les trente jours qui suivent sa notification. Cette annulation est prononcée sans recours possible.

Elle est notifiée par le conservateur à tous les intéressés et notamment aux opposants, s'il en existe. Il en est de même lorsque le requérant renonce, en cours de procédure, à poursuivre l'immatriculation qu'il avait requise.

Art. 96. — Le procès-verbal de bornage et le plan de l'immeuble sont transmis, aussitôt que possible, par le service topographique au conservateur qui relève au registre des oppositions, pour valoir comme telles, les mentions relatives aux contestations élevées sur le terrain. Une copie conforme de ces documents est adressée, en même temps, au chef du service des domaines et de la propriété foncière.

Art. 97. — Si des différences notables existent entre la description de la propriété faite au procès-verbal de bornage et celle résultant de la réquisition d'immatriculation déposée par les parties, le conservateur fait publier d'office un avis rectifi-

catif indiquant la superficie et les limites réelles de l'immeuble délimité. Cet avis doit être publié au *Journal officiel* en langues française et malgache, avec référence à la date de publication de la réquisition initiale.

Art. 98. — A partir du jour de la publication au *Journal officiel* de l'extrait de la réquisition d'immatriculation prescrite par l'article 87 jusqu'à l'expiration du délai prévu à l'article 100, toutes personnes intéressées peuvent intervenir en la procédure, savoir :

1° Par opposition, en cas de contestation sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété du requérant ou sur les limites de l'immeuble;

2° Par demande d'inscription, en cas de prétentions élevées à l'exercice d'un droit réel ou d'une charge susceptible de figurer au titre à établir.

Ces oppositions ou demandes d'inscription sont faites, soit par voie de déclarations orales reçues par le conservateur de la propriété foncière et par lui consignées sur un registre spécial, soit par lettres missives recommandées adressées audit conservateur et transcrites par ses soins sur le même registre, soit par déclarations mentionnées au procès-verbal de bornage et rapportées également sur ce registre.

Les déclarations et les lettres souscrites doivent contenir l'indication des noms, prénoms, domiciles des intervenants, avec élection de domicile au siège du tribunal, et, s'il y a lieu, les causes de l'intervention et l'énoncé des actes, titres ou pièces sur lesquels elle est appuyée.

Art. 99. — Postérieurement à la réquisition d'immatriculation, toutes contestations intéressant directement l'immeuble, toutes constitutions de droits réels ou charges ne peuvent être introduites ou invoquées que par voie d'opposition ou de demande d'inscription comme il est dit ci-dessus.

Art. 100. — Aucune opposition à immatriculation n'est recevable après l'expiration d'un délai de trois mois après la date de clôture de son procès-verbal de bornage sur les lieux par le géomètre, ou s'il y a lieu, de deux mois à dater de l'insertion au *Journal officiel* de l'avis rectificatif prévu à l'article 97.

Par exception toutefois, et dans l'intérêt des personnes non présentes à Madagascar, ce délai peut être prorogé par ordonnance du président du tribunal ou de la section du tribunal, rendue avant l'expiration du délai, soit d'office, soit sur la requête des parents, alliés ou amis des absents, du curateur aux biens vacants ou du ministère public.

Avis est donné de cette prorogation par le greffier au conservateur de la propriété foncière chargé de recevoir les oppositions.

Après les délais prévus aux deux premiers alinéas ci-dessus, le conservateur peut toujours recevoir les demandes d'inscription des droits tenus exclusivement soit du propriétaire requérant l'immatriculation, soit des personnes qui seront intervenues régulièrement et auront obtenu, avant l'expiration desdits délais; la mention au registre *ad hoc* de leur propre demande d'inscription d'un droit autre qu'une revendication de propriété.

Ces demandes seront obligatoirement justifiées, sous peine de rejet, par des actes ou contrats établis dans les conditions et formes exigées pour le dépôt et l'inscription à la conservation foncière.

Les demandes d'inscription et les actes et contrats présentés seront aussitôt analysés au registre des dépôts et mentionnés au registre *ad hoc* des oppositions.

Lors de l'établissement du titre d'immatriculation, au nom du requérant, les droits dont l'inscription aura ainsi été revendiquée par ses ayants cause prendront rang du jour de leur mention au registre des dépôts. Il en sera de même des droits tenus des parties intervenantes si leurs prétentions telles qu'elles sont définies au premier alinéa sont admises.

Ces droits seront inscrits au titre foncier par un bordereau spécial dans la forme réglementaire.

Art. 101. — Le conservateur notifie, toujours sans retard, au requérant, à domicile ou à domicile élu, toutes les mentions inscrites au registre des oppositions. Le requérant peut, jusqu'à l'expiration du délai prévu pour la réception des oppositions et huit jours après, soit rapporter au conservateur mainlevée formelle des oppositions et demandes d'inscription, soit lui déclarer y acquiescer, soit lui faire connaître son refus d'acquiescement et l'impossibilité pour lui d'obtenir mainlevée.

Art. 102. — A l'expiration de ce dernier délai, après avoir vérifié la régularité de la réquisition et des titres qui y sont annexés, constaté l'accomplissement de toutes les prescriptions

destinées à assurer la publicité de la procédure en même temps que l'absence d'opposition ou de demandes d'inscriptions au registre spécial ou que mainlevée en a été donnée ou encore que le requérant y a acquiescé, le conservateur de la propriété foncière procède à l'immatriculation de l'immeuble, sur le livre foncier.

Art. 103. — Si, cependant, dans le cas prévu par l'article précédent, le conservateur ne croit pas devoir, sous sa propre responsabilité, procéder à l'immatriculation de l'immeuble sur le livre foncier ou s'il estime qu'il y a lieu de rejeter la demande, il transmet, sans retard, au greffier du tribunal ou de la section du tribunal tout le dossier relatif à la demande en immatriculation, en y ajoutant une note exposant les motifs de son abstention. Le greffier soumet le dossier aussitôt reçu au président du tribunal. Ce magistrat examine si la demande est régulière, si toutes les formalités ont été remplies et si la demande est fondée. Il rend une ordonnance par laquelle il ordonne l'immatriculation de l'immeuble, en constatant, s'il y a lieu, soit la mainlevée donnée, soit l'acquiescement apporté aux oppositions et demandes d'inscriptions faites. Il précise, en outre, la nature et l'étendue des divers droits réels et des charges dont l'immeuble est grevé et en ordonne l'inscription sur le titre foncier. Le pouvoir du juge pour apprécier le bien ou mal-fondé de la demande faite est discrétionnaire. Il peut la rejeter en totalité ou en partie; toutefois, toute ordonnance de rejet doit être motivée et énoncer les faits sur lesquels ce rejet est basé. Il peut aussi ordonner l'exécution de formalités complémentaires ou demander de plus amples justifications; dans ce dernier cas, l'ordonnance, toujours motivée, spécifie nettement les conditions dans lesquelles seront remplies ces formalités et les renseignements ou documents précis à fournir. Le dossier est retourné, à toutes fins utiles et sans délai, au conservateur; toutefois, s'il s'agit d'une ordonnance de rejet, le dossier ne lui est retourné qu'après l'expiration des délais d'appel ci-dessous prévus; dans ce dernier cas, une expédition de l'ordonnance rendue, visée par le juge, est jointe au dossier, ainsi qu'un certificat de non-appel. Dans tous les cas, il statue, en principe, dans les deux mois du jour de la transmission du dossier au juge par le greffier.

Art. 104. — Une expédition de l'ordonnance prononçant l'immatriculation est transmise d'urgence au conservateur avec le dossier. Elle doit être visée par le président de la juridiction. Sur le vu de l'ordonnance admettant la demande d'immatriculation, le conservateur procède à l'établissement du titre foncier en se conformant strictement aux dispositions de cette ordonnance. Le titre n'est pourtant établi qu'après rectification du bornage et du plan, s'il y a lieu.

Art. 105. — Les ordonnances de rejet ou celles prescrivant l'exécution de formalités complémentaires ou la production de plus amples renseignements sont notifiées par le greffier au requérant, à domicile ou à domicile élu. L'appel de l'ordonnance de rejet doit être fait dans les quinze jours de la notification au requérant, par une déclaration au greffe du tribunal de première instance ou de la section du tribunal. Cette déclaration est notifiée sans délai par le greffier au conservateur et est transmise par lui, sans délai également, par l'intermédiaire du parquet, avec tout le dossier de la procédure, au greffier de la cour d'appel, qui est tenu de remettre immédiatement le tout au président de la cour, chargé de statuer sur le recours. Le président de la cour peut déléguer un conseiller pour le remplacer; cette délégation peut être donnée, au commencement de chaque année judiciaire, pour toutes les affaires de cette nature. L'appel est jugé exclusivement sur le vu du dossier, sans débat, et non en audience publique. Toutefois le requérant est admis à fournir des explications écrites. L'appel est, en principe, obligatoirement vidé dans les trente jours qui suivent le jour de la remise du dossier au président par le greffier de la cour. Notification de l'ordonnance statuant sur l'appel est faite, par l'intermédiaire du parquet, dans les huit jours de son prononcé, par le greffier de la cour, au requérant, à domicile ou à domicile élu, au greffier du tribunal qui a rendu l'ordonnance attaquée, lequel greffier inscriera en marge de cette ordonnance un extrait de la décision d'appel, et enfin au conservateur du lieu de la situation de l'immeuble, auquel une expédition de l'ordonnance sera adressée avec le dossier de l'affaire. Celui-ci établira, s'il y a lieu, le titre de propriété d'après les mentions de l'ordonnance d'appel, ou poursuivra l'exécution des mesures ou formalités prescrites par cette décision judiciaire.

Art. 106. — S'il existe des oppositions ou des demandes d'inscription dont mainlevée n'a pas été donnée ou auxquelles le requérant refuse d'acquiescer, toutes les demandes sont portées

devant le tribunal de première instance ou la section du tribunal de la situation de l'immeuble.

Le greffier informe sans retard le président de la juridiction de la réception du dossier et le lui remet. Ce magistrat met, dans un délai maximum de huit jours, les intervenants en demeure de lui faire parvenir leur requête introductive d'instance dans un délai de vingt jours. Si, dans ce délai, la requête introductive d'instance n'est pas produite, le tribunal doit déclarer la réclamation non avenue.

La requête introductive d'instance doit contenir obligatoirement, indépendamment d'une élection de domicile au lieu où siège le tribunal ou la section du tribunal, s'il y a lieu, tous les moyens invoqués par l'intervenant, et être accompagnée des titres et pièces sur lesquels ils sont fondés. Le juge invite le requérant de l'immatriculation à prendre connaissance de la requête au greffe et sans déplacement, et à y répondre par un mémoire, s'il le juge à propos, dans un délai de quinze jours. Ce délai expiré, l'affaire est inscrite au rôle, d'office, par le greffier.

Les parties sont avisées, par lettre du greffier, à domicile élu, quinze jours au moins à l'avance, du jour où l'affaire doit être appelée en audience publique. Elles peuvent présenter au tribunal, soit par elles-mêmes, soit par mandataire leurs observations orales ou écrites, mais seulement sur les points développés dans les requêtes et mémoires en réponse. En aucun cas, elles ne peuvent solliciter le renvoi de l'affaire qui est mise en délibéré, après conclusions du ministère public, malgré l'absence des parties. Le tribunal doit, en principe, obligatoirement rendre sa décision dans les trente jours qui suivent la première audience à laquelle l'affaire a été appelée.

Art. 107. -- Les tribunaux de première instance ou les sections desdits tribunaux statuent au fond dans les formes réglées par la législation applicable; ils prononcent l'admission en tout ou en partie de l'immatriculation et ordonnent l'inscription des droits réels et des charges dont ils ont reconnu l'existence; ils font rectifier le bornage et le plan, s'il y a lieu.

Art. 108. -- Les tribunaux de première instance et leurs sections statuent en cette matière dans les conditions prévues à l'article 10 de l'ordonnance n° 60/107 en date du 27 septembre 1960 portant réforme de l'organisation judiciaire.

Les mêmes tribunaux peuvent, à la demande de la partie lésée, prononcer, contre l'auteur d'une opposition ou demande d'inscription reconnue vexatoire ou de mauvaise foi, une condamnation à des dommages-intérêts.

Art. 109. -- Aussitôt le jugement rendu, et au plus tard, dans le délai de huitaine, il est notifié, par extrait, au requérant, à toutes les parties à domicile élu, et au conservateur de la propriété foncière, par les soins du greffier du tribunal. Cette notification porte, s'il y a lieu, qu'un délai d'un mois, à compter de la notification du jugement, est imparti à toute partie pour faire appel par déclaration au greffe.

Toute partie peut, dans le délai d'un mois ci-dessus et à compter de la notification du jugement, interjeter appel par une déclaration au greffe du tribunal. Aussitôt après, le greffier notifie, à domicile ou à domicile élu, la déclaration d'appel à toutes les parties en cause et au conservateur. Il transmet tout le dossier de la procédure, par l'intermédiaire du parquet, au greffe de la cour. Ce dossier doit obligatoirement comprendre une expédition du jugement critiqué, établie par le greffier et visée par le président de la juridiction.

Art. 110. -- Si le jugement n'est pas frappé d'appel, le dossier de l'affaire est retourné au conservateur par le greffier, à l'expiration des délais d'appel, avec une expédition du jugement visée par le président de la juridiction et un certificat de non-appel. Le conservateur se conforme à ce jugement pour établir, s'il y a lieu, le titre foncier, après rectification, en cas de besoin, du bornage et du plan.

Art. 111. -- Dès réception du dossier, le greffier de la cour enrôle l'affaire d'office et prévient les parties en cause, à domicile ou à domicile élu, du jour où elle sera appelée, quinze jours avant la date de l'audience.

L'appel est jugé contradictoirement sur pièces, en l'absence comme en la présence de l'appelant et des autres parties, et les débats sont strictement limités aux points développés devant le premier juge.

L'appelant est, toutefois, autorisé, comme toute autre partie en cause, à produire tous mémoires et même à fournir, soit par lui-même, soit par mandataire, toutes observations orales qu'il croira utiles.

Au jour fixé, si les parties ne se présentent pas, aucun renvoi ne peut être ordonné. L'affaire est retenue et mise en délibéré par la cour.

L'appel doit, en principe, être vidé dans les trente jours qui suivent la première audience à laquelle il a été appelé. Toutefois si des avocats sont constitués dans une affaire et qu'ils sont présents au jour fixé pour formuler les observations orales, la cour les entend; s'ils demandent le renvoi de l'affaire, celui-ci ne peut leur être accordé que deux fois au maximum. S'ils sont absents la cour passe outre et met l'affaire en délibéré. Malgré la règle de l'appel jugé sur pièces, la cour peut toujours ordonner toutes mesures d'information qu'elle juge utiles.

La décision d'appel doit être notifiée, dans les huit jours de son prononcé, par l'intermédiaire du parquet, par le greffier de la cour : 1° à toutes parties en cause, à domicile ou à domicile élu; 2° au greffier du tribunal qui a rendu la décision attaquée et qui inscrira en marge de cette décision un extrait de la décision d'appel; 3° au conservateur du lieu de l'immeuble, auquel une expédition de l'arrêt, visée par le président de la cour, sera transmise avec le dossier.

Art. 112. -- Au vu de cet arrêt, le conservateur procède, s'il y a lieu, à l'établissement du titre foncier, après rectification, en cas de besoin, du bornage et du plan.

Art. 113. -- Les jugements ou arrêts avant dire droit, spécialement ceux ordonnant un transport sur les lieux ou une enquête, doivent être exécutés dans un délai d'un mois. Il est, toutefois, statué sur les enquêtes ou transports dans un nouveau délai d'un mois.

Art. 114. -- Les notifications à faire aux parties intéressées, par les magistrats, fonctionnaires et officiers ministériels en matière d'immatriculation sont faites administrativement, par l'intermédiaire des parquets et des agents de l'administration, qui en retirent un récépissé et l'adressent par la même voie à l'auteur de la notification. La minute de la notification et l'accusé de réception sont joints au dossier de la procédure.

Les notifications envisagées dans les articles précédents peuvent également, dans les conditions qui seront fixées par décret, être faites par l'intermédiaire du service des postes au moyen de lettres recommandées avec accusé de réception aux frais des requérants, à prélever par le conservateur sur la provision déposée par les parties en vertu de l'article 86 ci-avant. Les accusés de réception, délivrés par la poste, sont joints au dossier de la procédure.

Les frais de notification, signification, assignation, etc., faites par le ministère des huissiers, restent toujours à la charge de la partie qui les a engagés.

Les avocats sont dispensés de pouvoirs. Ils n'ont droit à aucuns dépens liquidés.

Art. 115. -- Dans tous les cas où une demande d'immatriculation ne peut être accueillie quelle que soit la cause de l'empêchement et à quelque moment de la procédure qu'il se produise, le conservateur doit inviter les parties à retirer contre récépissé, les titres par elles déposés.

Art. 116. -- Les décisions rendues en matière d'immatriculation sont susceptibles de recours en cassation, mais exclusivement sur pourvoi du Procureur Général ou du Ministre dont relève le service des domaines et de la propriété foncière, pour violation de la loi. Le recours n'est pas suspensif.

Art. 117. -- Tout requérant, opposant ou intervenant, doit, obligatoirement, faire élection de domicile dans la ville où siège la juridiction qui devra connaître de la demande d'immatriculation, s'il n'a pas son domicile réel dans le ressort judiciaire où est situé l'immeuble à immatriculer. A défaut, toutes les significations et notifications lui sont valablement faites au parquet du procureur de la République.

Les délais prévus au présent chapitre sont francs et ne sont jamais augmentés des délais de distance.

§ 2. -- Des réquisitions conjointes

Art. 118. -- Lorsque plusieurs propriétaires conviennent dans un but d'économie de provoquer l'immatriculation simultanée de leurs immeubles contigus ou simplement séparés par des portions du domaine public, les réquisitions sont établies dans la forme ordinaire et font connaître, pour chacun des requérants ou groupes de requérants indivis, ainsi que pour chacun des immeubles intéressés, tous les renseignements dont la production est exigée à l'article 85 de la présente ordonnance.

Elles sont ensuite déposées toutes ensemble au bureau de la conservation, accompagnées d'une demande collective distincte en un seul exemplaire, signée de tous les requérants en état de la faire, et tendant à ce que les procédures soient suivies conjointement.

Art. 119. — Le conservateur saisi de cette demande donne aux réquisitions conjointes la suite ordinaire, en ayant soin, toutefois, de les maintenir rigoureusement au même point d'avancement : les avis de demande, d'une part, et les avis de bornage, de l'autre, doivent être publiés respectivement dans un même numéro du *Journal officiel*; les opérations de bornage doivent être fixées à une même date et confiées à un même agent qui y procédera en autant de séances consécutives qu'il sera nécessaire, mais au cours d'un même transport.

Art. 120. — Le conservateur doit également adresser au greffe du tribunal de première instance ou de la section du tribunal, en un même envoi, les dossiers des réquisitions conjointes ayant donné lieu à des oppositions ou revendications et pour lesquels l'immatriculation ne peut être prononcée que par jugement. Toutes les difficultés concernant ces immeubles doivent être réglées, autant que possible en même temps, mais obligatoirement, en un seul transport sur le terrain, s'il y a lieu.

§ 3. — Du titre foncier d'immatriculation

Art. 121. — Le titre foncier établi en suite de la procédure d'immatriculation dans les formes et conditions qui seront déterminées par décret est définitif et inattaquable; il constitue devant les juridictions malgaches le point de départ unique des droits réels et charges foncières existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation à l'exclusion de tous les autres droits non inscrits. Toute action tendant à la revendication d'un droit réel non révélé en cours de procédure est irrecevable.

Toutefois, les détenteurs de droits réels, de créances hypothécaires ou privilèges et les bénéficiaires des charges foncières, tenus directement soit du propriétaire qui a poursuivi et obtenu l'immatriculation, soit des personnes qui ont obtenu l'inscription à la suite du titre foncier de leurs droits révélés au cours de la procédure, peuvent seuls, en se conformant aux conditions prévues pour le dépôt des actes à la conservation de la propriété foncière, requérir, même après achèvement de la procédure, l'inscription sur le titre foncier établi des droits dont la constitution remonterait à une époque antérieure à l'immatriculation, sous la double réserve de ne point préjudicier à d'autres droits déjà régulièrement inscrits et de ne prendre rang qu'à compter de leur inscription, sauf les effets réguliers d'une prénotation.

Art. 122. — Toute personne dont les droits ont été lésés par suite d'une immatriculation n'a jamais de recours sur l'immeuble, mais seulement, en cas de dol, une action personnelle en dommages-intérêts contre l'auteur du dol. Cette action est, dans tous les cas, soumise au tribunal de première instance ou à la section du tribunal devant lequel a été portée la demande d'immatriculation.

En aucun cas le montant des dommages-intérêts alloués par le tribunal ne peut être inférieur au double de la valeur de l'immeuble.

Cette action, ainsi que toute autre action quelconque en revendication ou responsabilité se rapportant à l'inscription d'un droit réel sur un titre foncier sera irrecevable après le délai de dix ans du jour de l'inscription et quelle que soit la date de cette inscription.

CHAPITRE II

DES ÉNONCIATIONS DU TITRE FONCIER

§ 1^{er}. — Des mentions et inscriptions au titre foncier

Art. 123. — Le titre foncier de propriété et les inscriptions conservent le droit qu'ils relatent tant qu'ils n'ont pas été annulés, rayés et modifiés, et font preuve à l'égard des tiers que la personne qui y est dénommée est réellement investie des droits qui y sont spécifiés. Les annulations ou modifications ultérieures ne peuvent être opposées aux tiers inscrits de bonne foi. Les simples interprétations en justice et contentieuses des termes et mentions obscurs ou ambigus des inscriptions, seront opposables aux tiers.

À l'égard du mari, les droits de l'épouse sont établis par les règles régissant le régime matrimonial des époux, dès lors que ces renseignements résultent des énonciations de l'état civil du mari sur le titre foncier, le tout sans préjudice des droits de tiers.

§ 2. — Du duplicata du titre

Art. 124. — Le propriétaire, à l'exclusion de toute autre personne, a droit à un duplicata authentique, exact et complet, sur feuillets et bordereaux cotés et paraphés, du titre de propriété et du plan y annexé. Ce duplicata unique du titre foncier est nominatif et le conservateur en certifie l'authenticité en y apposant sa signature et le sceau de la conservation.

Tout usufruitier, emphytéote ou superficiaire a également droit à un duplicata authentique, exact et complet du titre spécial dont il a pu requérir l'établissement. Les autres titulaires de droits réels et charges foncières n'ont droit qu'à la délivrance de certificats d'inscription nominatifs portant copie littérale des mentions relatives aux droits réels ou charges inscrits.

Le duplicata du titre foncier emportera exécution parée entre les mains du propriétaire détenteur, indépendamment de toute addition de formule exécutoire, sauf lorsqu'il aura été frappé de déchéance ou déclaré nul et sans valeur, dans les cas, formes et conditions prévus au présent texte et au décret pris pour son application.

Le duplicata détérioré auquel il manquera un ou plusieurs feuillets ou bordereaux, cessera d'être probant et exécutoire.

§ 3. — Des inscriptions conservatoires ou prénotations

Art. 125. — Toute demande portée devant les tribunaux, tendant à faire prononcer l'annulation ou la modification des droits réels immobiliers ou charges inscrits, pourra être mentionnée sommairement sur le titre. Cette inscription devra être autorisée par ordonnance du président du tribunal de première instance ou de la section du tribunal, rendue sur requête à charge de lui en référer.

La validité des inscriptions ultérieures restera subordonnée à la décision judiciaire.

Si la demande n'a pas été inscrite, le jugement n'aura d'effet, à l'égard des tiers, qu'à dater du jour de son inscription et, dans tous les cas, ne pourra être opposé aux tiers inscrits de bonne foi.

TITRE III

SANCTIONS

CHAPITRE PREMIER

DE LA RESPONSABILITÉ DU CONSERVATEUR

Art. 126. — Le conservateur est responsable du préjudice résultant :

1^o De l'omission sur les titres foncières des inscriptions régulièrement requises en ses bureaux;

2^o De l'omission sur les duplicata des inscriptions portées sur le titre, sauf les cas d'inscriptions forcées ou d'office, susceptibles d'être faites sans la présentation du duplicata et sous réserve d'accomplissement des formalités de déchéance de ce duplicata et de rétablissement éventuel de la concordance, prévues par la présente ordonnance et le décret pris pour son application;

3^o Du défaut de mention sur les titres de propriété, des inscriptions affectant directement la propriété.

Art. 127. — L'immeuble à l'égard duquel le conservateur aurait omis, dans le duplicata du titre de propriété, un ou plusieurs des droits inscrits qui devraient y figurer légalement, en demeure affranchi dans les mains du nouveau possesseur et à l'égard des tiers, sauf la responsabilité du conservateur, s'il y a lieu.

Néanmoins, cette disposition ne préjudicie pas aux droits 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 tant que l'ordre ouvert entre les créanciers n'est pas devenu définitif.

Art. 128. — Les erreurs ou omissions sur les titres et duplicata engagent la responsabilité du conservateur qui les a commises dans la mesure seulement du préjudice réel dont elles sont la cause directe et dans la proportion des prix ou valeurs portés dans les actes inscrits ou déclarés dans les demandes d'inscription.

La responsabilité du conservateur ne pourra être mise en cause au-delà de dix années après chaque inscription, quelle que soit l'époque de cette inscription et même si cette époque était antérieure à la promulgation de la présente ordonnance.

Art. 129. — Le conservateur est tenu de se conformer, dans l'exercice de ses fonctions, à toutes les dispositions de la présente ordonnance à peine d'une amende de 1.000 à 5.000 francs pour la première contravention.

En cas de récidive, l'amende sera doublée, sans préjudice des dommages-intérêts envers les parties, lesquels seront payés avant l'amende.

Art. 130. — Le paiement des sommes dues tant aux parties qu'au trésor public est garanti par un cautionnement que les conservateurs de la propriété foncière sont tenus de fournir et dont l'affectation est maintenue dix années après la cessation de leurs fonctions.

En raison de la responsabilité qu'il encourt, le conservateur aura droit, à l'occasion des formalités requises par les parties, à une rémunération spéciale payée par la partie requérante et dont le tarif sera fixé par décret.

CHAPITRE II

PÉNALITÉS DIVERSES

Art. 131. — Le stellionat est passible des peines portées par l'article 405 du code pénal, sans préjudice des pénalités de droit commun, en cas de faux, et de dommages-intérêts. Les dommages-intérêts, s'il y a lieu, ne pourront être inférieurs au double de la valeur de l'immeuble ou du droit fraudé.

Art. 132. — Est réputé stellionataire :

1° Quiconque fait immatriculer en son nom un immeuble dont il sait ne pas être propriétaire;

2° Quiconque fait inscrire un droit réel sur un titre qu'il sait ne pas lui appartenir;

3° Quiconque fait immatriculer un immeuble en omettant sciemment de faire inscrire les hypothèques, droits réels ou charges dont cet immeuble est grevé;

4° Quiconque, frappé ou non d'incapacité, contracte avec une tierce personne à l'aide d'une déclaration mensongère.

Les officiers ministériels ayant participé à la rédaction des actes entachés de stellionat peuvent être poursuivis comme complices.

Art. 133. — Le refus de déférer aux sommations du conservateur dans les cas prévus au présent texte peut être passible des peines portées à l'article 472 du code pénal, sans préjudice des dommages-intérêts envers la partie lésée, s'il y a lieu.

Art. 134. — Tout greffier ou notaire qui omet de procéder, dans le délai imparti, à l'exécution d'une formalité dont il a la charge, est passible d'une amende de 3.000 francs dont le recouvrement est poursuivi dans la forme réglée pour les amendes de timbre sans préjudice des dommages-intérêts envers la partie lésée s'il y a lieu.

Art. 135. — L'altération des titres fonciers, des duplicata de ces titres, des plans y annexés ou des certificats d'inscription, dans les conditions déterminées par l'article 147 du code pénal, est passible des peines prévues par le même texte.

Art. 136. — La destruction, la dégradation, le déplacement des signaux géodésiques ou topographiques et des bornes d'immatriculation sont passibles des peines édictées par l'article 456 du code pénal, sans préjudice du remboursement des frais et des dépenses faits pour le rétablissement des bornes et signaux. Il en est de même pour les jalons, bornes et repères placés temporairement par les agents du service topographique ou autres agents pour l'exécution des travaux topographiques.

Art. 137. — Les actes de rebellion, voies de fait, injures, outrages et menaces contre les agents du service topographique dans l'exercice de leurs fonctions sur les lieux et en général tous actes commis de nature à paralyser l'exécution des travaux topographiques seront constatés par un rapport adressé au Ministre dont relève le service topographique, et poursuivis devant les tribunaux.

Les coupables seront punis d'une amende de 5.000 à 500.000 francs et d'un emprisonnement d'un mois à six mois ou de l'une de ces deux peines seulement, sans préjudice des peines plus fortes prévues par la loi au cas de rebellion.

En cas de récidive la peine pourra être portée au double, sans pouvoir être inférieure au maximum prévu à l'alinéa précédent.

Art. 138. — Les autorités civiles et militaires et la force publique sont tenues de prêter aide et assistance aux agents

du service topographique pour l'exercice de leurs fonctions, toutes les fois qu'elles en sont requises.

Art. 139. — Les autorités locales qui n'obtempèrent pas à la réquisition verbale ou écrite des agents du service topographique à l'occasion de l'exercice de leurs fonctions, et ne leur prêtent pas aide et assistance en toutes circonstances, sont punies administrativement, à la demande du Ministre chargé du service topographique, et restent, en outre, passibles des peines prévues, en pareil cas, par le code pénal.

Art. 140. — Ces contraventions peuvent être constatées par des procès-verbaux dressés par les agents assermentés du service topographique ou du service de la propriété foncière, les officiers de la police judiciaire et tous agents de la force publique ou assermentés.

Art. 141. — Il est interdit aux particuliers d'établir sur les propriétés privées des signaux ou bornes affectant la forme de ceux employés réglementairement par l'administration. La démolition de ces signaux sera poursuivie devant les tribunaux compétents; elle sera faite aux frais de leur auteur et cela sans préjudice des indemnités qui pourront être réclamées par l'Etat pour réparation des dommages résultant des confusions ou pertes de temps dans les opérations topographiques que lesdites bornes auront pu amener.

TITRE IV

IMMATRICULATION

PRELABLE DES IMMEUBLES VENDUS

A LA BARRE DES TRIBUNAUX

Art. 142. — Il est procédé conformément aux prescriptions ci-après pour parvenir à l'immatriculation de tout immeuble qui fait l'objet d'une vente poursuivie devant les tribunaux.

Art. 143. — L'immatriculation préalable à l'adjudication est obligatoirement requise, savoir :

En matière de saisie, par le créancier poursuivant;

En matière de licitation, par l'un des collicitants;

Pour les biens des mineurs, par les tuteurs ou subrogés-tuteurs avec l'autorisation du conseil de famille.

Les frais de l'immatriculation sont avancés par le requérant et leur montant est compris parmi les dépenses à supporter par l'adjudicataire en sus du prix principal.

Art. 144. — Le tribunal devra d'office, s'il y a lieu, subordonner la vente à l'immatriculation préalable, à peine de nullité.

Art. 145. — En matière de saisie, la réquisition d'immatriculation sera établie au nom du saisi par le poursuivant ou son défenseur, qui y joindra une copie conforme du commandement à fin de saisie immobilière.

Ce commandement sera établi dans les formes prévues par la présente ordonnance. Il sera visé par le conservateur, sans être inscrit sur ses registres; ce visa et le dépôt de la réquisition devront être obligatoirement effectués en même temps, dans les vingt jours de la date du commandement à peine de nullité.

Le dépôt de la réquisition et du commandement au bureau de la conservation aura pour effet d'immobiliser les fruits.

Art. 146. — Tous titres ou documents quelconques de nature à faire connaître les droits réels et charges existant sur l'immeuble et qui pourraient se trouver entre les mains du poursuivant doivent être déposés à l'appui de la réquisition.

Le propriétaire sera sommé par le conservateur d'avoir à déposer ses titres de propriété et pourra y être contraint par le tribunal, lorsque celui-ci sera saisi du dossier.

Art. 147. — La procédure d'immatriculation se poursuivra conformément aux dispositions de la présente ordonnance.

Après l'expiration du délai imparti pour la production des oppositions, le poursuivant déposera au greffe son cahier des charges et la procédure de saisie immobilière suivra son cours jusqu'à l'adjudication exclusivement, suivant les formes prescrites au présent texte.

Art. 148. — L'adjudication ne pourra avoir lieu qu'après décision définitive sur l'immatriculation.

Au cas où la décision modifierait la consistance ou la situation juridique de l'immeuble, telles qu'elles sont définies par le cahier des charges, le poursuivant serait tenu de faire publier un dire rectificatif pour arriver à l'adjudication.

Art. 149. — Le duplicata du titre de propriété, établi, restera entre les mains du conservateur de la propriété foncière jusqu'au moment où la mutation de la propriété au nom de l'adjudicataire pourra être effectuée régulièrement.

Toutefois, lorsque l'immatriculation aura été prononcée sur la réquisition d'un saisissant, le duplicata du titre établi au nom du saisi pourra être délivré à celui-ci, s'il est fourni mainlevée conventionnelle ou judiciaire de la saisie immobilière pratiquée contre lui.

Art. 150. — En matière de licitation et pour les ventes des biens des mineurs, il sera procédé, pour le dépôt de la réquisition d'immatriculation, conformément aux dispositions du présent texte.

TITRE V

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 151. — Toutes les immatriculations, toutes les formalités accomplies, antérieurement à la promulgation du présent texte, conserveront toutes leurs forces et valeur pour tout ce qui aura été fait.

A partir du jour de sa promulgation, le présent texte régira toutes les opérations à venir concernant les biens immatriculés, en cours d'immatriculation ou à immatriculer.

Art. 152. — Cependant les copies de titres fonciers délivrés aux divers copropriétaires d'un immeuble, en vertu des dispositions du décret du 16 juillet 1897, sont annulées d'office par le conservateur qui les transforme en titre du nouveau modèle, dès que ces copies sont déposées au bureau, en vue d'une formalité quelconque. A cette occasion, le conservateur adressera toutes sommations utiles aux porteurs de copies, conformément aux dispositions de l'article 114.

Un seul duplicata du titre foncier du modèle nouveau prévu par le présent texte sera délivré à l'un des copropriétaires nominativement désigné.

TITRE VI

DISPOSITIONS TRANSITOIRES SPECIALES A LA PROCEDURE CADASTRALE RESTANT A POURSUIVRE EN VERTU DE L'ARTICLE 77 DE LA LOI N° 60-004 DU 15 FEVRIER 1960.

Art. 153. — La procédure en matière de cadastre, poursuivie jusqu'à achèvement, en vertu de l'article 77 de la loi n° 60-004 du 15 février 1960, reste réglementée à titre transitoire par le décret du 25 août 1929 sous réserve des modifications ci-après.

Art. 154. — Le tribunal terrier ne statue qu'à charge d'appel devant le tribunal de première instance ou la section du tribunal statuant comme en matière d'immatriculation mais en dernier ressort, quelles que soient la nature et la superficie du terrain.

Les jugements rendus en appel ne sont susceptibles de recours en cassation que pour violation de la loi, sur pourvoi du procureur général ou du Ministre dont dépend le service des domaines et de la propriété foncière.

Art. 155. — La réunion du tribunal terrier sur les lieux est portée à la connaissance du public au moins deux mois à l'avance, par avis adressés par le président au chef du district pour affichage aux chefs-lieux du district, du canton et à la mairie des communes urbaines ou rurales des sections cadastrales intéressées.

Un certificat d'affichage est établi à cet effet.

Les avis doivent annoncer qu'un nouveau délai exceptionnel d'un mois à partir de leur affichage au bureau de district de la situation de la section cadastrale est ouvert pour que toutes personnes qui n'ont pas pu le faire à l'origine puissent faire parvenir, soit au président du tribunal terrier, soit au chef de district qui les fait parvenir à ce magistrat, leurs oppositions ou demandes d'inscription, en ayant soin d'indiquer leurs nom, prénoms, domicile et état civil complet, les causes de leur intervention et les numéros de la ou des parcelles en cause.

TITRE VII

DISPOSITIONS GENERALES

Art. 156. — Les diverses formalités prescrites par la présente ordonnance, pour parvenir à l'établissement du titre foncier, et pour toutes les inscriptions ou mentions subséquentes sur le titre, donneront lieu à la perception d'une taxe dite taxe de publicité foncière liquidée et perçue par le conservateur suivant un tarif et des modalités à fixer par décret.

Art. 157. — Tous les détails de la réglementation particulière à intervenir pour l'exécution de la présente ordonnance seront fixés par décret, notamment l'organisation des bureaux de la conservation de la propriété foncière, les attributions du conservateur, l'établissement, la tenue de la consultation des livres et titres fonciers, les formes et conditions de publication et d'inscription des droits réels et charges foncières.

Ce décret fixera la date d'application des dispositions de la présente ordonnance, à l'exception des articles 153 à 155 qui entrent en vigueur dès leur promulgation.

Art. 158. — Sont abrogés le décret du 4 février 1911 et les décrets modificatifs subséquents et toutes autres dispositions antérieures contraires.

Art. 159. — La présente ordonnance sera publiée au *Journal officiel* de la République Malgache.

Elle sera exécutée comme loi de l'Etat malgache.

Fait à Tananarive, le 3 octobre 1960.

Philibert TSIRANANA.

Par le Président de la République Malgache,
Chef du Gouvernement :

*Le Vice-président du Gouvernement,
Ministre du développement rural,*

Albert SYLLA.

Le garde des sceaux, Ministre de la justice,
René RAKOTOBE.

*Le Ministre des finances
et des affaires économiques,*
Paul LONGUET.

Le Ministre de l'intérieur,
André RESAMPA.

*Le Ministre des travaux publics,
de l'équipement et des transports,*
Eugène LECHAT.

Le Ministre des mines et de l'énergie,
Gervais RANDRIANASOLO.

Le Ministre de l'industrie et du plan,
Alfred RAMANGASOAVINA.