

EXTRAIT DE L'ORDONNANCE N° 60-146
du 3 octobre 1960 relative au régime foncier
de l'immatriculation
(JORM du 22 octobre 1960)

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, 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 actuelles, 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 12 février 1960 relative au domaine privé national, à la présente ordonnance et au décret pris pour son application.

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 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. Un avis dans ce sens 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 être domicilié 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.

Art. 8. — Les dispositions des lois en vigueur à Madagascar au 14 octobre 1958, jour de la proclamation de la République, et sous réserves 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 en charge n'est, à l'égard des tiers, qu'autant qu'il a été rendu public dans les formes, conditions et limites régies 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. — Le titre foncier établi en suite de la procédure d'immatriculation dans les formes et conditions qui par son 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 au cours de la procédure est irrecevable.

Toutefois, les débiteurs de droits réels, de créances hypothécaires ou privilégiées et les bénéficiaires des charges foncières, tenus directement ou indirectement par le propriétaire qui a poursuivi ou obtenu l'immatriculation, soit des personnes qui ont obtenu l'inscription à la suite du titre foncier de leurs droits réels 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, réquerir, même après achèvement de la procédure, l'inscription sur le titre foncier établi des droits dont la conservation remonterait à une époque antérieure à l'immatriculation, sous la double

réserve de ne point préjudicier à d'autres droits déjà régulièrement inscrits ou de ne prendre rang qu'à compter de leur inscription, sauf les effets réguliers d'une prescription.

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 au dommage-intérêt 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 ne rapportant à l'inscription d'un droit réel sur un titre foncier sans irrévocabilité après le délai de dix ans du jour de l'inscription et quelle que soit la date de cette inscription.

Art. 123. — Le titre foncier de propriété et les inscriptions conservant le droit qu'ils relaient 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.

A 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.

Art. 124. — Le propriétaire, à l'exclusion de toute autre personne, a droit à un duplicata authentique, exact et complet sur feuilles et bordereaux codés et paraphés, du titre de propriété et du plan y annexé. Ce duplicata unique du titre foncier est remis au conservateur en certifiant l'authenticité et 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.

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 partir du jour de son inscription et, dans tous les cas, ne pourra être opposé aux tiers inscrits de bonne foi.

Art. 131. — Le scellonnet est possible des peines portées par l'article 403 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 scellonnetaire :

1° Quiconque fait immatriculer en son nom un immeuble dont il n'est ni le propriétaire ;

2° Quiconque fait inscrire un droit réel sur un titre qu'il n'est ni le propriétaire ;

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 scellonnet peuvent être poursuivis comme complices.

Art. 135. — L'altération des titres fonciers, des duplicats 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. 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 de confusions ou pertes de temps dans les opérations topographiques que lesdites bornes auront pu amener.