

4

~~11~~

Didy 02

FITSARANA AMBARATONGA VOALOHANY  
ANTANANARIVO

REPUBLIKAN'I MADAGASIKARA  
Fitiavana -- Tanindrazana -- Fandrosoana

### FANDEFASANA DIDY

LAHARANA faha- 2152 126

(Andininy faha 133, 394-400 amin'ny fahelana sy ny and. 21 amin'ny filana 11 07, 1961)

Ny Lehiben'ny Mpiraki-Draharahan'ny Fitsarana ambaratonga Voalohany ao Antananarivo, dia mandefa amin'Atoa/amin-dRtoa Na Nicol  
PASCARIZAO Arxat  
monina ao \_\_\_\_\_

ny  didin'ny Filohan'ny Fitsarana

didim-pitsarana

laharana faha- 6522

miaraka amin'ity ary vita amin'ny teny \_\_\_\_\_ tamin'ny 08-11-19

nifandaharana

tsy natrehina

izay hoyerina ho toy ny nifandaharana ary mbola azo ampakarina (na tsy azo)

navoakan'ny  Filohan'ny Fitsarana,  Fitsarana ao Antananarivo

niady tamin'Atoa/amin-dRtoa \_\_\_\_\_

ary mampahalala azy fa manomboka amin'izao fampahafantarana izao dia manana fa-poloana izy :

- 8 andro ahazoany manao fanoherana
- 8 andro ahazoany manao fampakarana
- 15 andro ahazoany manao fanoherana
- 1 volana ahazoany manao fampakarana
- 2 volana himpona katroka ahazoany mangataka fandravana

Natao teto Antananarivo, faha 05/03/20

Ny Lehiben'ny Mpiraki-Draharahan'ny FITSARANA

La Greffiere en Chef du Tribunal



*Didy*

VERINA TREHANA Inham Ella

7

RC 13587/18 + 15879/18

JUGEMENT CIVIL REPUTE CONTRADICTOIRE  
N° 6522 DU 06 NOVEMBRE 2019

Procédure N° 4834/18+6576/18

5<sup>ème</sup> section civile 13

L'UNION LANIERA MAMOKATRA SECTEUR XII

CONTRE

- La Société PALM IMMO
- Banque Of Africa Madagascar « BOA Madagascar »
- La Société MADAGASCAR FANDROSOANA
- Service des Domaines AMBOHIDRATRIMO

Siège : Madame RAZAFINDRAVELO Nina Eugénie, JUGE au Tribunal de Première Instance d'Antananarivo ;

PRESIDENT

Assistée de Me RASOAVOLOLONIRINA S. Lalao, greffier tenant la plume  
GREFFIER

Le Tribunal de Première Instance d'Antananarivo, jugeant en matière civile et en premier ressort, siégeant au Palais de Justice de la dite ville en la salle ordinaire de ses audiences, le mercredi six novembre deux mille dix-neuf.

A rendu le jugement suivant :

ENTRE

L'UNION LANIERA MAMOKATRA SECTEUR XII, ayant son siège social au lot08A 1 Ambodirano Ivato, Antananarivo ;

Ayant pour conseil Me Nicole RASOARIZAO, Avocat au Barreau de Madagascar ;  
Demanderesse, comparante et concluante; D'une part ;

ET

- La Société PALM IMMO, sise à Ambohimanarina Anosivavaka Eot IVL 240 Antananarivo ;

Défendeuse, non comparant, non concluant ;

- La Banque Of Africa Madagascar « BOA Madagascar », ayant son siège social à Antaninarenina, Place de l'Indépendance Antananarivo, ayant pour conseil Me Eléonore RAKOTONATOANDRO, Avocat à la Cour ;

Défenderesse, comparante, et concluante ;

- La Société Madagascar FANDROSOANA, représentée par RAMIANDRISOA Andry Eric, demeurant au lot 28 B Ambohibao Antananarivo ;

Défenderesse, non comparante, non concluante ;

- Service Des Domaines AMBOHIDRATRIMO  
Défendeur, comparant et concluant ; d'autre part ;

PV 2482 + 2483 ; 07 (3) 12

PV 2484

PV 2485

PV 2486

PV 2487

PV 2488 (PR)

-2-

Le Tribunal ;

Vu toutes les pièces du dossier ;

Oui la demanderesse, en ses demandes, fins et conclusions ;

Oui les défenderesses, BOA Madagascar, Service des Domaines Ambohidratrimo, en ses défenses, fins et conclusions ;

Nul pour les défendeurs qui n'ont pas comparu, ni conclu ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### EXPOSE DU LITIGE

#### FAITS ET PROCEDURE

Attendu que suivant procédure n°4834/18 et par requête du 02 août 2018, suivie d'un exploit d'Huissier du 27 août 2018, l'UNION LANIERA MAMOKATRA SECTEUR XII, ayant son siège social au lot 08 A 1 Ambodirano Ivato, Antananarivo, ayant pour Conseil, Maître RASOARIZAO Nicole, Avocat au Barreau de Madagascar, a attiré la Société MADAGASCAR FANDROSOANA représentée par Ramiandrisoa Andry, ayant son siège au lot 28 B Ambohibao, Antananarivo à comparaître devant le Tribunal Civil de céans pour s'entendre :

-Ordonner l'annulation de l'acte de vente du 21 août 2014 et la radiation de l'inscription de la Société MADAGASCAR FANDROSOANA représentée par Ramiandrisoa Andry sur la propriété dite « MAHAFALY XXXX I » tn°33.096- H sise à Ambatolampy Tsimahafotsy Ambohidratrimo, avec toutes les conséquences de droit ;

-Attribuer ladite propriété à la requérante ;

-Condamner la requise à payer la somme de 500.000.000 Ar à titre de dommages et intérêts pour tous préjudices subis ;

-Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toutes voies de recours ;

-Laisser les frais et dépens à la charge de la requise dont distraction au profit de Maître Nicole RASOARIZAO, Avocat aux offres de droit.

Attendu que suivant procédure n°6576/18 et par requête du 01 octobre 2018, suivie d'un exploit d'Huissier du 02 octobre 2018, L'UNION LANIERA MAMOKATRA SECTEUR XII a attiré la Société PALM IMMO sise au lot IVL 240 Anosivavaka Ambohimarina Antananarivo et la Banque Of Africa (BOA) ayant son siège social à Antaninarenina, Place de l'indépendance, Antananarivo, ayant pour Conseil, Maître Eléonore RAKOTONATOANDRO, Avocat au Barreau de Madagascar, à comparaître devant le Tribunal civil de céans pour s'entendre :

-ordonner l'annulation des actes de vente n°217 du 26 février 2016 et la radiation de l'inscription de la société PALM IMMO sur la propriété dite « PARK I » titre foncier n° 33681 H sise à Ambatolampy Tsimahafotsy Ambohidratrimo d'une contenance de 15HA28A47CA et la propriété dite « MAHAFALY XXXX » titre foncier n° 33095 H sise à Ambatolampy Tsimahafotsy Ambohidratrimo d'une contenance de 9HA49A61CA » titre

foncier n° 32475 H sise à Ambatolampy Tsimahafotsy Ambohidratrimo avec toutes les conséquences de droit et notamment la levée de l'hypothèque de premier rang sur les deux propriétés au profit de la Banque BOA et d'attribuer ladite propriété à la requérante ; et de condamner la requise à payer la somme de 400 000 000 d'ariary à titre de dommages et intérêts pour tous préjudices subis ;

-Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours,

-3-

-Laisser les frais et dépens de l'instance à la charge des requises dont distraction au profit de Maître Nicole RASOARIZAO, Avocat aux offres de droit.

### PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Attendu que suivant jugement Avant-Dire-Droit n°7265 du 05 décembre 2018 aux motifs duquel, il convient de se référer pour une saine et meilleure compréhension des faits de la cause le Tribunal a :

-Ordonné une descente sur les lieux aux fins de vérifier la véracité des faits et de vérifier si l'UNION LANIERA MAMOKATRA SECTEUR occupe la propriété dite « MAHAFALY XXXX I » tn°33.096- H sise à Ambatolampy Tsimahafotsy Ambohidratrimo, d'une contenance de 09 ha 14 a 06 ca sise à Ambatolampy Tsimahafotsy Ambohidratrimo, d'une contenance de 09 ha 14 a 06 ca ou la propriété dite « ANOSILAVA DOMAINE » tn°5743- H ;

-Ordonné la mise en cause du Service des Domaines d'Ambohidratrimo dans la présente procédure ;

-Enjoint au Service des Domaines de produire un certificat d'immatriculation et de situation juridique avec mutations successives de la propriété dite « MAHAFALY XXXX I » tn°33.096- H sise à Ambatolampy Tsimahafotsy Ambohidratrimo, d'une contenance de 09 ha 14 a 06 ca et une copie authentique de l'acte de vente du 21 août 2014;

Attendu que ledit jugement a reçu exécution ;

Qu'il y a lieu d'en prendre acte.

Attendu que le Service des Domaines, par le truchement de sa représentante explique :

Qu'à l'origine la propriété dite « MAHAFALY XXXXI » TN°33096-H appartenait à l'Etat Malagasy, sous titre n°32459-H dite « MAHASOA XXXXI », en vertu d'une réquisition en date du 03 avril 2014 aux fins de morcellement de la propriété dite « ANOSILAVA DOMAINE TN°5743-H d'une parcelle du terrain de 09Ha- 14A-06Ca.

Qu'ensuite, l'Etat Malagasy a vendu la totalité de cette propriété au sieur RANDRIANIAINA Rinasoa José Michel, en vertu de l'acte de vente administratif en date du 12 Juin 2014,

Qu'enfin, RANDRIANIAINA Rinasoa José Michel a vendu la totalité de cette propriété à la Société MADAGASCAR FANDROSOANA, en vertu d'un acte SSP du 21 août 2014

Que suivant réquisition du 21 Mai 2015, la Société MADAGASCAR FANDROSOANA a demandé le changement du nom de la propriété dite « MAHASOA XXXXI » TN° 32.459-H en celui « MAHAFALY XXXXI » TN°33.096-H.

Que par ailleurs, la Société MADAGASCAR FANDROSOANA a vendu la totalité de la propriété dite TN°33096-H à la Société « PALM IMMO ».

Qu'actuellement, le titre TN°33096-H dite « MAHAFALY XXXXI » est annulé purement et simplement par suite d'une fusion pour former la propriété dite « PARK-1 » TN 33681-H dont la Société « PALM IMMO » est la propriétaire actuelle.

Que le Conservateur certifie en outre que jusqu'à ce jour exclusivement la dite propriété n'est grevée d'aucune charge ni d'aucun droit réel immobilier autre qu'une hypothèque en premier rang d'un montant de TROIS MILLIARDS TROIS CENT MILLIONS D'ARIARY (3.300.000.000) au profit de la Banque ofAfrica Madagascar avec interdiction d'aliéner, hypothéquer, remettre en anticrèse, donner à bail, changer la nature ou la destination de bîne hypothéqué, de contracter aucun crédit à moyen ou long terme, établir un privilège au profit d'architecte, entrepreneur ou ouvrier chargé d'y faire des réparations ou de constructions à moins d'accord préalable et écrit de la Banque, (inscrite le 30 Avril 2018) ;

-4-

Attendu que le terrain en cause, appartenait à l'Etat au départ et régi par la loi n°2008-014 du 23 Août 2008.

Qu'aucune revendication ni opposition n'ont pas été reçues lors de la constatation de l'état de lieux ;

Qu'une réclamation formulée par les sieurs Rakotonirina Clovis et Ramanamahefa Pierre LANIERA a été reçue, affirmant qu'ils n'avaient pas fait opposition aux demandes des terrains ainsi que leurs co-cultivateurs.

Attendu que l'Etat, propriétaire des terrains non immatriculés, ni cadastrés conserve la faculté d'apprécier l'opportunité de toute cession d'une partie de son domaine privé et reste seul juge du refus aux termes de l'article 29 de la loi 2008-014 du 23 juillet 2008 sur les Domaines privé de l'Etat des Collectivités Décentralisées et des Personnes Morales de Droit Public;

Et que l'autorité supérieure est le seul décideur sur l'attribution du terrain domanial,

Attendu en outre qu'aux termes de l'article 121 de l'ordonnance n° 60.146 du 3 Octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation « le titre foncier établi en suite d'une 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 immatriculer... »

Que les opérations subséquentes susmentionnées ont été effectuées en bonne et due forme selon pièces requises obligatoires que le conservateur estime utiles.

Que pour étayer ses dires, le Conservateur de la Propriété Foncière joint au dossier :

-Certificat d'immatriculation et de situation juridique avec origine et mutations successives du 02 septembre 2019 ;

-Procès-verbal de constatation de l'état des lieux du 10 avril 2014.

Attendu que la Banque Of Africa Madagascar (BOA Madagascar), par le truchement de son Conseil, réplique :

Attendu d'une part que par CONVENTION DE PRET AVEC AFFECTATION HYPOTHECAIRE EN PREMIER RANG N° 460 du 08 Juin 2016 la société MAHASOA DISTRIBUTION avait conclu auprès de la BOA un prêt d'un montant de 2 189 000 000 AR en principal et de 218 900 000 AR en garantie des intérêts, dont le remboursement est garanti par une hypothèque de premier rang sur la propriété dite «MAHASOA LXII »TF N° 32. 484-H sise à Betainomby Tsimahafotsy Ambohidratrimo, d'une contenance de 09HA 95A 51CA

Que d'autre part par la même convention, un prêt d'un montant de 311 000 000 AR en principal et de 31100 000 AR en garantie des intérêts

Que le remboursement de ce deuxième prêt est garanti par l'hypothèque de premier rang sur la propriété dite « MAHASOA XXXIX » TF N° 32. 457- H, d'une contenance de 08HA 75A 04CA sise à Betainomby Tsimahafotsy Ambohidratrimo ;

Attendu en la forme que pour ces deux propriétés l'UNION LANIERA MAMOKATRA a fait comparaître la BOA devant le Tribunal par deux assignations différentes ( dossiers N° 4836/18 et 6578/18) ;

Attendu toutefois que pour les deux procédures il s'agit des mêmes parties des mêmes objets ;

Que la concluante demande à la juridiction de céans la JONCTION de ces deux procédures pour éviter la contrariété de jugement ;

Attendu au fond que par la convention de prêt avec affectation hypothécaire N° 460 du 08 Juin 2016, les deux propriétés sus mentionnées appartenant à la société MAHASOA DISTRIBUTION ont été hypothéquées à la BOA en garantie du remboursement du prêt qu'elle a effectué auprès de la BOA ;

-5-

Attendu qu'il est à rappeler que la Banque ne pourra jamais accepter qu'une propriété lui soit hypothéquée en garantie d'un quelconque prêt tant que tous les papiers concernant cette propriété lui soient présentés et sont réguliers ;

Qu'ainsi la société MAHASOA DISTRIBUTION avait en sa possession les duplicatas du titre foncier de ces deux propriétés qui ont été par la suite déposés auprès du Bureau de la Conservation Foncière ;

Que de plus il est bien précisé dans les certificats d'immatriculation et de situation juridique de ces deux propriétés qu'elles appartiennent à la société MAHASOA DISTRIBUTION lors de la conclusion de la convention ;

Qu'en effet la BOA étant un acquéreur de bonne foi lors de la conclusion de la convention de prêt et dès lors elle bénéficie de la protection de la loi ;

Que par conséquent, la demande de levée de l'hypothèque de premier rang de la BOA sur la propriété dite « MAHASOA LXII » tn°32.484-H sise à Betainomby Tsimahafotsy Ambohidratrimo, faite par la requérante ne saurait prospérer.

Qu'à l'appui, la BOA joint au dossier :

-Grosse de la convention de prêt avec affectation hypothécaire en 1er rang n°460 du 08 juin 2016.

-Résolutions entre la BOA et la société MAHASOA DISTRIBUTION

-Bordereau analytique n°04 de la propriété « Mahasoia LXII » déposé à la conservation d'Ambohidratrimo

-certificat d'immatriculation et de situation juridique de la propriété dite « Mahasoia LXII »

-Cautionnement hypothécaire en 1er rang n°464 du 19 avril 2018 entre la BOA et la société global motors&rent

-Résolution entre la société PALM IMMO et la BOA 11 bordereau analytique n°02, 03, 04 de la propriété dite « park-1 » tfn° 33 681- H

-Certificat d'immatriculation et de situation juridique de la propriété dite « PARK-1 » tf n°33681-H.

Attendu que L'UNION LANIERA MAMOKATRA SECTEUR XII réplique :

Que la concluante s'oppose à la jonction vu qu'enfin les conditions de prêt engendrant l'hypothèque pourraient avoir des clauses distinctes du moment que les conventions de prêt ne sont pas encore versées au dossier ;

Que quoi qu'il en soit, que ce soit la société PALM IMMO ou la société MAHASOA DISTRIBUTION l'attribution de la propriété objet de l'hypothèque est sujette à la nullité et ce avec toutes les conséquences de droit ;

Qu'en effet, en l'espèce l'UNION LANIERA MAMOKATRA a toujours respecté les conditions du cahier des charges de l'AMVR et l'Etat n'a jamais procédé à la procédure de reprise aussi la concluante a toujours le droit d'occuper le périmètre de l'AMVR ;

Que le dessaisissement n'a pas respecté la loi en vigueur, notamment l'article 14 qui prévoit que «sont interdits sous peine de nullité, sauf autorisation donnée dans les conditions prévues par décret, tous actes concernant des immeubles sis à l'intérieur du périmètre de l'AMVR et pouvant conduire à leur désaisissement» et 37 ainsi que 38 «sont attribuées à des exploitant agricoles, les terres appartenant au domaine privé de l'Etat soit parce qu'elles ont fait retour à l'Etat par suite de l'exercice de la procédure de reprise visée au titre VI » « les terres susvisées sont attribuées dans l'ordre suivant : EN PRIORITE ET OBLIGATOIREMENT, aux exploitant agricole du périmètre » de l'ordonnance n°62 042

du 19 septembre 1962 fixant les règles générales applicables aux Aires de Mise en Valeur Rurale ainsi que l'article 11 de la loi 2008 014 sur le domaine privé de l'Etat qui stipule que «*Le domaine privé immobilier de l'Etat tant que dure l'affectation, l'administration ne peut valablement en disposer qu'après désaffectation régulière*» ;

Qu'en l'espèce, la désaffectation n'est pas régulière car la procédure de reprise n'a pas respecté la loi en vigueur notamment le fait de ne pas attribuer le terrain en premier lieu aux exploitants agricoles;

Que l'hypothèque de la BOA est entachée de nullité absolue car basée sur un acte nul ;

Que l'objet de l'acte de la BOA et la société PALM IMMO constitue une cause illicite car la propriété objet de l'hypothèque a été acquise au mépris de la loi ;

Que l'annulation de l'hypothèque est justifiée et ce en application de l'article 92 de la loi sur la théorie générale des obligations qui stipule que ; «*le contrat sans cause ou dont la cause est illicite ne produit aucun effet*»

Qu'ainsi, il convient de :

-Ordonner l'annulation de l'acte de vente n°217 du 26 février 2016 et la radiation de l'inscription de la société PALM IMMO sur la propriété dite PARK I titre foncier 33681 H et la propriété MAHAFALY XXXX titre foncier n° 33 095 H et titre foncier 32 475 H toutes sises à AmbatolampyTsimahafotsyAmbohidratrimo avec toutes les conséquences de droit et notamment la levée de l'hypothèque de premier rang au profit de la BOA.

-Attribuer le terrain à la requérante ;

-Condamner les requises au paiement de la somme de 400 000 000 ar à titre de dommages et intérêts.

## DISCUSSION

### En la forme :

#### Sur la jonction des procédures

Attendu qu'il y a lien de connexité entre les procédures n°s 4834/18 et 6576/18 ;

Qu'il y a lieu d'ordonner leur jonction.

#### Sur la recevabilité de la demande et de l'assignation

Attendu que la demande et l'assignation ont été faites conformément aux dispositions des articles 115, 135 et suivants du code de procédure civile ;

Qu'il y a lieu de les déclarer régulières et recevables.

Attendu que régulièrement convoquée, la Société MADAGASCAR FANDROSOANA représentée par RamiandrisoaAndry n'a pas comparu ni conclu ;

Qu'il y a lieu de déclarer réputé contradictoirement le présent jugement à son égard.

### Au fond :

Sur l'annulation de l'acte de vente du 21 août 2014 et la radiation de l'inscription du nom de la Société MADAGASCAR FANDROSOANA représentée par RamiandrisoaAndry sur la propriété dite « MAHAFALY XXXX I » tn°33.096- H sise à AmbatolampyTsimahafotsyAmbohidratrimo, ainsi que l'attribution du terrain

Attendu que selon l'article 29 du décret n°2010-233 fixant les modalités d'application de la loi n°2008-014 du 23 juillet 2008 sur le Domaine Privé de l'Etat et des personnes morales de Droit Public, la commission prévue par l'article 18 de ladite loi est chargée de constater l'état des lieux, la mise en valeur et la disponibilité des terrains objets d'une demande d'acquisition ;

Attendu que selon les dires des occupants, qui sont des agriculteurs, aucune commission n'a effectué une constatation de l'état des lieux, la mise en valeur et la disponibilité du terrain, objet de la demande de Monsieur RANDRIANIINA Rinaosa José Michel et de Madame

ONDROTIANA Mariane, le terrain est bien occupé par les membres de l'UNION LANIERA MAMOKATRA SECTEUR XII ;

- Qu'ainsi, la procédure n'était pas contradictoire et publique, donc irrégulière ;

Attendu, de plus que selon les pièces versées par l'UNION LANIERA MAMOKATRA SECTEUR XII, le terrain en question fait l'objet du décret n°63-467 du 30 juillet 1963 portant les dispositions du cahier des charges de l'Aire de Mise en Valeur Rurale sur le marais de Laniera et en déclarant l'application d'utilité publique, c'est-à-dire que tout terrain concerné par ce décret est considéré comme terrain affecté et indisponible ;

Que pour le rendre disponible, il faut un décret de désaffectation selon le principe du parallélisme de forme conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi n°2008-014 du 23 août 2008 sur le Domaine privé de l'Etat, des Collectivités décentralisées et des personnes morales de Droit Public selon lesquelles « Le Domaine privé immobilier de l'Etat affecté à tout service public, est indisponible tant que dure l'affectation, l'Administration ne peut valablement en disposer qu'après désaffectation régulière.

Tout acte de disposition consenti en violation de cette règle, peut être annulé purement et simplement sans dommages et intérêts de part ni d'autre. ».

Qu'ainsi, l'immatriculation au nom de l'Etat Malagasy en violation de ces dispositions légales peut être purement et simplement annulée, d'ailleurs la procédure était irrégulière et l'immatriculation ne peut en aucun cas revêtir le caractère définitif et inattaquable.

Qu'il est à noter que le décret n°63-467 du 30 juillet 1963 parle de l'utilité publique de cette AMVR et il ne faut pas l'ignorer.

Attendu que le Service des Domaines se disant propriétaire des terrains non immatriculés, ni cadastrés déclare qu'il conserve la faculté d'apprécier l'opportunité de toute cession d'une partie de son Domaine privé et reste seul juge du refus aux termes de l'article 29 de la loi n°2008-014 du 23 août 2008 sur le Domaine privé de l'Etat, des Collectivités décentralisées et des personnes morales de Droit Public ;

Attendu que les terrains non immatriculés ni cadastrés mais occupés comme le cas d'espèce constituent une propriété privée non titrée donc relevant de la compétence du Guichet foncier.

Attendu qu'il est constant et non contesté que le terrain litigieux en question est occupé et qu'il s'agit d'une rizière ;

Attendu que selon le certificat d'immatriculation et de situation juridique avec origine et mutations successives versé par le Service des Domaines, le terrain litigieux est, à l'origine, inscrit à l'Etat Malagasy ;

Qu'en effet, le Service des Domaines fait semblant d'ignorer l'existence de ce décret n°63-467 du 30 juillet 1963 ;

Qu'il y a une incompatibilité entre les dispositions du décret n°63-467 du 30 juillet 1963 affectant le Marais Laniera en AMVR et le bornage du terrain litigieux au nom de l'Etat Malagasy ;

Que de même la procédure de l'immatriculation dudit terrain au nom de l'Etat Malagasy est entachée d'irrégularités, n'ayant pas respecté la publicité et le principe du contradictoire ;

Qu'en effet, les dispositions de l'article 121 de l'ordonnance 60-146 du 03 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation sur le Titre foncier définitif et inattaquable concerne seulement le titre foncier établi en suite d'une procédure d'immatriculation régulière c'est-à-dire contradictoire et publique et apurée de toutes revendications ;



de tel n'est pas le cas dans l'espèce;

Qu'en effet, le Service des Domaines n'ont convoqués que quelques personnes pour appuyer la réquisition domaniale du requérant ;

Que d'ailleurs, l'Etat Malagasy, représenté par le Service des Domaines avant de conclure une vente définitive à Madame RONDROTIANA Marianne et Monsieur RANDRIANIINA José Michel, aurait dû demander les avis des occupants sur les lieux selon les dispositions des articles 11, 12 et 13 de la loi n°2008-014 du 23 août 2008 sur le Domaine privé de l'Etat, des Collectivités décentralisées et des personnes morales de Droit Public sur le droit de préemption.

Attendu que de tout ce qui précède, l'annulation des inscriptions est fondée ;

Qu'il y a lieu d'y faire droit et d'ordonner au Service des Domaines d'attribuer la propriété dite « MAHAFALY XXXX I » tn°33.096- H sise à Ambatolampy Tsimahafotsy Ambohidratrimo, d'une contenance de 09 ha 14 a 06 ça, devenue propriété dite « PARK I » tn°33.681-H sise à Ambatolampy Tsimahafotsy. fokontany et commune dudit, district d'Ambohidratrimo, d'une contenance de 15 ha 28 a 47 ça à l'UNION LANIERA MAMOKATRA SECTEUR XII composés par des milliers d'agriculteurs tout en respectant la procédure régulière selon le statut du terrain en question.

### **Sur l'annulation de l'acte de vente**

Attendu que le terrain objet des actes de vente conclus entre Etat Malagasy et Madame RONDROTIANA Marianne, Monsieur RANDRIANIINA José Michel fait défaut ;

Qu'en effet, conformément aux dispositions de l'article 64 de la LTGO « Quatre conditions sont essentielles pour la formation d'un contrat :

- 1 ° la capacité de contracter ;
- 2° la volonté des parties ;
- 3° un objet certain ;
- 4° une cause licite ;

En outre sa validité peut être subordonnée à l'observation de formes prévues par la loi. » ;

Attendu que le terrain objet de la vente était indisponible étant encore dans l'Aire des Mise en Valeur Rurale, bien régi par le décret n°63-467 du 30 juillet 1963 ;

Que l'astuce de l'Administration qui consistait à immatriculer au nom de l'Etat Malagasy le terrain, encore affecté dans l'AMVR, est irrégulière et doit être annulée et par voie de conséquence, toutes les opérations subséquents doivent également être annulées dont la vente entre l'Etat Malagasy et Madame RONDROTIANA Marianne, Monsieur RANDRIANIINA José Michel et la vente entre ces derniers et la Société MADAGASCAR FANDROSOANA représentée par Ramiandrisoa Andry

Que de ce fait la demande est fondée ;

Qu'il y a lieu d'y faire droit.

Attendu que la requérante demande l'annulation de l'acte de vente du 21 août 2014 ainsi que celle de l'inscription de la Société MADAGASCAR FANDROSOANA représentée par Ramiandrisoa Andry sur la propriété dite «MAHAFALY XXXXJ » tn°33.096-H sise à Ambatolampy Tsimahafotsy ;

Attendu que le titre n°33.096-H de la propriété dite « MAHAFALY XXXXI » est annulé purement et simplement par suite d'une fusion pour former la propriété dite « PARK I » tn°33.681-H dont la Société PALM est la propriétaire actuellement ;

Que de ce fait, la demande est sans objet.

-9-

**Sur la main levée de l'hypothèque**

Attendu que selon le certificat d'immatriculation et de situation juridique avec origine et mutations successives la propriété dite « PARK I » tn°33.681-H ex- propriété dite

« MAHAFALY XXXXI » tn°33.096-H et propriété dite « MAHAFALY XXXII » tn°33.097-H est grevée d'une hypothèque de premier rang d'un montant de 3.300.000.000 Ar au profit de la BOA Madagascar ;

Que selon le certificat d'immatriculation et de situation juridique du 07 septembre 2018, la propriété MAHAFALY XXXX titre foncier n° 33 095 H d'une contenance de 09 ha 49 a 61 ca appartenant à la Société PALM IMMO est grevée d'une hypothèque de premier rang au profit de la Banque Of Africa Madagascar d'un montant de 825.000.000 Ar.

Attendu qu'avant d'accepter un prêt hypothécaire d'une somme importante de 3.300.000.000 Ar, et celle d'un montant de 825.000.000 Ar la banque aurait dû effectuer une descente sur les lieux pour s'assurer sur la sécurité foncière ainsi que la disponibilité d'un terrain à hypothéquer ;

Que si elle l'a fait, elle aurait dû savoir que le terrain est à vocation rizicole et est occupé par des milliers d'agricultures ;

Que si elle n'a pas effectué une descente avant de débloquer le fonds, elle ne peut en aucun cas se prévaloir de sa propre turpitude, car il y aurait peut-être une complicité entre le responsable de la Banque et Monsieur LEONG SIW LONA, Gérant de la Société PALM IMMO dans le déblocage de ces montants énormes ;

Qu'en effet, les terrains, objets de l'hypothèque, sont tant juridiquement que matériellement indisponibles ;

Que d'ailleurs, ces terrains nourrissent des familles.

Que de ce fait, la demande est fondée ;

Qu'il y a lieu d'ordonner la main levée des hypothèques de premier rang d'un montant de 3.300.000.000 Ar et d'un montant de 825.000.000 Ar au profit de la BOA Madagascar grevant les propriétés dites « PARK I » tn°33.681-H et « MAHAFALY XXXX » tn°33.095-H sise à AmbatolampyTsimahafotsy.

**Sur les dommages et intérêts**

Attendu que l'UNION LANIERA MAMOKATRA SECTEUR XII composée des milliers d'agriculteurs gagnent leur vie grâce aux produits de ces rizières ;

Que le fait que la requise qui n'a même pas cultivé ces rizières mais qui a quand même un titre foncier, cause certainement des préjudices tant matériel que moral aux requérants ;

Qu'ainsi, la demande est fondée mais le quantum demandé paraît excessif ;

Qu'il y a lieu de le ramener à 40.000.000 Ar à titre de dommages et intérêts.

**Sur l'exécution provisoire**

Attendu que lors de la descente, l'on a pu constater que ces rizières assurent la subsistance des occupants qui ne sont autre que des agriculteurs ;

Qu'ainsi, il y a urgence en ce que leur occupation soit paisible ;

Qu'il en résulte que la demande est fondée ;

Qu'il y a lieu d'y faire droit.

Que par contre, concernant les dommages et intérêts, aucune urgence n'a été relevée ;

Qu'ainsi, la demande n'est pas fondée ;

-10-

Qu'il y a lieu d'en débouter la requérante.

**PAR CES MOTIFS,**

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de L'UNION LANIERA MAMOKATRA SECTEUR XII et de la Banque Of Africa Madagascar en matière civile et en premier ressort.

Répute contradictoire à l'égard de la Société PALM IMMO et de la Société MADAGASCAR FANDROSOANA représentée par Ramiandrisoa Andry.

**En la forme :**

Ordonne la jonction des procédures n°6576/18 et 4834/18.

Reçoit la demande et l'assignation.

**Au fond :**

Vidant le jugement Avant-Dire-Droit n°7265 du 05 décembre 2018.

Dit et juge que la procédure d'immatriculation au nom de l'Etat Malagasy tn°1599, située à AmbatolampyTsimahafotsy, fokontany et commune rurale dudit, district d'Ambohidratrimo est irrégulière ;

Ordonne son annulation et celle de toutes les procédures y afférentes avec toutes les conséquences de droit ;

Déclare sans objet la demande d'annulation de l'acte de vente du 21 août 2014 ainsi que celle de l'inscription de la Société MADAGASCAR FANDROSOANA représentée par Ramiandrisoa Andry sur la propriété dite « MAHAFALY XXXX I » tn°33.096- H sise à AmbatolampyTsimahafotsy Ambohidratrimo, d'une contenance de 09 ha 14 a 06 ca, étant devenue propriété dite « PARK I » tn°33.681-H sise à AmbatolampyTsimahafotsy, fokontany et commune dudit, district d'Ambohidratrimo, et appartenant à la Société PALM IMMO d'une contenance de 15 ha 28 a 47 ca après fusion ;

Ordonne l'annulation de l'acte de vente n°217 du 26 février 2016 et la radiation de l'inscription de la Société PALM IMMO sur la propriété dite « PARK I » tn°33.681-H sise à AmbatolampyTsimahafotsy, fokontany et commune dudit, district d'Ambohidratrimo, d'une contenance de 15 ha 28 a 47 ca ainsi que la radiation de son nom sur la propriété dite « MAHAFALY XXXX » tn°33.095-H sise à AmbatolampyTsimahafotsy, fokontany et commune dudit, district d'Ambohidratrimo d'une contenance de 09 ha 49 a 61 ca avec toutes les conséquences de droit ;

Ordonne la main levée de l'hypothèque de premier rang grevant la propriété dite « PARK I » tn°33.681-H sise à AmbatolampyTsimahafotsy, fokontany et commune dudit, district d'Ambohidratrimo d'une contenance de 15 ha 28 a 47 ca d'un montant de 3.300.000.000 Ar au profit de la Banque Of Africa Madagascar et celle de l'hypothèque de premier rang au profit de la la Banque Of Africa Madagascar d'un montant de 825.000.000 Ar ;

Ordonne au Service des Domaines d'attribuer la propriété dite « PARK I » tn°33.681-H sise à AmbatolampyTsimahafotsy, fokontany et commune dudit, district d'Ambohidratrimo, d'une contenance de 15 ha 28 a 47 ca, et la propriété dite « MAHAFALY XXXX » TN°33.095-H sise à Ambatolampy Tsimahafotsy Ambohidratrimo, d'une contenance de 09Ha49a61ca à l'UNION LANIERA MAMOKATRA SECTEUR XII, composée des milliers d'agriculteurs, tout en respectant la procédure régulière selon le statut du terrain ;

Condamne la Société PALM IMMO, représentée par son Gérant Monsieur LEONG SIW LONE à payer à L'UNION LANIERA MAMOKATRA SECTEUR XII la somme de 40.000.000 Ar à titre de dommages et intérêts ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant toutes voies de recours ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire sur les dommages et intérêts ;

Laisse les frais et dépens à la charge de PALM IMMO représenté par son Gérant Monsieur LEONG SIW LONE dont distraction au profit de Maître RASOARIZAO Nicole, Avocat, aux offres de droit.

Ainsi jugé et prononcé en audience publique les jours, mois et an que dessus et la minute du présent jugement a été signée après lecture par le Président et le Greffier.

Arret  
P 16800  
E  
F  
A  
27000



Le Greffier en Chef

*Chaupe*

How PATRERIA 17 am 1913