



Association  
**Henri Capitant**

Journées internationales malgaches

La propriété foncière et tréfoncière

---

Henri Cas Pratique

## Henri cas pratique

### RESPONSABLES

**Alicja TARKOWSKA :** [a.tarkowska@alicjabien.pl](mailto:a.tarkowska@alicjabien.pl)

**Arielle FANARINE :** [tsfarielle@gmail.com](mailto:tsfarielle@gmail.com)

**Noémie GOFFLOT :** [Noemie.Gofflot@uliege.be](mailto:Noemie.Gofflot@uliege.be)

### Réponses à adresser aux trois responsables.

Miora acquiert de Monsieur Enry, par titre, la propriété d'un bien immobilier à destination agricole sis dans le petit village de Kapitand, bien éloigné de son actuel domicile. Miora habite en effet en plein cœur de la capitale de son pays, où elle mène une brillante carrière d'avocate. Elle aspire cependant à se reconnecter à la nature et à se reconvertir dans l'agriculture. Après des années de dur labeur, elle décide de se lancer ! Elle fait ses valises pour s'installer définitivement dans le village de Kapitand. Une mauvaise surprise l'attend à l'arrivée... Sa petite ferme est occupée par la société MINAGRI, active dans le domaine de l'exploitation minière, qui a, en outre, agrandi les lieux par l'adjonction d'un important volume servant de hangar. Par ailleurs, le terrain est creusé de toute part aux fins d'exploitation. Miora interpelle un représentant de la société MINAGRI présent sur place. Ce dernier lui explique que cela fait de nombreuses années que la société MINAGRI est présente sur les lieux et creuse le fonds afin d'en extraire les précieux minerais présents en sous-sol. C'est Ricardo, se prétendant propriétaire du bien et qui habite juste à côté de la ferme, qui lui a concédé une autorisation d'exploiter.

Miora, ancienne avocate chevronnée, ne craint pas l'affrontement. Elle veut agir afin de faire reconnaître son droit de propriété sur la ferme et récupérer la maîtrise la plus complète de cette dernière.

Seule Miora peut exciper d'un titre de propriété en bonne et due forme.

Ricardo allègue quant à lui :

- d'une part, un document portant achat et écrit de la main de Ricardo et signé par lui et par Monsieur Enry, postérieur au titre de propriété de Miora, et dont auraient été témoins plusieurs habitants du village ;
- d'autre part, le fait que Miora s'est longtemps désintéressée de son bien et que, depuis

de nombreuses années, c'est Ricardo qui a occupé le bien, d'abord personnellement, ensuite par l'intermédiaire de la société MINAGRI.

1. La preuve de la propriété foncière - conflit de propriété entre Miora et Ricardo

- a.** Ricardo a-t-il une chance de l'emporter face à Miora sur la base du document écrit présenté par Ricardo ? Si oui, à quelle(s) condition(s) ?
- b.** L'absence prolongée de Miora sur les lieux pourrait-elle permettre à Ricardo de l'emporter ? Si oui, à quelle(s) condition(s) ?

2. L'étendue de la propriété foncière

Le droit de propriété de Miora ou de Ricardo s'étend-il, en principe, aux ressources présentes en sous-sol ? Une dérogation à ce principe est-elle envisageable et sous quelle(s) forme(s) ?

3. La situation de la société MINAGRI

Dans l'hypothèse où Miora est reconnue comme propriétaire du bien, la société MINAGRI, qui pensait que Ricardo était le réel propriétaire du bien, pourrait-elle continuer à occuper les lieux ?

- a.** Si oui, à quelle(s) condition(s) ?
- b.** Si non (ou dans le cas où les conditions envisagées ci-dessus ne sont pas remplies), quel est le sort du hangar que la société MINAGRI a construit ?

-----