



Loi n°2017-046

fixant le régime juridique de l'immatriculation et de la propriété foncière titrée

EXPOSE DES MOTIFS

Dans le cadre de la poursuite de la mise en œuvre de la réforme foncière initiée en 2005, le Gouvernement a adopté en 2015, à titre de consolidation des acquis et d'innovations en matière de gestion foncière, la Lettre de Politique Foncière dans un horizon 2015-2030 s'articulant autour de l'objectif principal de « *faire du foncier un levier de développement durable grâce à la sécurisation de la diversité des droits, à une gestion foncière concertée et à la conciliation des besoins actuels et futurs en terre* ».

La mise en œuvre de la réforme foncière de 2005 a abouti à l'adoption de la loi de cadrage fixant les principes régissant les statuts des terres à Madagascar qui a conduit à l'élaboration de nouveaux textes définissant la gestion de chaque statut de terrain concerné. Plusieurs textes ont été conçus et adoptés à savoir les textes sur les domaines de l'Etat et sur les propriétés privées non titrées.

Un Comité de Révision des Textes sur le Foncier a été institué à cet effet pour la préparation et l'élaboration d'un Code foncier et des nouveaux textes sur le foncier répondant aux visions et orientations stratégiques fixées dans la politique générale de l'Etat. Parmi ces textes figurent celui régissant la gestion des propriétés privées titrées ainsi que celui de la gestion des Aires à statuts spécifiques.

Toujours dans le cadre de cette rénovation, il est également nécessaire de procéder à la réforme du régime foncier de l'immatriculation actuellement régi par l'Ordonnance n° 60-146 du 3 octobre 1960. De nombreuses années d'application de cette ordonnance ont en effet amené à constater des lacunes mais également des inadaptations de certaines règles au véritable contexte foncier du pays.

Par ailleurs, le temps passant, divers problèmes ont émergé, confrontant le service public en charge du foncier à des situations inextricables et nécessitant cependant des solutions d'urgence. Des dysfonctionnements - notamment la détérioration des documents fonciers - qui indisposent énormément le service mais surtout les usagers qui ne sont plus en mesure d'apporter les preuves de leur droit ont été constatés. Cet état de fait a amené le législateur à instituer une juridiction d'exception qui sera chargée de procéder à la reconstitution des documents manquants ou détériorés ainsi que de se prononcer sur les problèmes liés à la perte du duplicata du titre foncier.

L'ancienne ordonnance foncière avait institué la publication foncière pour permettre uniquement d'opposer les inscriptions aux tiers sans qu'elles ne conditionnent le transfert

de droit réel immobilier. Toutefois dans la pratique, le défaut d'actualisation des titres engendre de nombreux conflits. Pour pallier à cet inconvénient et renforcer le principe et la valeur probante de l'inscription, qui constitue le seul moyen de protéger les tiers par l'effet de la publicité foncière, l'existence juridique des droits réels immobiliers sera conditionnée par leur publication au niveau de la Conservation de la Propriété Foncière. Cette solution a ainsi le mérite d'éviter les problèmes de double vente, fréquents à Madagascar.

Des protections du droit des parties dans une transaction immobilière ont été intégrées, entre autres, l'obligation du vendeur de céder une propriété inscrite en son nom avec toutes les pièces justificatives et l'obligation de l'acquéreur de payer le prix convenu. Ces obligations regroupent les conditions sine qua non pour faciliter l'inscription des droits de l'acquéreur dans le livre foncier.

Les dispositions relatives à la responsabilité du Conservateur de la Propriété Foncière ont été précisées. La pratique a également mis en exergue la nécessité de prévoir la responsabilité du Conservateur Topographique dans l'exercice de ses attributions. En contrepartie de la complexité de leur responsabilité, ont été insérés des articles traitant des mesures de protection de ces agents de l'Etat.

Par ailleurs, la procédure de l'ancienne Ordonnance n° 74-021 du 20 juin 1974 relative à l'abus de droit de propriété et prononçant le transfert à l'Etat des propriétés non exploitées a été combinée avec celle de l'article 82 de l'ancienne Ordonnance n° 60-146 du 3 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation.

L'adoption de cette nouvelle procédure mixte fait suite à la mise en œuvre de l'Axe 3.4 de la Lettre de Politique foncière sur la révision et la précision des conditions de mise en cause de la propriété privée.

Ensuite, au vu de certaines insuffisances dans la gestion foncière décentralisée des propriétés privées non titrées, et afin de ne pas sanctionner les usagers dans le cas où aucun service foncier décentralisé ne peut assurer la sécurisation foncière de leur droit, il a été institué une procédure transitoire simplifiée de demande d'immatriculation individuelle.

Enfin l'adoption de la présente loi consolide la valeur juridique du certificat foncier. Les titulaires d'un tel document ont ainsi la faculté de rester sous le régime de certificat ou bien d'opter pour sa transformation en titre foncier.

La présente loi vise, par conséquent, à améliorer le système mis en place par l'immatriculation foncière et aboutissant au statut de propriété foncière titrée tout en renforçant les acquis bénéfiques apportés par le précédent régime.

Tel est l'objet de la présente loi.



LOI n° 2017 - 046

fixant le régime juridique de l'immatriculation et de la propriété foncière titrée

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté en leur séance plénière respective en date du 13 décembre 2017 et du 14 décembre 2017, la loi dont la teneur suit :

TITRE PREMIER LE REGIME FONCIER DE L'IMMATRICULATION CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES

Section 1 : Objet de la loi

Article premier.- La présente loi a pour objet de déterminer :

- la gestion des propriétés titrées.
- les procédures d'immatriculation des immeubles ;
- la procédure de reconstitution des documents fonciers notamment ceux perdus, inexploitable, détériorés, détruits ou déchirés ;
- la procédure de régularisation des terrains à statuts obsolètes ;
- les responsabilités relatives à l'exercice des fonctions des Agents des Services fonciers ;
- les pénalités diverses en matière foncière ;
- le régime de l'abus de droit de propriété ;

Elle a également pour objet de garantir aux titulaires l'opposabilité aux tiers des droits réels qu'ils possèdent sur les immeubles soumis au régime foncier de l'immatriculation.

Article 2 : La garantie aux titulaires de droit de propriété est obtenue au moyen de la publicité foncière dans le livre foncier de tous les droits réels qui s'y rapportent, ainsi que des modifications de ces mêmes droits. Ladite publicité étant précédée de la vérification des pièces justificatives produites et faisant foi à l'égard des tiers dans la limite et conformément aux dispositions ci-après formulées.

Un compte particulier dénommé « titre foncier » est ouvert pour chaque immeuble.

Pour permettre cette publicité, les immeubles doivent être préalablement immatriculés et inscrits sur le livre foncier.

L'immatriculation a lieu à l'issue soit des procédures fixées par la présente loi soit de la procédure d'immatriculation prévue par la loi sur le domaine privé de l'Etat, des Collectivités Décentralisées et des Personnes Morales de droit public soit de celle relative à la transformation du certificat foncier en titre foncier et leurs textes d'application.

Section 2 :
Champ d'application

Article 3 - Le régime juridique de l'immatriculation *et de la propriété foncière titrée* s'applique aux fonds de terre de toute nature, bâtis ou non bâtis. Sont également inscrites sur le *livre foncier* les mutations et constitutions des droits sur ces immeubles.

Paragraphe 1 :
Des tombeaux

Article 4 - Les tombeaux contenant des sépultures, édifiés sur des immeubles immatriculés, restent soumis aux règles spéciales de propriété les concernant et conservent leur caractère d'inaliénabilité et d'insaisissabilité.

Leur affectation reste régie, quant à leur immuabilité et aux usages, par la législation qui leur est propre, et cela nonobstant toute inscription.

La voie d'accès aux tombeaux pour les enterrements et les cérémonies ancestrales, avec un périmètre délimité suivant les coutumes, demeure consacrée.

Les modalités de la présente disposition seront fixées par décret.

Leur désaffectation ne peut être effectuée que dans les conditions et sous les réserves reconnues par la loi et les us et coutumes. Les tombeaux se trouvant ainsi sur un terrain immatriculé ne peuvent cependant être, ni modifiés, ni agrandis sans le consentement du propriétaire du terrain.

Paragraphe 2 :
***« Des portions du domaine public » englobées
dans une propriété foncière titrée***

Article 5 - Si des portions du domaine public naturel sont englobées dans une propriété foncière titrée, elles restent régies par les lois et règlements qui leur sont propres indépendamment de toute inscription et de toute réserve et sont à distraire d'office de celle-ci.

Les terrains relevant du domaine public artificiel englobés dans une propriété foncière titrée sont distraits de ladite propriété par le Service Foncier sous réserve d'indemnisation.

Paragraphe 3 :
***« Des périmètres miniers »
dans une propriété foncière titrée***

Article 6 : Avant l'exécution de toute forme de permis, recherche ou exploitation, le titulaire du permis doit avoir l'accord écrit du propriétaire du sol inscrit au titre foncier conformément aux textes en vigueur.

Section 3 :
Caractéristiques du régime foncier
de l'immatriculation

Article 7 - Le régime foncier d'immatriculation ne s'applique à l'immeuble que pour l'avenir, dans le respect de la situation juridique antérieure légalement établie.

A cette fin, le ou les titulaires de droit sont tenus de requérir l'inscription de leurs droits réels antérieurs portant sur l'immeuble.

L'admission des immeubles au régime foncier d'immatriculation est définitive.

Aucun immeuble immatriculé ne peut être soustrait au régime foncier de l'immatriculation. 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, sans préjudice du droit des parties à se pourvoir devant la juridiction compétente.

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, cette dernière 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.

L'annulation est faite d'office et sans frais par le conservateur de la propriété foncière sur instruction du chef de service des domaines et de la propriété foncière, au vu d'un rapport du chef du service topographique.

Un certificat foncier créé sur un titre foncier déjà établi antérieurement est annulé d'office par décision judiciaire au vu d'un procès-verbal et d'un plan d'ensemble dressés par un géomètre expert.

Article 8 - Si une propriété privée non titrée a été immatriculée par erreur au nom de l'Etat Malagasy et a fait l'objet d'une attribution, la juridiction constate l'irrégularité et ordonne l'annulation de la première attribution et l'inscription du nom du véritable propriétaire sur le titre foncier.

Il en est de même pour les certificats fonciers transformés en titre foncier.

Pour le cas des terrains du domaine privé de l'Etat, la juridiction constate l'irrégularité et renvoie les parties intéressées auprès de l'Administration foncière pour la reprise de la procédure suivant les dispositions de la Loi n° 2008-014 du 23 juillet 2008 et de leurs textes d'application, excepté pour les terrains visés par l'article 38 de la Loi n° 2005-019 du 17 octobre 2005 fixant les principes régissant les statuts des terres.

Par irrégularité de la procédure, il faut entendre celle qui est caractérisée par :

- le non-respect des formalités prévues par la réglementation en vigueur ;
- le non-respect des dispositions relatives aux dispositions de la Loi n°2005-019 du 17 octobre 2005 fixant les principes régissant les statuts des terres ;
- l'utilisation d'un document falsifié ou inexact.

Article 9 - : 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 sur le livre 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 livre foncier établi, des droits dont la constitution remonterait à une époque antérieure à l'immatriculation.;

Ces mentions ne doivent pas préjudicier à d'autres droits déjà régulièrement inscrits et ne prennent rang qu'à compter de leur inscription, sauf les effets réguliers d'une prénotation.

Article 10 - L'immatriculation des immeubles et/ou l'inscription des droits mentionnés et énumérés à l'article 25 peuvent être demandées par le propriétaire ou par un titulaire de droits réels immobiliers.

Sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'exécution de leurs conventions, les droits mentionnés à l'article 25 ne sont opposables aux tiers que s'ils ont été publiés par voie, selon le cas, d'immatriculation ou d'inscription sur le livre foncier conformément aux dispositions de la présente loi.

Article 11- Toutes les actions portant sur des droits réels ou assimilés intéressant des immeubles immatriculés, relèvent de la compétence de la juridiction civile de la situation de l'immeuble.

CHAPITRE II : DE LA CESSION DES DROITS REELS

Article 12 - Avant toutes inscriptions nouvelles, le droit à céder doit être inscrit directement au nom du titulaire cédant. En conséquence, dans les cas où un droit réel immobilier aura fait l'objet de plusieurs mutations ou conventions successives, la dernière mutation ou convention ne pourra être inscrite avant les précédentes.

Hormis les décisions judiciaires devenues définitives, le conservateur doit refuser toutes inscriptions même forcées, avant la production des écrits établissant la série ininterrompue de toutes mutations ou conventions antérieures.

Article 13 - La constitution, la cession ou l'extinction d'un droit réel immobilier, pour pouvoir être inscrites à la conservation foncière, doivent être matérialisées soit par un acte sous seing privé dûment légalisé sous la forme foncière, soit par un acte authentifié, soit par un acte authentique.

Les actes accessoires aux actes cités au premier alinéa du présent article doivent également être soit des actes sous seing privé légalisés sous la forme foncière, soit des actes authentifiés, soit des actes authentiques.

Pour certains actes juridiques, l'obligation de recourir impérativement aux actes authentiques avant leur inscription dans les livres fonciers est fixée par la loi.

Dans les localités où il n'y a pas d'office notarial, les actes dont la valeur dépasse le seuil prescrit par l'article 82 de la Loi n° 2007-026 du 12 décembre 2007 peuvent être établis par le greffier notaire.

Si la constitution, la cession ou l'extinction d'un droit réel immobilier est matérialisée par un acte sous seing privé, la formalité de la légalisation sous la forme foncière des signatures apposées dans l'acte principal doit être effectuée auprès de la Mairie du lieu de situation de l'immeuble. Toutefois, les signatures apposées dans les actes accessoires peuvent être légalisées, mais obligatoirement sous la forme foncière, auprès de toute Mairie, au libre choix de la partie signataire..

Article 14 - A l'égard du vendeur, les principales obligations de l'acquéreur d'un bien immeuble est celle de payer le prix convenu selon les conditions déterminées par les parties et d'exiger l'accomplissement de l'obligation de délivrance dans le délai prévu à l'article 16 de la présente loi.

Article 15 – Le vendeur d'un bien immeuble a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir le bien vendu.

L'obligation de délivrer est remplie lorsque le vendeur a remis les documents de propriété à l'acquéreur et lui a permis d'entrer en possession du bien.

L'obligation de garantie consiste principalement pour le vendeur à permettre à l'acquéreur d'exercer une possession paisible et pleine sur le bien vendu.

Article 16 – Si le vendeur manque à faire la délivrance dans le délai convenu entre les parties ou, à défaut d'accord, dans un délai de trois mois à compter de la signature du contrat, l'acquéreur peut, à son choix, prendre une inscription conservatoire, ou demander la résolution du contrat, sans préjudice de son droit de demander des dommages-intérêts.

Article 17 – Le vendeur n'est pas tenu de délivrer le bien si l'acquéreur n'en paie pas le prix dans les conditions déterminées par les parties.

Article 18 – La vente du bien d'autrui est nulle d'une nullité absolue. La fraude qui entache un acte translatif de propriété entraîne la nullité de l'acte et celle de tout acte subséquent qui lui est rattaché.

Article 19 – Par dérogation aux principes posés par l'article ci-dessus, le droit de propriété d'un tiers acquéreur de bonne foi prime sur celui d'un acquéreur qui a manqué d'inscrire son droit ou, lorsqu'il n'a pas obtenu de son vendeur la remise des documents de propriété, de prendre une inscription conservatoire, selon les dispositions des articles 13 à 16 de la présente loi.

Article 20 – Est de bonne foi le tiers qui a acquis, dans les conditions fixées par la présente loi, à titre onéreux ou à titre gratuit, des droits concurrents sur le même immeuble lorsque, au moment de l'acquisition, il n'avait pas connaissance de l'existence de tout autre contrat ou litige portant sur le bien alors libre de toute occupation et de toute inscription conservatoire, et qui a reçu du vendeur les documents de propriété réguliers.

Article 21 – L'acquéreur dont le droit a été supplanté dispose contre son vendeur d'une action personnelle en dommages-intérêts. Dans la limite du quantum de la demande, le montant des dommages-intérêts alloués ne peut être inférieur au triple de la valeur actuelle de l'immeuble.

Article 22 – les dispositions des articles 12 à 21 ci-dessus sont applicables pour toutes transactions contractuelles relatives à un immeuble immatriculé.

CHAPITRE III : DE LA PUBLICITE DES DROITS REELS

Article 23 - Tout droit réel immobilier et charge n'existent à l'égard des tiers qu'autant qu'ils ont été rendus publics dans les formes, conditions, délai et limites réglés par la présente loi et ses textes d'application.

Cette formalité de publicité au livre foncier doit être faite dans un délai de six mois à compter de la date de l'acte sous peine de majoration des frais de publication fixée par acte réglementaire.

Article 24 – Les droits attachés aux actes régulièrement inscrits sont opposables aux tiers.

Article 25 – Sont inscrits sur le livre foncier, aux fins d'opposabilité aux tiers :

a) Les droits réels immobiliers suivants :

- la propriété immobilière : immeubles et lots de copropriété ou de lotissement;
- l'usufruit de la même propriété établie par la volonté de l'homme;
- les droits d'usage et d'habitation ;
- les droits de superficie ;
- les servitudes;
- le Fehivava ;
- les privilèges et hypothèques,
- les métayages ;

b) Les baux simples et emphytéotiques ;

- c) Les droits soumis à publicité en vertu des a) et b), résultant des actes de transfert entre vifs ou par décès ou décisions judiciaires, ou relatifs à la résiliation, la révocation, l'annulation ou la rescision.

Toutefois, les servitudes qui dérivent de la situation naturelle des lieux ou qui sont établies par la loi sont dispensées d'inscription au livre foncier.

Article 26 - Conformément aux dispositions de la Loi n° 2003-041 du 03 septembre 2004 modifiée par la Loi n° 2014.016 du 21 août 2014 sur les sûretés, les privilèges généraux sur les immeubles qui y sont énumérés ne sont pas soumis à publicité.

Des hypothèques

Article 27 - L'hypothèque est forcée ou conventionnelle.

L'hypothèque forcée est celle qui est conférée, sans le consentement du débiteur, soit par la loi, soit par une décision de justice.

L'hypothèque conventionnelle est celle qui résulte d'une convention.

Qu'elle soit légale ou judiciaire, l'hypothèque forcée ne peut porter que sur des immeubles déterminés et pour la garantie de créances individualisées par leur origine et leur cause et pour une somme déterminée.

Article 28 - Les hypothèques conventionnelles et les hypothèques légales sont soumises aux dispositions de la Loi n° 2003.041 du 03 septembre 2004 sur les sûretés.

Article 29 : Sans préjudice de la Loi n° 2003.041 du 03 septembre 2004 sur les sûretés, 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 soulte 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 soulte, 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.

Des hypothèques forcées judiciaires :

Article 30 - Tout créancier, s'il justifie que sa créance est fondée en son principe, peut être autorisé à prendre une inscription forcée provisoire d'hypothèque sur les immeubles de son débiteur en vertu d'une ordonnance rendue sur requête par le président du tribunal de première instance compétent pour statuer au fond ou, en cas d'arbitrage, dans le ressort duquel sont situés les immeubles à saisir.

La décision rendue indique la somme pour laquelle l'hypothèque est autorisée.

Elle fixe au créancier un délai, qui ne peut excéder deux mois à compter de l'inscription, dans lequel il doit introduire devant la juridiction compétente l'instance au fond, même sous forme de requête à fin d'injonction de payer.

En cas de non-respect par le créancier des dispositions de l'alinéa précédent, la décision est rétractée, à la demande de tout intéressé, par la juridiction qui a autorisé l'inscription de l'hypothèque.

Article 31 - L'ordonnance autorisant l'hypothèque judiciaire provisoire est exécutoire sur minute, nonobstant toute voie de recours. Elle doit prévoir expressément qu'en cas de difficulté, il en sera référé au même magistrat.

Celui-ci, les parties entendues, après nouvel examen de la requête et de la procédure suivie, confirme ou retire l'autorisation précédemment accordée.

Article 32 - Le créancier est autorisé à prendre une inscription provisoire d'hypothèque sur présentation de la décision qui doit contenir :

- 1° la désignation du créancier, son élection de domicile, le nom du débiteur ;
- 2° la date de la décision ;
- 3° la cause et le montant de la créance garantie en principal, intérêts et frais ;
- 4° la désignation, par le numéro du titre foncier, de chacun des immeubles sur lesquels l'inscription a été ordonnée.

Article 33 - Le créancier doit signifier au débiteur la décision ordonnant l'hypothèque judiciaire en délivrant l'assignation en vue de l'instance au fond.

Lorsqu'il procède par voie de requête, il joint à la demande la décision ordonnant l'hypothèque judiciaire, en vue de la notification par le greffe.

Il doit élire domicile dans le ressort de la juridiction compétente.

Article 34 – La mainlevée ou la réduction de l'hypothèque peut être obtenue du président de la juridiction compétente qui l'a autorisée, statuant en référé, contre consignation à la Caisse des dépôts et consignations du Trésor ou entre les mains d'un séquestre désigné d'accord parties, des sommes en principal, intérêts et frais, avec affectation spéciale à la créance.

Lorsque la créance litigieuse a fait l'objet d'une décision passée en force de chose jugée, les sommes séquestrées sont spécialement affectées, par privilège sur tous autres, au paiement de la créance du poursuivant.

Article 35 - Dans le cas de péremption d'instance, de désistement d'instance ou d'action, la mainlevée non consentie de l'inscription provisoire est donnée par la juridiction qui a autorisé ladite inscription et la radiation est faite, sur dépôt de la décision passée en force de chose jugée, aux frais de l'inscrivant.

Article 36 - Lorsqu'il est justifié que la valeur des immeubles est double du montant des sommes inscrites, le débiteur peut faire limiter les effets de la première inscription sur les immeubles qu'il indique à cette fin.

Article 37 - Une inscription définitive requise conformément à la législation sur la publicité foncière devra être prise dans les six mois à dater du jour où la décision statuant au fond aura acquis force de chose jugée, sur présentation de la grosse de cette décision. Cette inscription se substituera rétroactivement à l'inscription provisoire et son rang sera fixé à la date de ladite inscription provisoire dans la limite des sommes que conserve celle-ci.

Faute d'inscription définitive dans le délai fixé ci-dessus, ou si la créance n'est pas reconnue par une décision passée en force de chose jugée, la première inscription devient rétroactivement sans effet et sa radiation peut être demandée par toute personne intéressée, aux frais de l'inscrivant, à la juridiction qui a autorisé ladite inscription.

Article 38 - Sont susceptibles d'hypothèque conventionnelle ou forcée ou de Fehivava:

- les immeubles et droits immobiliers énoncés à l'article 25 objet de titre foncier, de titre cadastral et leurs accessoires réputés immeubles ;
- l'usufruit des mêmes biens et accessoires pendant le temps de sa durée;
- l'emphytéose, pendant le temps de sa durée;
- le droit de superficie.

Article 39- Conformément aux dispositions de la Loi n° 2003-041 du 3 septembre 2004 modifiée par la Loi n° 2014-016 du 21 août 2014 sur les sûretés et de la loi sur la profession de notaires, l'hypothèque conventionnelle et le contrat de Fehivava ne peuvent être consentis que par acte authentique, ou par acte authentifié par une autorité administrative habilitée à faire de tels actes. Le transfert et la mainlevée de l'hypothèque ont lieu dans les mêmes formes.

Outre le principal, l'hypothèque ne garantit les intérêts que si cette garantie et le taux des intérêts, exprimés à l'acte intervenu entre les parties, sont inscrits au titre foncier. Les contrats passés en pays étranger peuvent contenir stipulation valable d'hypothèque sur les immeubles situés à Madagascar, à condition d'avoir été déposés chez un Notaire.

Article 40 - L'hypothèque ou le contrat de Fehivava s'éteint par :

- l'extinction de l'obligation dont elle constitue la garantie ;
- la renonciation du créancier à son droit ;
- l'accomplissement de la procédure de purge des hypothèques par le tiers détenteur sur expropriation forcée ou sur expropriation pour cause d'utilité publique;
- la prescription constatée judiciairement et inscrite sur le titre foncier ;
- la mainlevée ;

De l'expropriation pour cause d'utilité publique

Article 41 - En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, les titulaires de droits réels inscrits ne peuvent exercer ces droits que sur l'indemnité d'expropriation conformément aux dispositions des lois et règlements en la matière.
L'inscription de la décision prononçant définitivement l'expropriation conformément aux dispositions des lois précitées purge d'office l'immeuble de tous les droits réels inscrits.

Article 42 - Si les immeubles ne reçoivent pas en tout ou partie, la destination d'utilité publique qui a motivé l'expropriation, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit peuvent en demander la remise. En cas d'exercice du privilège de rétrocession, ce droit ne peut s'exercer que sur l'initiative de l'expropriant ou à la demande du propriétaire exproprié. En cas de refus de l'expropriant, toute action que de droit est ouverte à l'exproprié pour faire décider que l'expropriant a définitivement abandonné les travaux pour l'exécution desquels l'expropriation a été poursuivie.

Le propriétaire exproprié peut exercer son droit de préemption, dans un délai de six mois à compter de l'expiration du délai pour la réalisation des travaux fixés par le décret déclaratif d'utilité publique.

Le cas échéant, le tribunal constate la non réalisation des travaux prévus par le décret déclaratif d'utilité publique et le droit de préemption du propriétaire exproprié.

La rétrocession est prononcée par arrêté signé par le Ministre chargé des domaines.

TITRE II

DU FONCTIONNEMENT DU REGIME FONCIER D'IMMATRICULATION

Article 43 – La gestion de la propriété foncière titrée est assurée par les bureaux de la Conservation de la Propriété Foncière de rattachement de l'immeuble.

Le Chef de la Circonscription domaniale et foncière agit en qualité de Conservateur.

Article 44 - La Conservation de la propriété foncière est chargée d'assurer aux titulaires la garantie des droits réels qu'ils ont sur les immeubles soumis au régime de l'immatriculation, dans les conditions déterminées par la présente loi.

CHAPITRE PREMIER : DE L'IMMATRICULATION DES IMMEUBLES

Section première : *De la procédure d'immatriculation individuelle*

Article 45 - Pour les cas de transformation d'un certificat foncier en titre foncier, peuvent requérir l'immatriculation des immeubles sur les livres fonciers les personnes suivantes ou leur représentant légal :

- le titulaire d'un droit de propriété privée certifiée ;
- le titulaire indivis d'un droit de propriété privée certifiée pour le compte de tous les co-indivisaires;
- le titulaire de droits réels immobiliers d'une propriété privée certifiée ;

- le créancier poursuivant ou le colicitant d'un immeuble objet d'un certificat foncier ;
- le curateur des biens vacants et sans maîtres d'une propriété privée certifiée, après expiration du délai de curatelle et la décision de déchéance prévu par l'article 18 de la Loi n° 2006-031 du 24 novembre 2006 sur les propriétés privées non titrées et des articles 39 à 41 du Décret 2007-1109 du 18 décembre 2007 portant application de la Loi n° 2006-031 ;
- le titulaire d'un droit réel énuméré à l'article 25 autre que le propriétaire de la propriété privée certifiée avec le consentement de ce dernier.

La réquisition d'immatriculation est poursuivie conformément aux dispositions relatives à la transformation prévue par la loi sur la propriété privée non titrée et celles de la présente loi.

Section 2 :

Des dispositions particulières relatives aux anciennes réquisitions d'immatriculation sous l'égide de la loi locale

Article 46 - Tous dossiers de réquisition d'immatriculation entamée sous l'empire de l'Ordonnance n° 60-146 du 03 octobre 1960 et pendants devant les juridictions doivent être réglés comme en matière d'urgence.

Ceux qui n'ont pas fait l'objet d'aucune décision administrative ou judiciaire ou dont le requérant s'est totalement désintéressé, au jour de la promulgation de la présente loi, sont frappés de péremption.

Les terrains qui ont fait l'objet d'une demande d'immatriculation directe en instance à la conservation foncière et ayant déjà fait l'objet d'une opération de bornage sont immatriculés conformément aux dispositions de l'article 121 et suivants de la présente loi.

Les terrains qui n'ont pas encore été bornés sont versés dans leur statut antérieur, zone cadastrale ou propriété privée non titrée.
Les modalités d'application sont fixées par décret.

Section 3 :

De la procédure d'immatriculation collective

1°) De l'ouverture de l'immatriculation collective

Article 47 – Un Tribunal Terrier Ambulant est institué et est compétent pour la consécration du droit de propriété résultant de la procédure d'immatriculation collective.

Article 48 - Le Tribunal Terrier Ambulant est composé comme suit :

Président :

-Un inspecteur des domaines justifiant cinq années d'ancienneté dans ce corps ;

Assesseurs :

-un fonctionnaire du cadre des Contrôleurs des domaines avec un minimum de 5 ans d'expériences ;

-un représentant de la Commune.

Membres:

- le Chef Fokontany de la situation des biens ou son représentant ;
- un notable de la situation des biens.

Un greffier issu du corps des assistants rédacteurs des domaines.

Le Tribunal Terrier Ambulant est assisté par un géomètre Expert du service topographique.

Avant d'entrer en fonction, le président prête serment devant le Président de la Cour d'appel et les assesseurs devant le Président du Tribunal Terrier Ambulant.

Article 49 - Un arrêté du Ministre chargé du service des domaines désigne le Président du Tribunal Terrier Ambulant pour chaque zone ouverte aux opérations d'immatriculation collective.

Les assesseurs fonctionnaires sont désignés par le Directeur des domaines, et le représentant de la Commune, par le Conseil communal.

Les deux assesseurs suppléants sont désignés dans les mêmes conditions et siègent en cas d'empêchement de l'assesseur titulaire.

Article 50 - Les opérations d'immatriculation collective peuvent être initiées soit par l'Etat, soit sur demande d'une Collectivité Territoriale Décentralisée ou par une association.

La demande est adressée aux Services fonciers locaux et doit mentionner la description des limites de la zone à immatriculer et la détermination approximative de sa superficie.

Les opérations d'immatriculation collective sont ouvertes par arrêté du représentant de l'Etat au niveau de la région ou du Ministre chargé du foncier si la zone à immatriculer englobe deux ou plusieurs régions.

Cet arrêté délimite la compétence territoriale du Tribunal Terrier Ambulant.

Article 51 - Aucun immeuble situé à l'intérieur d'un périmètre ouvert aux opérations d'immatriculation collective ne peut plus faire l'objet d'une demande d'immatriculation individuelle ni d'une demande de certificat foncier.

Les demandes d'immatriculation individuelle et/ou de certification en cours comprises dans ledit périmètre sont intégrées dans les opérations d'immatriculation collective.

2°) De la phase physique : les opérations de délimitation d'ensemble

Article 52 : Les opérations sont ouvertes soit sur l'initiative de l'Etat soit sur une demande adressée à l'Administration Foncière par une collectivité publique ou par une association ; un pré campagne de sensibilisation et d'information est mené auprès de la collectivité intéressée et auprès des autorités locales avant tout commencement des opérations.

La décision administrative portant ouverture des opérations est notifiée aux autorités administratives intéressées, insérée au Journal officiel et publié au moyen d'affichage au placard de la commune et des Fokontany et communiqué partout où besoin sera.

La sensibilisation doit notamment portés sur l'invitation aux membres de la collectivité à délimiter leurs parcelles et à régler eux-mêmes leurs propres litiges.

La date de bornage collectif après délimitation par les bénéficiaires est fixée communément entre eux et la brigade topographique, puis portée à la connaissance du public par l'administration dans les conditions prévues au paragraphe ci-dessus.

Article 53 - La phase physique de l'immatriculation collective consiste en la délimitation physique de l'ensemble de la zone soumise à l'opération et à l'établissement du procès-verbal collectif de bornage.

Un levé topographique officiel est effectué pour chaque parcelle.

Elle est assurée par la Brigade Topographique dont la composition, le fonctionnement et la procédure seront déterminés par voie réglementaire.

Le procès-verbal collectif ainsi que les plans y annexés restent déposés au bureau de la Commune ou du Fokontany intéressé pendant un délai de trente (30) jours à dater de leur dépôt pour toutes oppositions, revendication, demande d'inscription. Les oppositions, les revendications ou demandes d'inscriptions sont déposées auprès des services topographiques et de la Commune ou Fokontany.

Le géomètre expert, au cours de ses opérations est tenu de distraire d'office les dépendances du domaine public englobées dans toute la zone de l'opération et de déterminer une voie d'accès en cas d'enclave.

Article 54 : A l'expiration du délai prévu ci-dessus, le service topographique est chargé de mettre à jour les deux exemplaires de procès-verbal de bornage et de transmettre un exemplaire au Tribunal Terrier Ambulant intéressé, accompagné d'une reproduction des plans dressés.

3*) De la phase juridique : la consécration du droit de propriété

Article 55- Le Tribunal Terrier Ambulant statue en audience publique. Sa réunion est portée à la connaissance du public au moins quinze jour à l'avance par tous les moyens de publicité appropriés.

Eventuellement, des convocations individuelles seront également adressées aux parties intéressées par la voie administrative au moins quinze jours à l'avance.

Le renvoi d'audience ne peut être accordé plus de deux fois. En conséquence, en cas de défaillance de l'une des parties alors qu'elle a été dûment convoquée, le Tribunal statue à l'égard de tous par un jugement réputé contradictoire.

Article 56- Le président a la police de l'audience, il pourra faire appel à la force publique. En cas de tumulte, il sera enjoint aux auteurs de se retirer et les résistants seront

saisis de corps et déposés à l'instant dans la maison d'arrêt pour une durée de vingt-quatre heures sur le vu de l'ordre d'incarcération délivré par le président.

En cas de troubles à l'audience, et s'ils ont été l'occasion d'outrages par paroles, gestes, menaces écrits non rendus publics, par envois d'objets quelconques envers le tribunal terrier, il sera prononcé contre le délinquant une peine d'emprisonnement de deux à cinq ans. Il pourra être fait application de circonstances atténuantes. Le jugement est susceptible d'appel lorsqu'une peine de prison aura été prononcée. L'appel doit être interjeté dans le délai de dix jours. Il sera jugé par la Chambre Correctionnelle de la Cour d'appel.

En cas d'infractions à l'audience du Tribunal Terrier Ambulant mais en l'absence de tout tumulte, ou si dans la même condition, des outrages ont été proférés à l'adresse du tribunal, il sera dressé procès-verbal et procédé conformément aux dispositions des articles 504, 505 paragraphe 2 et 506 du Code de procédure pénale.

Article 57 - Le Tribunal Terrier Ambulant statue au fond dans les formes régies par la législation applicable.

Il consacre, après toutes mesures qu'il estime nécessaires, notamment descente sur les lieux, le droit de propriété soit :

- de l'Etat,
- des inscrits ou des opposants au procès-verbal collectif de bornage ou des ayants droit reconnus,
- des personnes dont les occupations se traduisent par une emprise personnelle ou collective réelle, évidente, permanente, paisible et sans équivoque pendant dix années.

Il ordonne l'immatriculation des immeubles et l'inscription des droits réels et charges admis, et fait rectifier le cas échéant, le bornage et le plan.

Le Tribunal Terrier Ambulant statue par jugement soit en la forme collective soit en la forme individuelle.

Article 58 - S'il n'existe aucune opposition ou demande d'inscription ou si mainlevée en a été donnée par acte régulier, le Tribunal Terrier Ambulant apprécie en vertu de son pouvoir discrétionnaire le bien fondé des droits des inscrits.

Sa décision en la forme collective est rendue en premier et dernier ressort.

Toutefois, l'action en tierce opposition peut être intentée contre le jugement en la forme collective concernant exclusivement la parcelle dont le droit est contesté, sous réserve des dispositions des articles 434 à 438 du Code de procédure civile.

Le jugement issu de l'action en tierce opposition est fait en la forme individuelle et est susceptible d'appel.

En cas d'opposition ou de demande d'inscription de droits réels et charges, ledit Tribunal rend un jugement en la forme individuelle, et statue à charge d'appel.

Les jugements rendus par le Tribunal Terrier Ambulant ne sont pas susceptibles d'opposition.

Article 59 - Dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de la réception de la déclaration d'appel, les dossiers d'appel doivent être transmis au Greffe de la Cour d'appel par les soins du Président du Tribunal Terrier Ambulant.

Article 60 - Toutes personnes inscrites au procès-verbal collectif de bornage, opposant ou intervenant doit faire élection de domicile dans la localité où siège la juridiction qui devra connaître de la consécration du droit de propriété, s'il n'y a pas son domicile réel.

Article 61- Les jugements rendus par le Tribunal Terrier Ambulant sont notifiés aux parties par les soins du Président du Tribunal au plus tard dans le délai de trente jours.

Si les parties n'ont pu être touchées par la notification, le Président du Tribunal Terrier Ambulant fait procéder aux lieux habituels des placards administratifs à l'affichage d'un extrait du jugement rendu, assorti d'un avis les informant qu'à compter de la date d'affichage, un délai d'un mois pour faire appel.

L'accomplissement de cette formalité qui vaut notification doit faire l'objet d'un certificat à annexer au dossier de la procédure.

L'appel est fait par déclaration au Greffe du Tribunal Terrier Ambulant et contenant l'indication des noms, prénoms et domicile de l'appelant avec le numéro et la section de la parcelle litigieuse.

4*) De la phase administrative : l'établissement des titres fonciers et leur conservation

Article 62 – Au vu d'une expédition du jugement du Tribunal Terrier Ambulant revêtu de la mention « *pour immatriculation* » ou de l'arrêt de la Cour d'appel, après l'expiration des délais de voies de recours en cassation, le Chef de la Circonscription Domaniale et Foncière procède à l'établissement immédiat des titres fonciers.

Le plan dressé conformément aux dispositions de l'article 54 est annexé au titre foncier créé.

Article 63 - Le Ministre chargé du foncier peut, le cas échéant, nommer par arrêté un Conservateur chargé de l'établissement et de la signature des titres issus de la procédure d'immatriculation collective.

5*) Dispositions particulières sur les parcelles objets de matrice cadastrale.

Article 64 - Sur réquisition du propriétaire d'une parcelle ayant fait l'objet d'une matrice cadastrale, le Conservateur est tenu, au vu de l'extrait matriciel, d'établir un titre foncier au nom du ou des propriétaires inscrits au dit extrait. L'extrait matriciel correspondant est annulé et classé aux dossiers fonciers y afférents.

En cas de morcellement, la transformation de l'extrait matriciel en titre foncier s'opère d'office.

Un dossier de bornage est transmis au service topographique pour remplacement de bornes et réfection des plans à l'échelle règlementaire. La configuration du terrain doit être conforme à l'extrait du plan cadastral à transformer.

Toutefois, si une différence de superficie est constatée, celle déterminée après les opérations de bornage est retenue.

En cas de changement de superficie, sans modification de la forme du terrain après bornage, le requérant et/ou l'acquéreur doit faire une lettre d'acquiescement enregistrée et légalisée en la forme foncière.

6°) Dispositions relatives aux parcelles comprises dans les anciennes zones cadastrales

Article 65 – Pour les parcelles objet d'immatriculation collective engagée sous l'emprise des anciens lois et règlements, un délai de deux (02) mois est ouvert pour permettre à toute personne intéressée de se prévaloir de leur droit. Ce délai court à compter de l'affichage aux bureaux des Communes et des Fokontany intéressés d'un avis établi à cet effet par le Président du Tribunal Terrier Ambulant.

Les intéressés doivent adresser leurs oppositions, revendications ou demandes d'inscription au Président du Tribunal Terrier Ambulant en ayant soin d'indiquer notamment les causes de leur intervention, le numéro de la parcelle revendiquée et la section dont elle dépend.

Après fermeture de ce délai, toute parcelle non revendiquée est jugée et immatriculée au nom de l'Etat Malagasy et accroît le domaine privé de l'Etat, à charge pour toutes personnes intéressées de procéder à une réquisition selon les dispositions de la Loi n° 2008-014 du 23 juillet 2008 sur le domaine privé de l'Etat et de ses textes d'application.

Article 66 - Les zones où l'opération physique a été déjà effectuée mais dont le plan n'est pas disponible, son établissement est fait à la suite du bornage effectué en même temps que la descente du Tribunal Terrier Ambulant.

Article 67- Les immeubles ayant fait l'objet d'un jugement définitif pour lesquelles les titres fonciers ou cadastraux ne sont pas encore établis peuvent faire l'objet d'un titre foncier d'immatriculation.

En cas d'inexécution du jugement dont l'immatriculation n'a pas été poursuivie, il peut être fait application des dispositions de l'article 465.1 du Code de Procédure Civile sur la base de la prescription trentenaire et le jugement est frappé de péremption par la juridiction qui l'a prononcé.

Dans ce cas, la procédure d'immatriculation foncière est engagée de nouveau en vue de la consécration, par un jugement du Tribunal Terrier Ambulant, du droit de propriété des ayants droits du titulaire du droit consacré, ou des occupants ou de l'Etat Malagasy, conformément à une procédure qui sera fixée par voie de décret.

Toutefois, ladite prescription ne peut s'opérer à l'encontre de jugement consacrant un droit de propriété au nom de l'Etat Malagasy.

Article 68 : Les parcelles jugées au nom de l'Etat Malagasy avec leurs superficies originelles sont immatriculées d'office par le Conservateur et le plan cadastral portant le numéro du titre est annexé au titre foncier.

Section 4 :
Le titre foncier d'immatriculation

Article 69 - Sous réserves des dispositions de l'article 7 de la présente loi, le titre foncier originel est définitif et inattaquable.

Il constitue devant les juridictions malagasy, le point de départ des droits réels et charges foncières existant sur un immeuble au moment de l'immatriculation à l'exclusion de tous les autres droits non-inscrits.

Les personnes lésées bénéficient d'une action en annulation dans les conditions prévues à l'article 8 ci-dessus.

Article 70 - Toute action prévues aux dispositions des articles 8 et 69 ci-dessus ainsi que celle tendant à la revendication d'un droit réel non révélé en cours de procédure 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 trois (3)ans du jour de l'inscription et quelle que soit la date de cette inscription.

CHAPITRE 2
LES DOCUMENTS FONCIERS

Section première :
Les documents de la conservation foncière

Paragraphe I : Les Documents Fonciers

1° - Le livre foncier

Article 71 - Le livre foncier est constitué des titres fonciers destinés à la publicité des droits sur les immeubles.

Sous l'autorité du Conservateur de la propriété foncière, le livre foncier est tenu sous forme papier et/ou sous forme électronique.

Le livre foncier sous forme papier est côté et paraphé par le Président du Tribunal Spécial Terrier.

Article 72 - Toute personne inscrit au Livre Foncier ou ses ayants-droits peuvent obtenir communication des informations concernant ses biens et ses droits.

Toute personne peut accéder aux informations dans le livre foncier au niveau de la Conservation foncière selon les modalités fixées par Décret.

2° : Les titres fonciers :

Article 73: A chaque immeuble correspond un compte particulier, le titre foncier, sur lequel sont enregistrés, de manière chronologique, tous les actes juridiques réels relatifs à la parcelle de terrain immatriculée. A chaque titre foncier correspond un plan topographique dressé par un Géomètre-Expert.

Des titres spéciaux peuvent être établis, sur réquisition des intéressés, après immatriculation de l'immeuble, au nom de l'usufruitier, de l'emphytéote ou superficiaire, en vue de l'inscription régulière des droits réels et charges pouvant grever l'usufruit, l'emphytéose ou la superficie.

Dans le cas de division d'immeubles par étages ou par appartements, il est établi par voie de morcellement du titre foncier original, des titres fonciers distincts relatifs à chaque fraction divisée appartenant à un copropriétaire de l'immeuble.

3°- Le duplicata du titre foncier

Article 74 - Toute personne titulaire d'un droit de propriété a droit à un duplicata du titre foncier, qui est une copie unique, authentique, exacte et complète du titre foncier, sur feuillets et bordereaux cotés et paraphés. A chaque titre foncier correspond un plan topographique foncier dressé par un Géomètre Expert.

Ce duplicata du titre foncier est nominatif et le Conservateur en certifie l'authenticité en y apposant sa signature et le sceau de la Conservation foncière.

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

Les autres titulaires de droits réels et charges n'ont droit qu'à la délivrance de certificats de situation juridique.

Le duplicata du titre foncier conserve sa force probante entre les mains du propriétaire détenteur, sauf lorsqu'il a 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.

Toutefois, le duplicata du titre foncier cesse d'être probant et exécutoire en cas de détérioration, de ratures ou d'absences d'un ou de plusieurs feuillets ou bordereaux.

Un nouveau duplicata peut être délivré conformément aux dispositions des articles 90 et 91 de la présente loi.

Paragraphe 2 : Les inscriptions au titre foncier

1°- Les mentions et inscriptions au titre foncier

Article 75- Le titulaire d'un des droits énoncés à l'article 25 ci-dessus ne peut être inscrit avant que le droit de son auteur immédiat n'ait été lui-même inscrit. Le titulaire d'un droit autre que le droit de propriété ne peut être inscrit qu'après l'inscription du propriétaire.

Article 76- Le titre foncier et les inscriptions conservent le droit qu'ils relatent tant qu'ils n'ont pas été annulés, rayés ou modifiés. Ils 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, sont 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.

A défaut de production du duplicata du titre, le conservateur peut refuser toute inscription.

2°- Les modifications du livre foncier par suite de faits survenus après immatriculation

Article 77 - Le Conservateur procède, sur dépôt de tous documents réguliers en la forme, réquisitions rédigées dans ce sens et après accomplissements de toutes les formalités requises, à toutes corrections, modifications, mutations, créations, annulations de titres par suite de cessions, morcellements, démembrements, fusions d'immeubles immatriculés, ou tous autres faits survenus après l'immatriculation.

Sous réserve des droits des tiers, toute personne inscrit ou ses ayants droits peut requérir la rectification, la modification ou la suppression d'une information inexacte, incomplète ou périmée.

La création du et/ou des nouveau(x) titre(s) issu(s) d'une action mentionnée à l'alinéa précédent nécessite un projet de morcellement, approuvé par un géomètre expert de la ou des parcelle(s) objet de l'action. Chaque parcelle donnant lieu à l'établissement d'un titre foncier ne peut être composée que d'une seule parcelle ou de parcelles connexes.

Les plans sont modifiés en conséquence pour se trouver toujours scrupuleusement en concordance avec les titres fonciers correspondants.

3°- Des inscriptions conservatoires ou prénotations

Article 78 - Toute demande portée devant les tribunaux tendant à faire prononcer l'annulation ou la modification des droits réels immobiliers ou charges inscrits, peut être mentionnée sommairement sur le titre. Cette inscription dite prénotation doit être autorisée par Ordonnance du Président du Tribunal Civil de droit commun, rendue sur requête, à charge de lui en référer. La validité des inscriptions ultérieures reste subordonnée à la décision judiciaire.

Les autres inscriptions ou mutations peuvent être effectuées nonobstant l'inscription de la prénotation.

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

La mainlevée de la prénotation doit être faite par décision judiciaire. Toutefois, la mainlevée de la prénotation peut être effectuée par le conservateur sur réquisition dûment signée et légalisée en la forme foncière, de l'auteur de la prénotation.

La demande de prénotation sur un domaine privé de l'Etat est irrecevable.

Section 2

Les documents de la conservation topographique

1°- Le plan de repérage et/ou Plan Local d'Occupation foncière

Article 79 - Le plan de repérage est un document topographique sur lequel sont représentées toutes les informations topographiques foncières et ses détails naturels ou artificiels.

Ce plan est utilisé :

- pour renseigner le public sur la situation des immeubles ;
- pour repérer et mettre à jour les documents fonciers ;
- pour étudier les aménagements et les projets de construction portant sur les immeubles.

Article 80 - Le Plan Local d'Occupation Foncière est un plan numérique qui fait apparaître les différents statuts des terres dans une zone déterminée.

Le Plan Local d'Occupation Foncière constitue :

- le nouveau plan de repérage, géré et utilisé à la fois par les services topographiques et par les guichets fonciers ;
- un outil délimitant la compétence des Services fonciers et des guichets fonciers.

2°- Les plans d'immatriculation foncière

Article 81 - Les plans d'immatriculation foncière sont les plans individuels et les plans cadastraux. Ils sont établis selon les normes décrites par le règlement technique du service topographique.

Section 3

De la reconstitution des documents fonciers et topographiques

Paragraphe 1 : Du Tribunal Spécial Terrier

Article 82– Un Tribunal dénommé Tribunal Spécial Terrier est institué pour statuer sur le sort de données foncières manquantes et/ ou documents fonciers détériorés sur la base des documents d'inventaire relatifs à ces données et documents fonciers. Il est chargé également de statuer sur les requêtes en délivrance de second duplicata.

Sa compétence territoriale est déterminée par un arrêté du Ministre chargé du service des domaines.

Article 83 -Le Tribunal Spécial Terrier est composé comme suit :

- un juge issu d'un corps des magistrats qui préside les audiences ;
- deux Assesseurs : un issu du corps des Inspecteurs des domaines justifiant de cinq années d'ancienneté dans ce corps, et un géomètre expert fonctionnaire ;
- membres :
 - o un représentant de la Commune ;
 - o le Chef Fokontany de la situation des biens ou son représentant.
- Greffier : un fonctionnaire issu du corps des greffiers.

Le Tribunal Spécial Terrier est assisté par des notables de la situation des biens.

Avant d'entrer en fonction, les assesseurs et les autres membres prêtent serment devant le Président du Tribunal Spécial Terrier.

Article 84- Toute personne intéressée, le cas échéant, le conservateur ou le Chef de la circonscription foncière, peut saisir le Tribunal Spécial Terrier pour entendre statuer sur le sort relatif aux données foncières manquantes et/ ou documents fonciers détériorés et aux requêtes en délivrance de second duplicata

Article 85- Le Tribunal Spécial Terrier statue en audience publique. Sa réunion est portée à la connaissance du public au moins un mois à l'avance par tous les moyens de publicité appropriés.

Des convocations individuelles sont également adressées aux parties intéressées par la voie administrative au moins quinze jours à l'avance.

Le renvoi d'audience ne peut être accordé plus de quatre fois. En conséquence, en cas de défaillance de l'une des parties alors qu'elle a été dûment convoquée, le Tribunal statue à l'égard de tous par un jugement réputé contradictoire

Article 86 - Sur le sort des données foncières et topographiques manquantes ou détériorées, le Tribunal Spécial Terrier statue au fond dans les formes réglées par la législation applicable. Il prononce toutes mesures qu'il estime nécessaires, notamment descente sur les lieux, ordonne l'inscription des droits réels et charges reconstitués, et le cas échéant, la réimplantation des bornes et l'établissement du plan.

Le pouvoir du tribunal pour apprécier le bien ou mal-fondé de la demande faite est discrétionnaire. Il apprécie le bien ou mal-fondé des droits et ordonne l'inscription du nom du véritable propriétaire dans le document foncier. Il peut rejeter la demande en totalité ou en partie; toutefois, la décision de rejet doit être motivée et énoncer les faits sur lesquels ce rejet est basé.

Suite à l'inscription de la décision définitive du Tribunal Spécial Terrier sur l'immeuble, la propriété est immobilisée pendant un délai de cinq (05) ans auquel toutes personnes dont les droits n'ont pas été révélés lors du procès pourront faire recours.

Cependant, cette immobilisation quinquennale ne s'applique pas pour la dévolution successorale.

Article 87 - Le Tribunal Spécial Terrier examine la demande et rend sa décision sur le sort de celle-ci, laquelle est susceptible de voie de recours conformément aux dispositions du Code de procédure civile.

Les jugements rendus par le Tribunal Spécial Terrier sont notifiés aux parties par les soins du Président du Tribunal au plus tard dans le délai de trente jours.

Si les parties n'ont pu être touchées par la notification, le Président du Tribunal Spécial Terrier fait procéder aux lieux habituels des placards administratifs à l'affichage d'un extrait du jugement rendu, assorti d'un avis les informant qu'un délai d'un mois à compter de la date d'affichage leur est imparti pour faire appel.

La voie de recours est exercée par déclaration au Greffe du Tribunal Spécial Terrier, et contenant l'indication des noms, prénoms et domicile de l'appelant avec le numéro et la section de la parcelle litigieuse.

Paragraphe 2 : La reconstitution des documents fonciers

1°- La reconstitution de titres fonciers et folio de la matrice cadastrale manquants ou détériorés

Article 88- Le compte titre ou folio manquant ou détérioré ouvert pour un immeuble dans le livre foncier ou la matrice cadastrale peut être restauré par le Conservateur foncier si le duplicata du titre foncier ou l'extrait matriciel se trouve aux archives ou encore si le titulaire des droits fonciers concerné présente lui-même le duplicata en sa possession.

Le conservateur doit s'assurer que le contenu du dossier foncier, et les différentes mentions des registres de suivi des procédures foncières tenues par les Conservateurs topographiques et fonciers, sont concordantes quant à la situation juridique de l'immeuble.

Article 89 - En l'absence d'informations complètes ou en cas de doute sur le bien-fondé de la demande, le Conservateur renvoie toute personne intéressée à saisir le Tribunal Spécial Terrier pour qu'elle statue sur la demande de reconstitution, et en lui transmettant tous les dossiers y afférents avec une note exposant les motifs de la non production des documents manquants.

Le Tribunal Spécial Terrier examine la demande et rend sa décision sur le sort de celle-ci, laquelle est susceptible de recours devant la Cour d'Appel.

La reconstitution faite à partir d'une décision judiciaire définitive peut entraîner la modification des inscriptions antérieures.

2°- La reconstitution du duplicata du titre foncier ou extrait cadastral détériorés ou perdus

Article 90 - En cas de détérioration du duplicata du titre foncier ou de l'extrait cadastral et s'il comporte encore le premier feuillet contenant les indications et mentions originaires du titre foncier, signées du Conservateur, se rapportant aux droits du premier titulaire de droits fonciers et à l'identification de l'immeuble et du titre, il pourra être délivré

sur la demande de ce dernier, et à ses frais, un nouveau duplicata; l'ancien étant déposé, revêtu d'une mention d'annulation et classé au dossier de la conservation.

Le Conservateur est seul juge pour apprécier s'il peut délivrer le nouveau duplicata du titre foncier.

Toutefois, lorsqu'il apprécie que les informations nécessaires à la délivrance d'un nouveau duplicata du titre foncier ne sont pas complètes, il peut inviter le requérant à saisir le Président du Tribunal Spécial Terrier compétent pour ordonner la délivrance ou non d'un nouveau duplicata.

Article 91 - En cas de perte du duplicata du titre foncier ou de l'extrait cadastral, le Conservateur ne peut en délivrer un nouveau que sur le vu d'un jugement du Tribunal Spécial Terrier l'ordonnant. Ce jugement est rendu **sur** requête déposée exclusivement par le porteur de ce duplicata ou ses ayants droit. Toutes justifications utiles de la perte sont fournies et rappelées au jugement.

Cette décision déclare nul et sans valeur, entre les mains de tous détenteurs, le duplicata perdu. Un avis est publié, dans ce sens, au *Journal Officiel*, à la diligence du conservateur. En cas de fausse déclaration de perte, l'auteur de cette fausse déclaration sera responsable du préjudice causé.

Paragraphe 3- La réfection et la reconstitution des documents topographiques fonciers manquants ou détériorés

Article 92 - La réfection de documents topographiques fonciers, détériorés ou manquants peut être effectuée par le Conservateur des documents topographiques fonciers au moyen de l'exploitation de documents fonciers existants auprès des circonscriptions domaniales et topographiques ou à défaut des plans éventuellement en possession des titulaires de droits inscrits au titre foncier ou la matrice cadastrale à jour.

En l'absence d'informations complètes ou en cas de doute dûment constaté sur le bien-fondé de la demande, le Conservateur des documents topographiques fonciers renvoie la partie intéressée à saisir le Tribunal Spécial Terrier pour la reconstitution de ces documents.

Paragraphe 4- Le sort des terrains dont les pièces d'hérédité sont impossibles à constituer

Article 93 – Le sort des terrains dont les pièces d'hérédité sont impossibles à constituer est de la compétence de la juridiction civile. La décision judiciaire rendue par la juridiction civile transmet le droit de propriété sur lesdits terrains aux véritables propriétaires, sous-réserve des droits des éventuelles personnes dont les droits n'ont pas été révélés lors du procès qui pourront faire recours dans un délai de cinq ans à compter de la date de la décision judiciaire.

Suite à l'inscription de la décision définitive de la juridiction civile sur l'immeuble, la propriété est immobilisée pendant un délai de cinq (05) ans auquel toutes personnes dont les droits n'ont pas été révélés lors du procès pourront faire recours.

Cependant, cette immobilisation quinquennale ne s'applique pas pour la dévolution successorale.

Article 94 - A l'expiration du délai de recours, le Conservateur de la Propriété Foncière procède, sur réquisition de l'intéressé, à la radiation de l'immobilisation et dans ce cas le jugement n'est plus susceptible d'aucune voie de recours.

TITRE III DES SANCTIONS

CHAPITRE PREMIER : DU TRANSFERT A L'ETAT DES TERRAINS NON MIS EN VALEURS PAR LEURS PROPRIETAIRES

Section : définition et champ d'application

Article 95- Tout immeuble ayant fait l'objet d'un titre foncier doit être exploité, entretenu et utilisé directement ou indirectement par son propriétaire.

Si le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations ci-dessus, ou si l'immeuble est considéré comme vacant au sens de *l'article 18 de la Loi n° 2005-019 du 17 octobre 2005*, il y aura application de la procédure de sanction de transfert à l'Etat.

Dans ce cas, les Autorités locales peuvent déclencher la procédure de transfert de la propriété au nom de l'Etat malagasy.

Cette sanction est applicable à l'encontre du propriétaire ou du titulaire du droit lorsque ce dernier n'exploite pas son immeuble pendant un délai de vingt (20) ans à compter de la date de l'inscription de son droit sur le titre foncier ou le titre cadastral.

Après accomplissement de la procédure tracée par la présente loi et par son décret d'application, le transfert de la propriété en cause à l'Etat Malagasy est prononcé par acte réglementaire

Article 96 - La sanction prévue à l'article précédent peut, dans tous les cas, être invoquée à tout moment, dès que le temps nécessaire couru depuis avant même l'application de la présente loi est accompli, sauf les causes d'interruption et de suspension de droit commun.

Article 97 - Sont considérées comme exploitées aux frais du propriétaire :

- les terres mises en cultures ou reboisées dans les conditions normales d'entretien ou d'exploitation permanents ou aménagées en site touristique ;
- les terres aménagées, au moins sur les deux tiers de leur superficie, pour recevoir des plantations nouvelles ;
- les jachères pratiquées conformément aux usages des lieux et respectant la durée normale des rotations ou assolements correspondant à chaque genre de culture pratiquée et le pâturage ;
- les propriétés comportant une ou des constructions ou un aménagement d'espace vert ou de viabilisation en vue d'une construction ;
- les terrains même non bâtis mais assainis ou reboisés ou comportant des aménagements durables ;

- les propriétés aménagées en vue de la vente par lots en vertu d'une autorisation administrative régulière ;
- les espaces attenants aux maisons d'habitation quelle que soit leur superficie, s'ils sont aménagés en pelouse, jardins potagers, vergers, jardins d'agrément ou reboisés ;
- les terrains objet d'hypothèques, de bail.

Article 98- Les actes de transfert à l'Etat des terrains sont approuvés et signés dans les conditions ci-dessous :

- pour les terrains urbains moins de cinquante (50) ares et les terrains ruraux moins de cinquante (50) hectares, par arrêté du Ministre chargé des Services fonciers ;
- pour les terrains urbains supérieurs à cinquante (50) ares et les terrains ruraux plus de cinquante (50) hectares, par décret pris en Conseil de Gouvernement.

Sont considérés comme terrains urbains, pour l'application de la présente loi, les terrains situés dans les périmètres des agglomérations des communes urbaines et ceux inclus dans les périmètres des plans d'urbanisme directeur ou de détail des Communes.

L'acte de transfert peut indiquer, s'il y a lieu, la destination de l'immeuble transféré.

Article 99 – L'acte prononçant le transfert à l'Etat est publié au *Journal officiel* et notifié par le Chef de la Circonscription Domaniale et Foncière par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie administrative au propriétaire déchu et à tous les titulaires de droits réels inscrits.

Article 100 - Les propriétés transférées à l'Etat dans les conditions fixées par la présente loi accroissent le domaine privé de l'Etat.

Les modalités d'application de ce transfert sont fixées par un décret.

Toute acquisition de terrains inscrits au nom de l'Etat doit se conformer aux dispositions de la loi sur le domaine privé de l'Etat.

CHAPITRE 2

REPRESSION DES ATTEINTES PORTEES A LA PROPRIETE

Article 101 - Les atteintes à la propriété sont punies des sanctions prévues par l'Ordonnance n°60-121 du 01 octobre 1960 visant à réprimer les atteintes à la propriété.

CHAPITRE 3

PENALITES DIVERSES EN MATIERE FONCIERE

Article 102 - Le stellionat est passible des peines de l'escroquerie prévues par le Code pénal, sans préjudice des pénalités de droit commun et de dommages intérêts, en cas de faux. Les dommages intérêts, s'il y a lieu, ne pourront être inférieurs au triple de la valeur de l'immeuble ou du droit fraudé.

Article 103 - 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, a contracté avec une tierce personne à l'aide d'une déclaration mensongère en matière foncière ;
5. Quiconque dispose d'un immeuble immatriculé dont il n'est pas ou n'est plus propriétaire.

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

Article 104 - Le refus de déférer aux sommations du Conservateur dans les cas prévus au présent texte est passible des peines prévues à l'article 472 du Code pénal sans préjudice des dommages-intérêts envers la partie lésée, s'il y a lieu.

Article 105 - Le fait pour tout greffier ou notaire d'omettre de procéder, dans le délai imparti, à l'exécution d'une formalité dont il a la charge, est passible d'une amende d'Ar 500.000 sans préjudice des dommages intérêts envers la partie lésée s'il y a lieu.

Article 106 - L'altération des titres fonciers, des duplicata de ces titres, des plans y correspondants ou des certificats d'inscription, dans les conditions déterminées par le Code pénal, est passible des peines prévues par le même texte.

Article 107 - La destruction, le déplacement des bornes géodésiques ou topographiques et des bornes d'immatriculation sont passibles des peines, édictées par le 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 fonciers.

Article 108 - Il est également interdit aux particuliers d'établir sur les propriétés des signaux ou bornes affectant la forme de ceux employés réglementairement par l'Administration.

Les signaux ou bornes sont arrachés aux frais de leur auteur sans préjudice des indemnités qui peuvent être réclamées par l'Etat pour réparation des dommages résultant des confusions ou pertes de temps dans les opérations topographiques.

CHAPITRE 4 :
DE LA RESPONSABILITE DU CONSERVATEUR
DE LA PROPRIETE FONCIERE ET DU CONSERVATEUR
DES DOCUMENTS TOPOGRAPHIQUES FONCIERS

Section 1 : De la responsabilité du conservateur de la propriété foncière

Article 109- Le Conservateur de la propriété foncière est responsable de la vérification de la conformité formelle de l'acte au point de vue de sa forme extérieure par rapport aux exigences des dispositions légales et réglementaires. Toutefois, en cas de doute sur la forme, les demandes d'inscription sont irrecevables et ne peuvent être opérées par le Conservateur.

Article 110 - Le Conservateur de la propriété foncière est responsable du préjudice résultant :

1. de l'omission sur les titres fonciers des inscriptions régulièrement requises en ses bureaux ;
2. de l'omission sur les duplicata de titre foncier des inscriptions portées sur le titre, sauf les cas d'inscriptions forcées ou d'office, susceptibles d'être faites sans la présentation du duplicata du titre foncier. Ces cas d'inscriptions forcées ou d'office sont soumis à l'accomplissement des formalités de déchéance du duplicata du titre foncier jusqu'au rétablissement de la concordance. Les modalités seront déterminées par voie réglementaire ;
3. du défaut de mention des inscriptions affectant directement la propriété sur les titres de propriété.

Article 111 – Lorsque le Conservateur aurait omis de mentionner dans le duplicata du titre foncier, un ou plusieurs des droits inscrits qui devraient y figurer légalement, les détenteurs de ces droits omis peuvent demander rectification auprès du Conservateur.

A cet effet, il est procédé à la rectification au vu des pièces et actes déjà déposés dans les archives de la Conservation.

Article 112 - Les omissions ou erreurs sur les titres et/ou sur les duplicata du titre foncier engagent la responsabilité civile du Conservateur de la propriété foncière 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.

Il ne peut pas être responsable des erreurs commises par le responsable chargé de la validation et administration des données foncières dans le cadre de la dématérialisation des documents fonciers.

Les responsabilités des validateurs, administrateurs chargés de la base des données seront fixées par décret.

La responsabilité civile du Conservateur de la propriété foncière ne pourra être mise en cause au-delà de trois (03) ans après chaque inscription.

Le Conservateur ne doit être appelé en responsabilité qu'après jugement des actions des parties entre elles et sur justification de l'insolvabilité desdites parties contre lesquelles celui qui demande ou revendique aura d'abord obtenu une décision définitive et épuisé les moyens d'exécution.

Article 113- Le Conservateur de la propriété foncière peut, en outre, rectifier d'office et sous sa propre responsabilité, les erreurs constatées ou celles provenant de son chef ou du chef de l'un de ses prédécesseurs contenues dans les livres fonciers.

Dans tous les cas, les anciennes inscriptions doivent être barrées mais laissées apparentes sur les documents minutes et les corrections ou rajouts sont portés en rouge et approuvés par le conservateur.

Section 2

De la responsabilité des conservateurs topographiques

Article 114- Le Conservateur des documents topographiques fonciers est chargé de la gestion de documents topographiques relatifs à une propriété donnée et de leur mise à jour.

Les erreurs ou omissions sur les plans engagent la responsabilité civile du Conservateur des documents topographiques fonciers qui les a commises dans la mesure seulement du préjudice réel dont elles sont la cause directe.

La responsabilité civile du Conservateur des documents topographiques fonciers, ne peut être mise en cause :

- a) en cas de faute commise par le Géomètre Expert dans l'exécution de ses travaux ;
- b) au-delà de trois (03) ans après chaque modification de plan quel que soit l'époque de l'opération.

Article 115 – Suite à une vérification des dossiers topographiques et lorsque des anomalies sont constatées, le Conservateur des documents topographiques fonciers procède à une rectification de ces anomalies qu'elles proviennent de son chef ou du chef de l'un de ses prédécesseurs ou du géomètre expert.

Dans tous les cas, les anciennes situations doivent être laissées apparentes sur les documents minutes et les corrections ou rajouts sont portés en rouge et approuvés par un conservateur.

Ces dispositions s'appliquent également, aux parcelles objet d'une matrice cadastrale.

Les modalités d'application de cet article sont fixées par décret.

Article 116 - En raison de la responsabilité qu'ils encourent, le Conservateur de la propriété foncière et le Conservateur des documents topographiques fonciers ont 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 arrêté du Ministre chargé des Services fonciers.

CHAPITRE 5

PROTECTION DES AGENTS DES SERVICES FONCIERS

Article 117- Les actes de rébellion, voies de fait, injures, outrages et menaces contre les agents des Services fonciers dans l'exercice de leurs fonctions sur les lieux et en général

tous actes commis de nature à paralyser l'exécution des travaux sont constatés par un rapport adressé aux autorités compétentes et poursuivis devant les juridictions compétentes.

Les coupables sont punis d'un emprisonnement d'un mois à six mois et d'une amende d'Ar 100.000 à Ar 900.000 ou de l'une de ces deux peines seulement, sans préjudice des peines plus fortes prévues par la loi au cas de rébellion.

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

Ces dispositions s'appliquent également lorsque les actes en question sont exercés contre les géomètres libres Experts ainsi que le personnel placé sous leur autorité, dès lors qu'ils interviennent pour le compte de l'Administration.

Article 118 - Les autorités civiles et militaires et la force publique sont tenues de prêter aide et assistance, toutes les fois qu'elles en sont requises, aux agents des Services fonciers, aux géomètres Experts ainsi qu'au personnel placé sous leur autorité pour l'exercice de leurs fonctions, dès lors qu'ils interviennent pour le compte de l'Administration.

Article 119 - Les autorités locales qui n'obtempèrent pas à la réquisition verbale ou écrite des agents des Services fonciers 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 des Services fonciers, et restent, en outre, passibles des peines prévues, en pareil cas, par le Code pénal.

Pendant l'exercice des fonctions des agents des Services fonciers, ces contraventions peuvent être constatées par des procès-verbaux dressés par les agents des Services fonciers, les Officiers de la Police Judiciaire et tout agent de la force publique ou Experts.

Article 120- Outre le régime de protection des fonctionnaires prévue par la Loi n°2003-011 du 03 septembre 2003 portant sur le Statut général des fonctionnaires en ses articles 6 et 7, les Agents des Services fonciers, dans l'exercice de leurs fonctions ne peuvent être en aucune manière menottés à la suite des convocations policières et ne peuvent être interpellés qu'après la saisine du supérieur hiérarchique.

TITRE IV : DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 121 - Les parcelles telles que définies par l'article 33 de la Loi n° 2005-019 du 17 octobre 2005 sur le statut des terres, localisées dans les collectivités où n'a pas été mis en place un guichet foncier assurant un service administratif décentralisé en charge de la propriété privée non titrée, peuvent bénéficier du régime foncier de l'immatriculation par le dépôt d'une demande d'immatriculation auprès de la Circonscription Domaniale et Foncière de la situation de l'immeuble.

Article 122- : Toute personne souhaitant immatriculer un immeuble doit déposer une demande auprès de la Circonscription Domaniale et Foncière, à laquelle sont annexés toutes pièces justificatives d'occupation, ainsi que le plan régulier ou un extrait du plan local d'occupation revêtu d'une mention de repérage préalable du service topographique. Il lui en

est délivré récépissé.

A cet effet, une procédure de reconnaissance locale est menée par une commission qui se compose comme suit :

Président :

- Agent du service des domaines ;

Membres :

- Agent du service topographique.

- le Chef de l'exécutif de la Collectivité de la situation de l'immeuble ou son représentant ;

- le Chef de Fokontany de la situation de l'immeuble ou son représentant ;

- deux notables qui sont choisis sur une liste établie annuellement par le Chef de Fokontany sur proposition de l'assemblée générale du Fokonolona. La liste est publiée sur les placards de la Collectivité décentralisée de base ainsi que du ou des Fokontany concerné(s).

La commission peut s'adjoindre toute personne qu'elle juge compétente.

La commission se réunit sur convocation de son Président et à l'issue de l'opération, il est dressé un procès-verbal dans lequel sera consigné son avis.

Article 123- En cas d'oppositions ou de contestations concernant la demande d'immatriculation ou lors de la reconnaissance, celles-ci sont réglées amiablement lors de la reconnaissance et la résolution ou non du litige est consignée dans le procès-verbal.

A défaut de règlement amiable, le litige est soumis à l'arbitrage devant l'organe délibérant de la collectivité dont la sentence arbitrale est susceptible de recours devant le Tribunal civil, conformément aux dispositions de la Loi n°2006-031 du 24 novembre 2006 fixant le régime juridique de la propriété privée non titrée.

Article 124- A l'issue de la procédure et si aucune opposition n'a été reçue, et qu'il est prouvé que l'occupation répond aux conditions de mise en valeur prévues par article 33 de la Loi n°2005-019 du 17 octobre 2005 sur le statut des terres, le terrain objet de la demande est immatriculé directement au nom du requérant.

En cas d'opposition, la procédure d'immatriculation est suspendue jusqu'à l'obtention d'une décision judiciaire définitive.

Si le procès-verbal de reconnaissance fait ressortir que la consistance du terrain non immatriculé ne répond pas aux conditions de mise en valeur prévues par la Loi n°2005-019 du 17 octobre 2005, le chef de la circonscription domaniale et foncière poursuit la procédure conformément aux dispositions de la Loi n° 2008-014 du 23 juillet 2008 relative au domaine privé de l'Etat.

Article 125 – Les dossiers de procédure en cours d'instruction au niveau des Circonscriptions des domaines et de la propriété foncière, une fois le guichet foncier installé est opérationnel, sont transmis auprès de ce dernier pour la poursuite des instructions.

Article 126 - Les dossiers de demande de prescription acquisitive et les dossiers de demande de transfert à l'Etat régis par l'Ordonnance n°74-021 du 20 juin 1974 relative à l'abus de droit de propriété n'ayant pas fait l'objet de décision judiciaire ou administrative à la date de la promulgation de la présente loi sont traités suivant les procédures prévues par les articles 95 et suivants.

TITRE V
DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 127 – Les modalités d’application de la présente loi sont précisées par voie réglementaire.

Article 128- Sont et demeurent abrogées toutes les dispositions antérieures contraires à la présente loi, notamment celles de :

- l’Ordonnance n°60-146 du 3 octobre 1960 relative au régime foncier de l’immatriculation, complétée et modifiée par les textes subséquents ;
- la procédure de la prescription acquisitive ;
- l’Ordonnance n°74-021 du 20 juin 1974 relative à l’abus de droit de propriété.

Article 129- La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République.

Elle sera exécutée comme loi de l’Etat.

Antananarivo, le 14 décembre 2017

LE PRESIDENT DU SENAT,

LE PRESIDENT DE L’ASSEMBLEE NATIONALE,

RAKOTOVAO Rivo

RAKOTOMAMONJY Jean Max