



GOUVERNEMENT

DECRET N° 2018 – 793

Portant présentation au Parlement du projet de loi n°024/2018 du 17 juillet 2018 portant refonte de la loi n°2006-031 du 24 novembre 2006 fixant le régime juridique de la propriété foncière privée non titrée

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

Vu la Constitution

Vu le décret n°2018-529 du 4 juin 2018 portant nomination du Premier Ministre, Chef du Gouvernement ;

Vu le décret n° 2018-540 du 11 juin 2018 portant nomination des membres du Gouvernement ;

DECRETE

Article premier.- Le projet de loi portant refonte de la loi n°2006-031 du 24 novembre 2006 fixant le régime juridique de la propriété foncière privée non titrée délibéré en Conseil des Ministres le 17 juillet 2018 , annexé au présent décret et comportant quarante-six (46) articles sera présenté au Parlement.

Article 2.- Le Ministre de l'Aménagement du Territoire et des Services Fonciers sera chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Fait à Antananarivo, le 17 juillet 2018

**Par le premier Ministre,
Chef du Gouvernement,**

NTSAY Christian

**Le ministre de l'Aménagement du Territoire
Et des services Fonciers,**

RAZANAMHASOA Christine



PROJET DE LOI N° 024/2018 du 17 juillet 2018

portant refonte de la Loi n°2006-031 du 24 novembre 2006 fixant le régime juridique de la propriété foncière privée non titrée

EXPOSE DES MOTIFS

L'Histoire de la Grande Ile révèle et consacre le caractère incontournable du secteur foncier dans la mise en œuvre des stratégies de développement des régimes qui se sont succédé. En effet, l'Administration foncière a toujours été immanquablement rattachée au département ministériel choisi pour être le pilier de l'exécution de la Politique nationale de développement adoptée. Le secteur foncier s'est vu contraint de s'adapter en fonction des impératifs de ces Politiques. Cette évolution systématique, qui échappe en fonction des acteurs de ce domaine et qu'ils ont du mal à s'approprier, diffère cependant de celle qui doit être initiée si l'optique est d'instrumentaliser le Foncier en matière économique, en tant que levier de développement, en matière social, en tant que régulateur de conflit, et en matière de gouvernance, en tant qu'outil de gestion territoriale.

La Réforme Foncière malagasy, qui s'est conçue dans le contexte de la Gouvernance de proximité, se caractérise par la mise en œuvre progressive de la gestion foncière décentralisée, mise en place depuis l'année 2005. Sous plusieurs aspects, cette Réforme est une réponse pratique tant aux besoins de la population qu'aux impératifs de l'Administration. D'une part les dispositifs structurels et procéduraux qu'elle institue offre la possibilité de régulariser la situation précaire des milliers de malagasy, pour la plupart des paysans, non titulaires de Titres fonciers, et de sécuriser leur droit de propriété par la délivrance des Certificats fonciers sur les terrains qu'ils occupent. D'autre part, elle consolide et donne une avancée notable à la décentralisation, en conférant aux élus locaux, par l'intermédiaire des Guichets Fonciers créés au sein des Communes, la gestion des terrains compris dans la Propriété Privée Non Titrée.

Pendant les treize (13) années de mise en œuvre de cette réforme foncière, les résultats sont conséquents et palpables. Depuis l'année 2005, plus de 180.000 certificats ont été délivrés par les 524 Guichets Fonciers ouverts. Le bilan révèle néanmoins que l'atteinte des objectifs fixés par la Réforme est conditionnée par l'amélioration et la pérennisation du processus déjà enclenché et des dispositifs – cadre structurel et outils juridiques inclus – mis en place.

L'état des lieux effectué en 2011 sur la mise en œuvre de cette Réforme a permis de constater des contraintes d'ordres technique et opérationnel qui doivent être recadrés par la loi. En effet, des difficultés se sont révélées dans la mise en

pratique de la décentralisation foncière, notamment concernant la pertinence des délais de mise en valeur du terrain, la détermination de la superficie attribuable, les modalités concrètes de contrôle et d'appui aux Collectivités, la non-uniformité des procédés d'ouverture et de fonctionnement des Guichets fonciers, les vides et lacunes juridiques qui nécessitent le recours aux diverses instructions ministérielles, les nombreuses pratiques sans fondements légaux utilisées faute de prescrits juridiques précis etc.

Dans la perspective de la résolution de ces problèmes, la nouvelle Lettre de la Politique Foncière a été adoptée en 2015. Combinée avec le Document de cadrage stratégique sur la mise en œuvre de la Gestion foncière décentralisée à Madagascar, la Nouvelle Lettre de la Politique Foncière promeut et donne une nouvelle avancée à la Réforme foncière, en renforçant les axes qui font de la Décentralisation la base de la gouvernance foncière de proximité. Dans ce cadre, la refonte de la Loi n° 2006-031 du 24 novembre 2006 fixant le régime juridique de la propriété foncière privée non titrée est devenue une nécessité.

Afin de régler les situations omises dans l'actuel mécanisme de Gestion Foncière Décentralisée, la présente loi portant refonte de la Loi n° 2006-031 du 24 novembre 2006 contient les rénovations qui suivent :

- la standardisation des conditions d'ouverture et de fonctionnement des Guichets Fonciers ;
- les précisions sur les domaines de compétence des Guichets Fonciers en matière de certification foncière ;
- la consolidation de la mise en œuvre de la gestion foncière décentralisée et de la procédure de certification foncière ;
- la protection des propriétaires pour les cas d'exploitations minières et les cas d'expropriation de certification foncière ;
- la protection des propriétaires pour les cas d'exploitations minières et les cas d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- les possibilités de rétraction et d'annulation du Certificat foncier par le Maire en cas d'irrégularités et d'erreurs constatées ;
- la responsabilisation des acteurs locaux dans le domaine de la gestion foncière décentralisée.

A cet effet, la présente loi comporte quarante-six (46) articles répartis en neuf (09) Chapitres, respectivement intitulés :

- Chapitre 1 : Dispositions générales
- Chapitre 2 : De la reconnaissance de droit de propriété sur les terrains non titrés
- Chapitre 3 : De la gestion de la propriété foncière privée non titrée
- Chapitre 4 : Des responsabilités des agents des Guichets Fonciers
- Chapitre 5 : Des appuis et contrôles des Guichets Fonciers
- Chapitre 6 : Des opérations groupées - du recensement parcellaire
- Chapitre 7 : Des pénalités diverses
- Chapitre 8 : Du règlement des litiges
- Chapitre 9 : Dispositions finales.

Tel est l'objet de présente loi.

RAZANAMHASOA Christine



PROJET DE LOI

Portant refonte de la Loi n° 2006-031 du 24 novembre 2006 fixant le régime juridique de la propriété foncière privée non titrée

CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Section 1 Objet

Article premier. – La présente loi a pour objet de fixer le régime juridique de la propriété foncière privée non titrée.

Section 2 Définition

Article 2. – Conformément aux dispositions de l'article 33 de la Loi n° 2005-019 du 17 octobre 2005 fixant les principes régissant les statuts des terres, est propriété foncière privée non titrée au sens de la présente loi l'ensemble des terrains urbains comme ruraux :

- faisant l'objet d'une occupation mais qui ne sont pas encore immatriculés ni cadastrés au registre foncier ;
- ne faisant partie ni du domaine public ni du domaine privé de l'Etat ou d'une Collectivité Décentralisée ;
- non situés sur une zone soumise à un statut particulier ;
- appropriés selon les coutumes et les usages du lieu et du moment.

Le régime juridique de la propriété foncière privée non titrée ne s'applique pas aux terrains qui n'ont jamais fait l'objet ni d'une première occupation ni d'une première appropriation, lesquels demeurent rattachés au Domaine privé de l'Etat.

En aucun cas, une Commune ne peut faire valoir une quelconque présomption de propriété sur la propriété foncière privée non titrée.

Les parcelles non immatriculées ni cadastrées occupées et mises en valeur par des étrangers demeurent soumises aux dispositions réglementant le Domaine privé de l'Etat.

Section 3

Gestion administrative de la propriété foncière non titrée.

Article 3.-La gestion de la propriété foncière privée non titré est de la compétence de la Commune.

A cet effet, celle –ci institue en son sein un service administratif spécifique appelé »Guichet Foncier » dont les modalités de fonctionnement sont fixés par décret.

La création et l'ouverture d'un Guichet Foncier sont effectuées par un arrêté pris par le Chef de l'exécutif de la commune.

A peine de nullité, aucune procédure de reconnaissance de droits d'occupation ne peut être engagée par le guichet Foncier avant la mise en place d'un Plan Local d'Occupation Foncière par la Collectivité concernée, lequel est validé par le service topographique territorialement compétent.

Avant toute opérationnalisation du Guichet foncier, un visa technique du Service Régional des domaines de rattachement de la commune est requis.

La commune adopte les éléments budgétaires, en recettes et en dépenses, permettant de financer le fonctionnement du Guichet Foncier créé en son sein.

Du Plan Local d'Occupation Foncière (PLOF)

Article 4- Le Plan Local d'Occupation Foncière est un outil d'information cartographique de base :

- délimitant chaque statut de terre avec un identifiant spécifique ;
- précisant les parcelles susceptibles de relever de la compétence du service administratif de la Commune ;
- permettant de suivre l'évolution des situations domaniales et foncières des parcelles situées sur le territoire de la Commune.

Toutes les opérations ainsi que les mises à jour des informations doivent être retracées sur le Plan Local d'Occupation Foncière.

Les Plans Locaux d'Occupations Foncières disposés par le Guichet foncier et le Service déconcentré territorialement compétent, dûment mis à jour doivent être communiqués de part et d'autre entre ces deux entités aux fins de mise en concordance de leur contenus.

Les informations contenues dans le Plan Local d'Occupation Foncière détenu par le Service décentralisé de la Collectivité et celles contenues dans le Plan détenu par le Service déconcentré territorialement compétent doivent être conformes.

Articles 5. – En cas d'éclatement d'une Commune disposant d'un Guichet Foncier, les données foncières concernant les domaines de compétences de la Commune nouvellement créée doivent être inventoriées et remises à celle-ci afin de faciliter l'ouverture du Guichet Foncier en son sein. L'ancien Guichet Foncier, dont la

compétence est déterminée par l'assise territoriale de la Commune-mère, ne peut plus délivrer de certificats fonciers en dehors de ses limites territoriales.

En cas de fusion de Communes ayant chacune des Guichets Fonciers opérationnels, la procédure de certification foncière est maintenue. Dans le cas où une seule de ces Communes est dotée d'un Guichet Foncier opérationnel, aucune procédure de certification ne peut être engagée dans les zones où le Plan Local d'Occupation Foncière fait défaut. La procédure de certification dans cette zone est conditionnée par la mise en place du Plan Local d'Occupation.

Du mode de détention du sol

Article 6.- Conformément aux dispositions de l'article 33 de la Loi n° 2005-019 du 17 octobre 2005 fixant les principes généraux régissant le statut des terres, pour être reconnue et admises dans le domaine de la propriété privée non titrée, l'occupation au sens de la présente Loi doit se traduire par une mise en valeur paisible et une emprise personnelle ou collective évidente et permanente, selon les usages du lieu et du moment, et selon la vocation du terrain.

En aucun cas, les terrains inexploités au moment de la procédure de reconnaissance locale ne seront considérés ni comme occupés ni mis en valeur. Les terrains pouvant faire l'objet de la procédure de certification foncière sont ceux effectivement occupés et suffisamment mis en valeur conformément à la nature du sol.

Le délai de mise en valeur et d'occupation ne peut être inférieur à cinq (05) ans jour de la procédure reconnaissance locale.

Toutefois, étant donné qu'il s'agit de régularisation d'occupation, au vu des résultats des inventaires fonciers déterminant les statuts ainsi que les champs de compétence des services en charge de la gestion foncière, les propriétés privées non titrées sont celles arrêtées au jour de la fin de l'opération.

De la superficie rectifiable.

Article 7. – Lorsque la demande de certification porte sur une parcelle plus de dix (10) hectares mais n'excédant pas trente (30) hectares, la reconnaissance, locale est faite en présence de deux représentants du service foncier déconcentré qui vérifie le statut du terrain ainsi que l'occupation y existante.

Si ces derniers émettent un avis d'objection totale ou partielle sur la demande, le demandeur peut soit rectifier l'assiette de sa demande, auquel cas la procédure se poursuit, soit porter l'affaire devant la juridiction compétente pour s'entendre statuer sur le statut du terrain demandé. Une décision judiciaire définitive prononce la poursuite de la procédure de certification.

CHAPITRE 2 DE LA RECONNAISSANCE DE DROIT DE PROPRIETE SUR LES TERRAINS NON TITRES

Section 1

De la demande de reconnaissance de droit de propriété

Article 8.- La demande de reconnaissance de droit de propriété sur les terrains non titrés occupés peut être collective ou individuelle.

Elle est conditionnée par la mise en place préalable d'un Pan Local d'Occupation Foncière selon les modalités fixées à l'article 4 de la présente loi et au dépôt d'un dossier de demande selon des modalités qui sont déterminées par décret.

Paragraphe 1

Des demandes collectives

Article 9. – Conformément à l'article 35 de la Loi n° 2005-019 du 17 octobre 2005 fixant les principes régissant les statuts des terres, la demande collective peut émaner soit d'une Collectivité décentralisée soit d'une association d'usagers, composée par les occupations du terrain demandée et constituée conformément aux dispositions légales en vigueur

Article 10.- Lorsque la demande émane d'une Collectivité décentralisée, le terrain qui est l'objet de la demande peut être attribué à la Collectivité en dotation, par arrêté de l'autorité administrative légalement compétente, laquelle peut ou non faire immatriculer préalablement le terrain.

Dans le cas où il est procédé à l'immatriculation du terrain concerné et à l'établissement d'un Titre foncier au nom de la Commune, celle-ci ne peut disposer du Titre que pour procéder à l'établissement des actes domaniaux au profit des occupants ou utilisateurs reconnus. Ces derniers peuvent aussi, s'ils les souhaitent et si les conditions légales sont réunies, demander à l'administration foncière compétente l'établissement de Titres fonciers.

Les terrains appartenant aux Collectivités Décentralisées ne sont pas soumis aux dispositions de la présente loi et demeurent soumis aux textes qui les régissent.

Article 11.- Lorsque la demande émane d'une Association d'usagers, l'Association doit consister en un groupement des occupants du terrain demandé, être de nationalité malagasy et être régulièrement constitué conformément aux lois en vigueur.

Dans ce cas, le terrain qui est l'objet de la demande peut soit lui être attribué par arrêté de l'autorité administrative légalement compétente, laquelle peut ou non faire immatriculer préalablement le terrain, soit lui être accordé par la mise en œuvre de la procédure de reconnaissance de la propriété privée non titrée par la Collectivité décentralisée territorialement compétente, à la demande de ladite Association, au profit :

- a- soit de ses membres ;
- b- soit de l'Association elle-même ;
- c- soit des deux à la fois après délibération conformément aux statuts associatifs.

La demande doit mentionner la description des limites et la détermination approximative de la zone.

Article 12. – Lorsque la demande émane d'une Association, elle doit être formulée par la représentant légal de celui-ci ou la personne désignée à cette fin, dans les conditions prévues par les statuts.

Les membres de l'Association peuvent, si les conditions légales sont réunies, demander à l'Administration foncière compétente l'établissement de Titres fonciers.

Paragraphe 2 Des demandes individuelles

Article 13.- Lorsque la demande émane d'un individu, celui-ci doit avoir la capacité juridique, être de nationalité malagasy et être l'occupant du terrain dans les conditions fixées par l'article 33 de la Loi n° 2005-019 du 17 octobre 2005.

Les parcelles non immatriculées ni cadastrées occupées et mises en valeur par des étrangers restent soumises aux dispositions réglementant le Domaine Privé de l'Etat.

Les tombeaux, les édifices cultuels et les patrimoines cultures traditionnels avec leurs tours d'échelle respectifs ne peuvent faire l'objet de Certificat foncier suivant les dispositions de la présente loi.

Les droits des sociétés à but lucratif ne peuvent être consacrés par un Certificat foncier.

Section 2 De la procédure de reconnaissance

Article 14. – Pour la reconnaissance des droits de propriété sur les terrains non titrés occupés, le service compétent de la Commune met en œuvre la procédure qui suit :

- a) La procédure doit être publique et contradictoire.

A cette fin, des mesures de publicité sont prises pour permettre à toute personne intéressée d'émettre des observations ou de former d'éventuelles oppositions. Les modalités d'application du présent alinéa sont fixées par décret

- b) La procédure est menée par une Commission de reconnaissance locale composée :

- du Chef de l'Exécutif de la Commune du lieu de la situation des terrains ou son représentant ;
- de(s) Chef (s) de Fokontany, du lieu de la situation des terrains occupés objet de la reconnaissance ;
- des Raiamandreny ou des représentants du Fokontany ayant résidé plus de dix (10) ans dans la localité, choisis par le chef fokontany sur une liste de notables élus par l'assemblée du fokonolona, laquelle liste est affichée sur les placards de la commune et du/des Fokontany intéressés .Leur mandat est prévu pour une durée de trois(3) ans.

Les membres de la Commission élisent leur président.

Un agent du Guichet Foncier assure le secrétariat de la Commission.

Eventuellement, la Commission peut convoquer d'autres membres selon les exigences sur terrain.

- c) Le Chef de l'exécutif local fixe décision la date de la reconnaissance, nomme et convoque les membres de la commission.

La décision, outre sa notification au demandeur, est affichée sur les placards administratifs de la commune jusqu'à la date de la reconnaissance sur le terrain.

La date de la décision est le point de départ de la période de publicité dont la durée de quinze (15) jours.

- d) L'opération de reconnaissance, publique et contradictoire, consiste :

- à l'identification de (des) la parcelle(s) objet de la demande de reconnaissance ;
- à la constatation des droits d'occupation conformément aux dispositions de l'article 33 de la loi n°2005-019 du 17 octobre 2005 ;
- à la réception des observations et oppositions éventuelles ;
- au règlement amiable des litiges et oppositions.

Des oppositions et revendications

Article 15.-Les oppositions et les revendications à l'encontre d'une demande peuvent se faire durant ou après la reconnaissance. Elles sont formulées gratuitement, soit verbalement soit par écrit et adressé ou déposé au guichet Foncier de la Commune contre délivrance d'un accusé.

Les oppositions sont recevables à compter de la date du dépôt de la demande jusqu'à l'expiration du délai de trente (30) jours après la date des opérations de reconnaissances.

Seules sont recevables les oppositions fondées sur une emprise juridique dans les conditions fixées par l'article 33 de la Loi n°2005-019 du 17 octobre 2005.

Les oppositions non tranchées lors de la reconnaissance sont mentionnés au Procès- verbal.

Le règlement des oppositions soumis, après l'échec d'une procédure de conciliation au moment de la reconnaissance locale, à l'arbitrage préalable du président de l'organe délibérant, assisté de deux conseillers désignés par le Conseil communal ou municipal.

La sentence arbitrale prononce obligatoirement le bien-fondé ou le non-fondé de l'opposition déposé à l'encontre des demandes. L'opposition peut être admise partiellement ou totalement. La sentence arbitrale est susceptible de recours dans les vingt (20) jours de sa notification par le Guichet Foncier devant le Tribunal civil qui statue en dernier ressort. Conformément aux dispositions de l'article 33 de la Loi Organique n°2004-036 du 1^{er} octobre 2004 relative à l'organisation ,aux attributions, au fonctionnement et à la procédure applicable devant la Cour Suprême et les trois cours la composant, le pourvoi en cassation en matière de certification foncière est suspensif.

La délivrance du certificat de reconnaissance de droit de propriété privé non titrée est suspendue jusqu'à la l'obtention d'une décision définitive.

Toutes décisions communales prises en violation des dispositions du présent article sont nulles et de nul effet.

Section 3 Du certificat foncier

Article 16- En l'absence d'oppositions, tout Certificat foncier régulièrement instruit est immédiatement signé par le Chef de l'Exécutif compétent. En cas de refus de signature, le Chef de l'Exécutif doit motiver sa décision. Le refus non motivé engage sa responsabilité administrative, civile et pécuniaire.

La date du Certificat foncier est celle de la signature du chef de l'Exécutif compétent.

Si des signatures ont été omises dans le Certificat foncier soit dans les registres parcellaires par le Chef de l'Exécutif sortant, son successeur déclenche une mesure d'instruction et de vérification. Les résultats de cette mesure sont consignés par lui sur un Procès-verbal. A l'issue de cette procédure et à défaut d'obstacle juridique à la régularisation, il peut régulariser le défaut de signature en précédant sa signature de la mention « à titre de régularisation ».

Les parcelles certifiées doivent être délimitées par des signaux autres que les pierres utilisées dans les procédures de bornage effectuées par des Géomètres experts.

Article 17- En application de l'article 24 de la présente loi, un Certificat foncier créé sur un Titre foncier établi antérieurement est annulé d'office par décision judiciaire ou par décision du Chef de l'Exécutif, au vue d'un Procès-verbal et d'un Plan d'ensemble dressés par un Géomètre expert.

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 à un tirs, une décision judiciaire constate l'irrégularité et ordonne l'inscription du nom du véritable propriétaire sur le Titre foncier.

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

Article 18- A l'expiration du délai prévu à l'alinéa 3 de l'article 15 de la présente loi, en l'absence d'oppositions, le Guichet Foncier compétent établit le Certificat foncier portant sur le(s) terrain(s) objet de la demande.

Le Certificat foncier est signé par le Chef de l'Exécutif de la Commune conformément à l'avis de la Commission de la Reconnaissance Locale.

La remise du Certificat foncier ne peut intervenir qu'après paiement des droits et redevances y afférents.

Le Guichet Foncier compétent met à jour le Plan Local d'Occupation Foncière en y reportant les parcelles ayant fait l'objet de la procédure de reconnaissance de droit.

Section 4

« Des périmètres miniers » dans une propriété foncière non titrée

Article 19- Le titulaire du permis minier sur un périmètre situé dans un propriété foncière non titrée doit, avant la réalisation de toute activité se rapportant à des recherches ou exploitations minières autorisées par son permis minier, avoir obtenu l'accord écrit du titulaire de Certificat foncier au sens du présent texte.

L'occupant su sol alléguant un droit de propriété quelconque sur la surface concernée, pour justifier son droit, déclenche dans les meilleures délais une procédure de régularisation de sa situation par l'obtention, à défaut de titre minier, d'un Certificat foncier conformément à la présente loi.

Est considéré comme propriétaire du sol et jouissant des droits reconnus au propriétaire du sol prévus dans le Code minier, au même titre que le propriétaire foncier détenteur de Titre foncier, celui qui, au sens de la présente loi, répondu aux critères de la propriété privée non titrée et a obtenu à cet effet le Certificat de propriété y afférent.

Section 5

Expropriation pour cause d'utilité publique et Propriété Foncière non titrée

Article 20- Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires régissant l'expropriation, les terrains compris dans la propriété foncière non titrée peuvent être expropriés au même titre que les propriétés privées immatriculées. Leurs propriétaires peuvent se prévaloir des droits résultant de l'expropriation.

Pour les terrains déjà certifiés, mention du dispositif de l'ordonnance d'expropriation et d'envoi en possession est faite à la diligence de la partie expropriante, par le Chef de l'Exécutif territorialement compétent sur les registres parcellaires correspondants.

Section 6

De la force probante du Certificat foncier

Article 21- Le Certificat foncier est un acte constitutif de preuve de droit de propriété. Les droits de propriété reconnus par le Certificat foncier sont opposables aux tiers.

Les actions tendant à la contestation des certificats fonciers sont régies par les règles du droit commun.

Article 22- En cas de non concordance entre les mentions portées au Certificat foncier et celles contenues dans les documents du Guichet Foncier compétent, ces dernières font foi.

Article 23- En cas de détérioration des documents fonciers du Guichet Foncier, la reconstitution desdits documents et la délivrance du second duplicata du Certificat foncier sont effectuées par la juridiction compétente.

Article 24- Dans un délai de trois (03) mois à compter de la signature du Certificat foncier et sans attendre une décision judiciaire définitive, le Chef de l'Exécutif qui est encore en activité qui aura signé un certificat initial irrégulier et/ou établi par erreur n'ayant pas encore fait l'objet d'une opération subséquent, peut, sous sa responsabilité, rétracter sa décision et annuler le Certificat foncier ou le rectifier. Dans ce cas, une note motivée doit être établie par lui et archivée dans les conditions du Guichet Foncier.

Toute personne lésée suite à la rectification ou à la rétractation d'un Certificat foncier peut se pourvoir devant la juridiction civile pour faire valoir ses droits.

CHAPITRE 3

GESTION DE LA PROPRIETE FONCIERE PROIEVEE NON TITREE

Article 25- Tout droit réel ou charge immobilier n'est opposable aux tiers qu'autant qu'il a été rendu public dans les formes, conditions, délais et limites fixés par la présente loi et ses textes d'application.

La formalité de publicité par l'inscription au Registre foncier doit être faite dans un délai de six (06) mois à compter de la date de l'acte sous peine de

majoration des frais de publication dont le montant est fixé par acte réglementaire pris par le Chef de l'Exécutif de la Commune.

Article 26- Les droits rattachés aux actes régulièrement inscrits sont opposables aux tiers.

Article 27- Le droit de propriété foncière privée non titrée reconnu par un Certificat foncier permet au détenteur de celui-ci d'exercer tous les actes juridiques issus des droits réels et leurs démembrements reconnus par les lois en vigueur, notamment la cession à titre onéreux ou gratuit, la transmission successorale, le bail, l'emphytéose et la constitution d'hypothèque.

Les modalités d'inscription au Registre foncier sont fixées par décret.

Les documents utilisés par le Guichet Foncier peuvent être tenus en format papier et/ou en format numérique. La signature électronique est régie par la loi qui la réglemente.

Les modalités de mise à jour de ces documents sont fixées par décret.

Toute transaction relative au Certificat foncier doit être effectuée dans la Commune de situation de l'immeuble.

Toute transaction portant sur une propriété privée certifiée avec une personne morale à but lucratif doit être effectuée par acte authentique ou notarié.

Article 28- Le régime juridique des droits réels prévus dans la propriété titrée est applicable à ceux de la propriété non titrée, sous réserve des dispositions de la présente loi.

La procédure en matière de saisie des droits est celle fixée par le Code de Procédure Civile concernant les immeubles ni immatriculés ni cadastrés.

Lorsque l'acte emporte transfert du droit de propriété foncière privée non titrée, le Certificat foncier initial est retiré des mains du détenteur, annulé et remplacé par un nouveau Certificat foncier au nom du nouveau titulaire du droit.

Article 29- La vacance constatée dans l'exercice d'un droit de propriété foncière privée non titrée constitue un motif de déchéance de ce droit entre les mains de son titulaire.

La vacance consiste au fait, pour la personne qui détient le droit de propriété, de ne pas se comporter comme propriétaire, en dehors de cas de force majeure, pendant une période continue de vingt (20) ans.

La procédure spécifique permettant d'établir la vacance est déterminée par décret.

La déchéance est prononcée par le Tribunal civil du lieu de la situation de l'immeuble. Elle a pour effet de mettre en place une curatelle de la gestion de l'immeuble, confiée au Service Foncier Déconcentré de l'Etat pour une période maximale de deux (02) ans, à l'expiration de laquelle le Tribunal, à défaut de

manifestation d'intérêt du propriétaire détenteur du Certificat foncier, prononce le transfert du terrain au Domaine Privé de l'Etat.

Article 30- Toute inscription et modification effectuée que les documents du Guichet Foncier doit être communiquée aux Services Fonciers déconcentrés de l'Etat pour mise en conformité des informations foncières.

La circonscription domaniale et foncière notifie le Guichet Foncier après immatriculation d'une parcelle et création d'un Titre foncier pour la mise à jour du Plan Local d'Occupation Foncière et du Registre parcellaire au niveau de la Commune.

Les modalités de ces échanges d'informations sont fixées par décret.

Article 31- Conformément aux dispositions de l'article 24 de la Loi n° 2005-019 du 17 octobre 2005 fixant les principes régissant les statuts des terres, le titulaire du Certificat foncier peut requérir après du Guichet Foncier du ressort la transformation de celui-ci en titre foncier selon des modalités fixées par décret et conformément aux textes en vigueur sur la propriété foncière titrée.

Article 32- La transformation du Certificat foncier en Titre foncier ne peut intervenir qu'après bornage de la parcelle conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, et en cas de litiges pendants sur ladite parcelle, après l'intervention d'une décision judiciaire devenue définitive.

La date du bornage constitue le point de départ du délai d'une durée de quinze (15) jours ouvrables destiné au règlement des oppositions sur les limites et à l'enregistrement des demandes d'inscription.

Le Titre foncier obtenu dans le respect des conditions prévues par la présente est définitif et inattaquable.

CHAPITRE 4 DES RESPONSABILITES DES AGENTS DES GUYICHETS FONCIERS

Section 1 Le chef de l'Exécutif

Article 33- Le chef de l'Exécutif est le premier responsable du fonctionnement des Guichets Fonciers. A cet effet, il est responsable de :

- la signature des documents liés aux activités des Guichets Fonciers notamment la signature des certificats fonciers, des registres ainsi que les décisions de procédures diverses ;
- la conservation et de la communication des informations et documents fonciers relatives à l'établissement du Certificat foncier ainsi que les transactions effectuées ;
- la représentation du Guichet Foncier auprès de la juridiction compétente pour tout litige afférent aux activités des Guichets Fonciers. Il est le chef hiérarchique des agents travaillant avec lui.

S'il est constaté que le Chef de l'Exécutif ne sait ni lire ni écrire, ou en cas d'inaptitude physique ou intellectuelle ou pour les autres cas d'incompatibilités aux motifs desquels il ne peut pas accomplir les fonctions ci-dessus, le pouvoir du Chef de l'Exécutif en matière de gestion financière décentralisée est transféré par Délibération du Conseil communal ou municipal à son adjoint ayant la capacité nécessaire. Dans ce cas, le Chef de l'Exécutif est dessaisi de la responsabilité liée aux activités des Guichets Fonciers.

Dans le cas où le Chef de l'Exécutif est à nouveau en mesure d'assurer régulièrement ses fonctions, ses attributions lui reviennent de droit et il est mis fin à la délégation par Délibération du Conseil communal ou municipal.

SECTION 2

Les Agents des Guichets Fonciers

Article 34- Des Agents dits « Agents des Guichets Fonciers » appuient le Chef de l'Exécutif dans les activités du Guichet Foncier.

Ils sont chargés d'assurer le bon fonctionnement du Guichet Foncier.

Ils peuvent être intégrés ou recrutés en tant que fonctionnaire territorial de la Commune.

Article 35- Avant d'entrer en fonction au sein du Guichet Foncier, les agents des Guichets Fonciers doivent avoir les formations nécessaires en matière foncière, lesquelles sont assurées par les Services des domaines, les Services topographiques et les Services de l'aménagement du territoire.

Article 36- Les agents des Guichets Fonciers et le chef de l'Exécutif sont solidairement, civilement et pécuniairement responsables des dommages causés par les irrégularités ou les erreurs survenues au cours de la procédure d'établissement du Certificat foncier, sans préjudice du droit des parties de se pourvoir devant la juridiction pénale si lesdites irrégularités ou erreurs constituent des infractions.

Cette responsabilité se prescrit dans un délai de dix (10) ans après la date de la signature du Certificat foncier.

Article 37- La Commission de reconnaissance locale définie à l'article 14 de la présente loi est responsable de la reconnaissance de droit de propriété privée non titrée.

Le Certificat foncier délivré suite à une irrégularité commise par les membres de la Commission de reconnaissance locale engage la responsabilité de ses auteurs conformément aux dispositions de l'article 36 de la présente loi.

CHAPITRE 5

LES APPUIS ET CONTROLES DES GUICHETS FONCIERS

Article 38- Conformément à l'article 6 de la Loi n° 2014-018 du 14 août 2014 régissant les compétences, les modalités d'organisation et de fonctionnement des Collectivités Territoriales Décentralisées, ainsi que celles de la gestion de leurs propres affaires, les services déconcentrés de l'Etat en charge du foncier assurent

les appuis-conseils nécessaires au bon déroulement des activités du Guichet Foncier.

A cet effet, ils mettent au niveau local une structure dont la composition et les modalités de fonctionnement sont fixés par décret.

Article 39- Les contrôles de légalité ainsi que du fonctionnement général du Guichet Foncier relèvent du Représentant de l'Etat au niveau du District.

Les sanctions des irrégularités et illégalités constatées sont celles prévues par la loi en vigueur.

CHAPITRE 6 OPERATIONS GROUPEES – RECENSEMENT PARCELLAIRE

Article 40- Dans un but de sécurisation foncière massive, d'apurement foncier et/ou de constitution des bases des données foncières à l'intérieur d'une Commune, des opérations d'ensemble tendant soit à la certification foncière groupée soit à un recensement fiscal ou un inventaire foncier combiné à la certification des propriétés privées non titrées peuvent être réalisées par le Guichet Foncier.

L'opération de certification collective est déclenchée par un arrêté du Chef de l'Exécutif de la Commune soit à son initiative soit à la demande d'associations régulièrement constituées.

Les modalités de mise en œuvre de ladite opération sont fixées par décret.

Par exception aux dispositions de la présente loi, l'Etat peut déclencher en collaboration avec une plusieurs Collectivités Territoriales Décentralisées une opération d'immatriculation collective d'une zone donnée, ayant pour objet la régularisation des occupations existantes et d'apurement foncier de tous les statuts des terres s'y trouvant.

CHAPITRE 7 PENALITES DIVERSES

Article 41- Toutes les formalités et procédures prévues par la présente loi sont prescrites à peine de nullité.

Cette nullité peut être soulevée par toute personne intéressée ou à l'occasion de l'exercice du contrôle de régularité et légalité prévu par la législation en vigueur.

Article 42- Les dispositions du Code Pénal sur le stellionat sont applicables en matière de certification foncière.

CHAPITRE 8 REGLEMENT DS LITIGES

Article 43- Toute demande d'annulation de Certificat foncier et tout litige relatif à l'application de la présente loi concernant un droit réel immobilier soulevé soit par l'Administration soit par un particulier relève de la compétence exclusive de la juridiction civile de lieu de situation de l'immeuble.

Article 44- Les conflits entre particuliers relatifs à la propriété foncière non titrée doivent être préalablement tranchés par la procédure de conciliation ou d'arbitrage au niveau de la Collectivité concernée, avant d'être soumis au Tribunal compétent.

Toutefois, en cas d'urgence, l'une des parties peut saisir le juge des référés parallèlement à la procédure de conciliation.

CHAPITRE 9 DISPOSITIONS FINALES

Article 45- Sont et demeurent abrogées toutes les dispositions légales ou réglementaires antérieures contraires à la présente loi, notamment celles de la Loi n° 2006-031 du 24 novembre 2006 fixant le régime, juridique de la propriété foncière privée non titrée et de ses textes subséquents.

Article 46- La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République. Elle sera exécutée comme loi de l'Etat.

Antananarivo, le

RAJAONARIMAMPIANINA Hery Martial

Vu pour être annexé au décret n° 2018-793 du 17 juillet 2018

Par le Premier Ministre, Chef du Gouvernement,

NTSAY Christian