



## **LOI N° 2006-031 DU 24 NOVEMBRE 2006**

### **FIXANT LE REGIME JURIDIQUE DE LA PROPRIETE FONCIERE PRIVEE NON TITREE**

*(J.O. n° 3089 du 26 février 2006, pages 1630 - 1631)*

Téléchargé sur <http://www.jurismada.com>

*Le premier portail consacré au droit des affaires à Madagascar*

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté en leur séance respective en date du 11 octobre 2006 et du 18 octobre 2006,

Le Président de la République,

Vu la Constitution,

Vu la décision n° 24-HCC/D3 du 22 novembre 2006 de la Haute Cour Constitutionnelle,

Promulgue la loi dont la teneur suit :

## **CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES**

### **SECTION 1**

#### **DEFINITION**

**Article premier** : Le régime juridique de la propriété foncière privée non titrée est celui qui s'applique aux terrains qui ne sont ni immatriculés, ni cadastrés, et dont l'occupation est constatée par une procédure définie par la présente Loi.

### **SECTION 2**

#### **CHAMP D'APPLICATION**

**Art. 2.** - Le régime juridique de la propriété foncière privée non titrée est applicable à l'ensemble des terrains, urbains comme ruraux :

- faisant l'objet d'une occupation mais qui ne sont pas encore immatriculés 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 moment et du lieu.

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.

Aucune Collectivité Décentralisée ne peut faire valoir une quelconque présomption de domanialité sur la propriété foncière privée non titrée.

### **SECTION 3**

#### **GESTION ADMINISTRATIVE DE LA PROPRIETE FONCIERE PRIVEE NON TITREE**

**Art. 3.** - La gestion de la propriété foncière privée non titrée est de la compétence de la Collectivité décentralisée de base.

A cet effet, celle-ci met en place un service administratif spécifique dont la création et les modalités de fonctionnement seront déterminées par décret.

A cette fin, la Collectivité décentralisée adopte les éléments budgétaires, en recettes et en dépenses, permettant de financer le fonctionnement dudit Service.

A peine de nullité, aucune procédure de reconnaissance de droits d'occupation ne peut être engagée par la Collectivité Décentralisée avant la mise en place du service, en exécution d'un budget délibéré et validé a priori par l'autorité compétente, et la mise en place d'un Plan Local d'Occupation Foncier.

### **Du Plan Local d'Occupation Foncière (PLOF) :**

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

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

La Collectivité décentralisée de base, en collaboration avec les Services domaniaux et topographiques déconcentrés territorialement compétents, met en place selon ses moyens, à l'échelle de son territoire le Plan Local d'Occupation Foncière. Sont notamment reportés sur le Plan Local d'Occupation Foncière les parcelles objet d'un droit de propriété foncière titrée, ou relevant du domaine public.

Le Service foncier de la Collectivité Décentralisée tient également un fichier d'information concernant les terrains non titrés conformément aux mentions sus précisées.

Les droits portant sur les parcelles prises en considération dans le Plan Local d'Occupation Foncière, sont ceux qui sont établis selon la législation spécifique propre à chaque catégorie de terrains.

Toutes les opérations ainsi que les mises à jour obligatoires des informations effectuées sur le PLOF sont communiquées réciproquement entre le Service décentralisé de la Collectivité et le Service déconcentré territorialement compétent.

Les informations contenues dans les Plans Locaux d'Occupation Foncière détenus par le Service décentralisé de la Collectivité et le Service déconcentré territorialement compétent doivent être conformes.

## **CHAPITRE 2**

### **DE LA RECONNAISSANCE DE DROIT DE PROPRIETE PRIVEE SUR LES TERRAINS NON TITRES**

#### **SECTION 1**

##### **DE LA DEMANDE DE RECONNAISSANCE DE DROIT DE PROPRIETE**

**Art. 5.** - La demande de reconnaissance de droit de propriété privée sur les terrains non titrés occupés peut être collective ou individuelle.

Elle est conditionnée à la mise en place préalable d'un Plan Local d'Occupation Foncière selon les modalités fixées à l'article 4 ci-dessus, et au dépôt d'un dossier de demande selon des modalités qui seront déterminées par décret.

### **Paragraphe 1 : Des demandes collectives**

**Art. 6.** - La demande collective peut émaner soit d'une Collectivité Décentralisée, soit d'un groupement d'occupants constitué conformément aux dispositions légales en vigueur.

**Art. 7.** - Lorsque la demande émane d'une Collectivité Décentralisée, elle doit être formulée par le responsable de l'exécutif local en application d'une délibération.

**Art. 8.** - Un groupement d'occupants de nationalité malagasy, régulièrement constituée peut demander à la Collectivité Décentralisée territorialement compétente, la mise en œuvre de la procédure de reconnaissance de la propriété privée non titrée au profit, soit :

- a. de ses membres ;
- b. du groupement lui-même ;
- c. des deux à la fois après délibération conformément à ses statuts.

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

**Art. 9.** - Lorsque la demande émane d'un groupement, elle doit être formulée par le représentant légal de celui-ci ou la personne déléguée à cette fin, dans les conditions prévues par les statuts.

Les membres du groupement peuvent aussi, s'ils le souhaitent et si les conditions légales sont réunies, demander à l'Administration foncière compétente l'établissement de titres fonciers.

### **Paragraphe 2 : Des demandes individuelles**

**Art. 10.** - Lorsque la demande émane d'un individu, celui-ci doit avoir la capacité juridique, être de nationalité malagasy et être détenteur du terrain dans des conditions fixées par l'article 33 de la Loi n° 2005-019.

## **SECTION 2**

### **DE LA PROCEDURE DE RECONNAISSANCE**

**Art. 11.** - Pour la reconnaissance de droits de propriété sur les terrains non titrés occupés, le service compétent de la Collectivité décentralisée met en œuvre une procédure répondant aux conditions suivantes :

- a. La procédure doit être publique et contradictoire.  
A cette fin, des mesures de publicité sont prises pour permettre à toutes personnes intéressées d'émettre des observations ou de former d'éventuelles oppositions.  
Les modalités d'application du présent alinéa seront fixées par décret.
- b. Cette procédure est menée par une commission de reconnaissance locale, dont la composition est fixée comme suit :
  - le Chef de l'Exécutif de la Collectivité de base du lieu de la situation des terrains ou son représentant ;
  - le(s) Chef(s) de Fokontany, du lieu de la situation des terrains occupés objet de la reconnaissance ;
  - des Raiamandreny du Fokontany choisis sur une liste établie annuellement par le Chef Fokontany sur proposition des habitants de celui-ci, et publiée sur les placards de la Collectivité décentralisée ainsi que du ou des Fokontany intéressés.

Les membres de la commission choisissent leur président.

Un agent du Service Administratif concerné de la Collectivité Décentralisée de base assure le secrétariat de la commission.

- c. Le Chef de l'Exécutif local fixe par 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 Collectivité Locale de base 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 et de recevabilité des oppositions, dont la durée sera fixée par décret.

- d. L'opération de reconnaissance, publique et contradictoire, consiste en :
- l'identification de (des) la parcelle(s) objet de la demande de reconnaissance ;
  - la constatation des droits d'occupation conformément aux dispositions de l'article 33 de la Loi n° 2005-019 du 17 octobre 2005 ;
  - la réception des observations et oppositions éventuelles ;
  - le règlement amiable des litiges et oppositions.

A l'issue de l'opération de reconnaissance, sur les lieux, un procès-verbal est dressé et signé avec avis motivé par les membres de la commission, les riverains et les demandeurs après lecture publique devant les assistants.

**Art. 12.** - Les oppositions peuvent être formulées verbalement lors des opérations de reconnaissance ou par écrit adressées ou déposées au service foncier compétent de la Collectivité de base ou au moment de la reconnaissance.

Les oppositions sont recevables à compter de la date du dépôt de la demande jusqu'à l'expiration d'un délai de 15 jours après la date des opérations de reconnaissance.

Seules seront recevables les oppositions fondées sur une emprise réelle dans les conditions de l'article 33 de la Loi précitée.

Les oppositions non tranchées lors de la reconnaissance sont mentionnées au procès-verbal.

Le règlement des oppositions est soumis à la sentence arbitrale préalable du président de l'organe délibérant, assisté de deux conseillers.

La sentence arbitrale est susceptible de recours dans les vingt jours de sa notification devant le Tribunal Civil qui statue en dernier ressort suivant la procédure des référés.

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

### SECTION 3

#### DE LA DELIVRANCE DE CERTIFICAT FONCIER

**Art. 13.** - A l'expiration du délai d'opposition, le Service administratif compétent établit le(s) certificat(s) de reconnaissance du droit de propriété privée non titrée portant sur le(s) terrain(s) occupé(s) objet de la demande.

Le certificat foncier est signé par le Chef de l'exécutif de la Collectivité Décentralisée de base.

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

Le Service Administratif 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

### VALEUR JURIDIQUE DU CERTIFICAT FONCIER

**Art. 14.** - Les droits de propriété reconnus par le certificat sont opposables aux tiers jusqu'à preuve contraire.

Les litiges et contestation relatifs à ces droits de propriété seront réglés selon les dispositions du chapitre 5 de la présente Loi.

**Art. 15.** - En cas de non concordance entre les mentions portées au certificat foncier et celles des documents du Service Administratif compétent de la Collectivité décentralisée de base, ces dernières font foi.

**Art. 16.** - En cas de détérioration ou de perte du certificat foncier, il peut être procédé à son remplacement selon les modalités fixées par décret.

## CHAPITRE 3

### GESTION DE LA PROPRIETE FONCIERE PRIVEE NON TITREE

**Art. 17.** - 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 portant sur des droits réels et leurs démembrements reconnus par les lois en vigueur.

Le régime juridique de ces droits réels prévu dans la propriété titrée est applicable à ceux de la propriété non titrée, sous réserve de la disposition de la présente Loi.

Ces actes doivent être inscrits aux documents du Service Administratif compétent pour être opposables aux tiers.

La procédure en matière de saisie des droits et celle fixée par le Code de Procédure Civile concernant les immeubles ni immatriculé ni cadastré.

Les modalités de mise à jour des documents seront fixées par décret.

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

**Art. 18.** - 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 dans le fait pour la personne qui détient le droit de propriété de ne pas se comporter comme propriétaire pendant une période continue de dix ans sauf motif de force majeure.

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

Cette déchéance prononcée par le Tribunal Civil du lieu de la situation de l'immeuble 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 ans, à l'expiration de laquelle le Tribunal, à défaut de manifestation d'intérêt du propriétaire détenteur du certificat foncier, prononce le transfert du droit de propriété au Domaine privé de l'Etat.

**Art. 19.** - Toutes inscriptions et modifications effectuées sur les documents du Service Administratif de la Collectivité décentralisée de base doivent être communiquées aux Services fonciers déconcentrés de l'Etat pour mise en concordance de l'information foncière, selon des modalités qui seront fixées par décret.

**Art. 20.** - 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 peut requérir la transformation de celui-ci en titre foncier selon les modalités fixées par décret et conformes aux dispositions sur la propriété foncière titrée.

**Art. 21.** - La transformation du certificat de reconnaissance de droit de propriété en titre foncier ne peut intervenir qu'après bornage de la parcelle conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, et le cas échéant après règlement définitif du contentieux.

La date du bornage constitue le point de départ du délai d'une durée de 15 jours ouvrables qui doit permettre de purger les oppositions et d'enregistrer les demandes d'inscription.

Les modalités de transformation du certificat foncier en titre foncier seront fixées par décret.

**Art. 22.** - Après immatriculation de la parcelle et création du titre foncier, la Circonscription domaniale et foncière notifie au Service Administratif compétent de la Collectivité décentralisée de base, la création du titre, pour mise à jour du Plan Local d' Occupation Foncière et du registre parcellaire.

## **CHAPITRE 4**

### **SANCTIONS**

**Art. 23.** - Toutes les formalités et procédures prévues aux articles 2 à 14 de 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 légalité prévu par la législation relative à la Décentralisation.

## **CHAPITRE 5**

### **REGLEMENT DES LITIGES ET CONTENTIEUX**

**Art. 24.** - 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 du Tribunal civil.

**Art. 25.** - Le règlement des litiges ou des oppositions entre particuliers, relatifs à propriété foncière non titrée doit être recherché au préalable par la procédure de conciliation et d'arbitrage légalement applicable au niveau de la Collectivité concernée, avant de pouvoir être soumis au Tribunal compétent.

## **CHAPITRE 6**

### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

**Art. 26.** - Jusqu'à la mise en place des Services Administratifs des Collectivités de base chargés de gérer les propriétés foncières non titrées, les Services déconcentrés de l'Etat, outre leurs compétences de droit commun en matière domaniale et foncière, assurent la gestion des parcelles dans les conditions de la présente Loi et de celle relative aux Collectivités Décentralisées de base.

## **CHAPITRE 7**

### **DISPOSITIONS FINALES**

**Art. 27.** - Les modalités d'application de la présente Loi seront fixées par la voie réglementaire.

**Art. 28.** - La présente Loi sera publiée au Journal Officiel de la République. Elle sera exécutée comme Loi de l'Etat.

Promulguée à Antananarivo, le 24 novembre 2006

Marc RAVALOMANANA