ACCES A LA PROPRIETE FONCIERE A

Par Mme Nelly RAKOTOBE - RALAMBONDRAINY

Premier Président Honoraire
De la Cour Suprême Madagascar

Source de l'image: populationdata.net

➔ La terre a une fonction économique et sociale importante

➔ Elle constitue un moyen de production et un facteur du développement durable.

➔ La population malgache reste très attachée à la notion de terres ancestrales.

➔ L'accès à la terre et aux ressources s'y rapportant est un facteur de survie et de bien-être.

➔ Réglementation de la propriété foncière constitue un maillon essentiel de la chaîne de développement.

I – Contexte historique et contexte actuel

1 – HISTORIQUE

➲Avant l'annexion de Madagascar par la France, trois (03) éléments essentiels :

➔ Droit éminent du souverain sur les territoires soumis à sa souveraineté

➔ Redistribue les terres et accorde des concessions à certains fidèles

➔ Obligation de mettre des terres en valeur

➲ Durant la colonisation française :

Recherche d'un équilibre entre la régularisation de la propriété foncière traditionnelle et l'organisation de l'attribution de concessions aux colons français.

➔Le sol appartient à l'Etat

➔Act Torrens :

⇨ Droits des particuliers sur terres ancestrales par la procédure d'immatriculation directe.

Loi 9 mars 1896, en vigueur jusqu'en 1976.

⇨ Procédure cadastre indigène (collective)

➲<u>Après l'indépendance</u> :

➔ Immatriculation directe jusqu'en 1976

➔ Immatriculation collective : Titre cadastral après jugement du tribunal Terrier.

➔ Domaine privé national : loi du 15 février 1960

Présomption de domanialité des terres :

- Possibilité d'obtention d'un titre déclaratif de propriété
- Possibilité d'obtention d'un titre attributif de propriété
- Procédure d'acquisition : auprès du service déconcentré de l'État : longue, complexe et onéreuse.

2 – CONTEXTE ACTUEL

Réformes législatives en matière foncière

Justifications :

1. Législation foncière qui n'a pas évolué depuis un demi-siècle.
2. Faible capacité des services fonciers à délivrer des titres fonciers
3. Situation précaire d'occupation des terrains face à la durée et à la complexité de la procédure d'obtention des titres : donc beaucoup de terres non titrées, non sécurisées.
4. Insécurité juridique et judiciaire aggravée par :

- l'interférence entre le foncier, l'environnement, les richesses du sous-sol
- la cupidité de personnes malintentionnées qui parviennent à déposséder les vrais propriétaires de leurs terres par procédés frauduleux :

Rabatteurs, escroqueries, corruption, stellionat...

➔ Appels au secours dans les médias

Lu dans un journal quotidien de Madagascar

AVIS

Nous portons à la connaissance du public que l'immeuble sis au 5, rue de Liège Analakely Antananarivo, sur la propriété dite « SIMONIQUE » Titre n° 9787, appartient à la Société Kwan TEAU &Cie, sise 5, rue de Liège Analakely Antananarivo, immatriculée au RCS sous le :

NIF 4000245921

Statistique 70120 11 1930 0 1005

Ladite propriété n'est pas à vendre.

Toute action d'achat est au risque et péril d'éventuel acquéreur.

La Gérante décline toute responsabilité sur les agissements des tiers personnes.

12973-F/1

5. Investisseurs privés nationaux et étrangers réticents à investir dans notre pays en raison de l'imbroglio qui règne en matière foncière.

6. Climat d'incertitude entraine des conflits sociaux et perturbe fortement l'ordre public :

Encombrement des juridictions : litige fonciers nombreux, complexes et démoralisants

II – Accession à la propriété foncière par les faits de certaines obligations et procédures classiques

1/ Succession

Indivision : imprescriptible

➔Vente quote part indivise : possible

validité : conditionnée par résultat du partage.

➔Nul n'est tenu de rester dans l'indivision.

➔Partage amiable

➔Partage judiciaire :

- *Cohéritier mineur*
- *Cohéritier absent*
- *Désaccord.*

2/ Convention : Vente

-Vente notariée : obligatoire si valeur≥5400€

-Acte sous seing privé :

termes ambigüs, vagues

Confusions avec d'autres conventions voisines (vente à réméré / contrat fehivava...)

-Ventes d'immeubles immatriculés : *inscription au registre foncier*

-Double ventes.

-Inopposabilité aux tiers.

-Vente de bien à autrui : *nullité absolue*

3/ Prescription acquisitive

- Immeuble immatriculé.

Prescrivant :

-national malgache

-Durée occupation : 20 ans

-Mise en valeur effective constatée par commission domaniale.

-Aucun lien juridique avec propriétaire inscrit *(non cohéritier ni copropriétaire)*

Procédure judiciaire d'acquisition.

4/ Accèssion des étrangers à la propriété foncière

Loi 2007036 du 14-01-08 sur les investissements à Madagascar.

1 - Conditions Cumulatives art18L :

-Investisseur

-Société de droit malgache (contrôlée ou non par des intérêts étrangers)

-Obtention d'une « Autorisation d'acquisition foncière » *auprès de l'Economic Development Board of Madagascar (EDBM)*

-Obtention du permis environnemental

-Bien immobilier objet de l'acquisition : *affecté exclusivement à l'exercice d'une activité commerciale.*

2 – Retrait de l'autorisation : arrêté du Ministre chargé des Domaines

Non respect des conditions

Absence de réalisation dans 6 mois de l'émission du titre

→

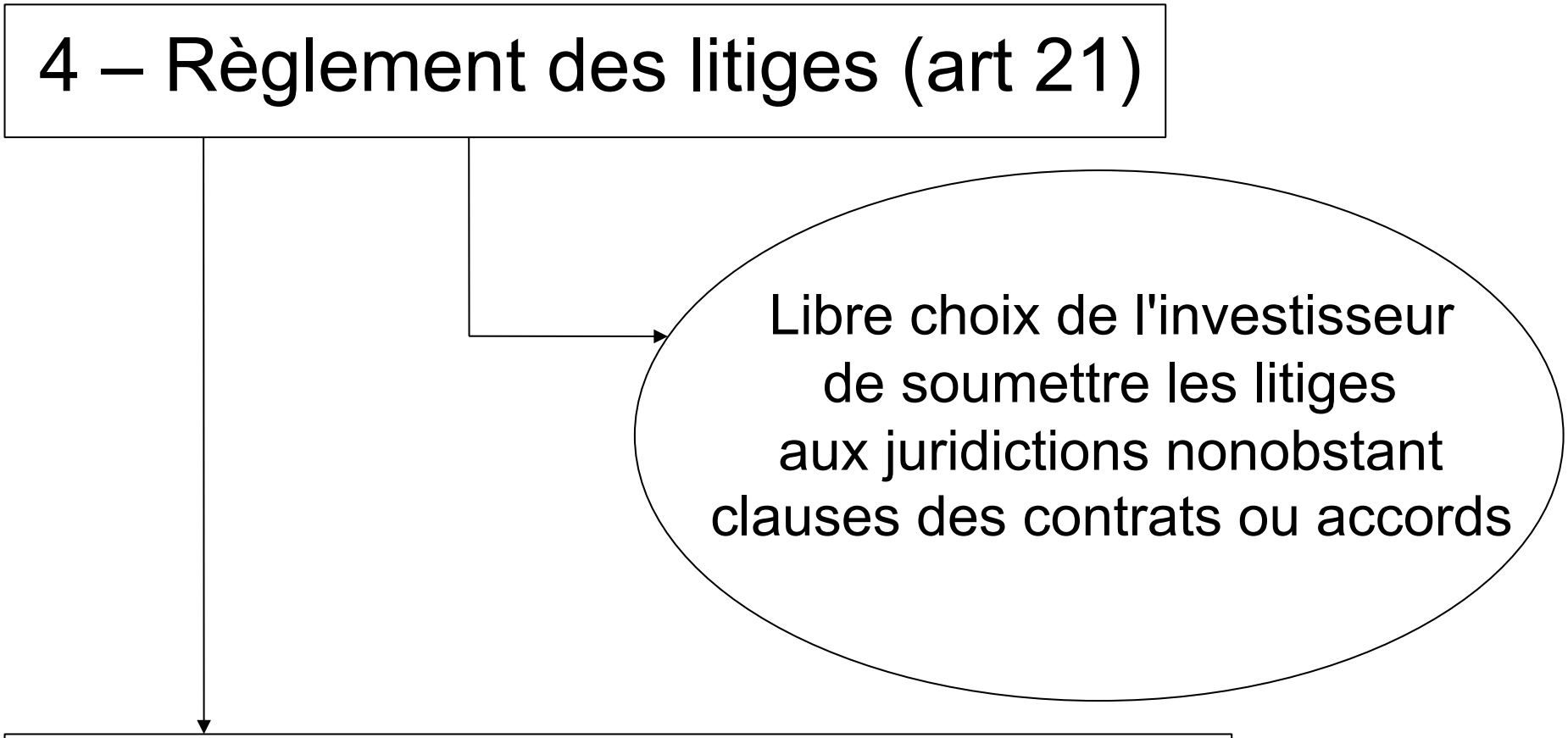
- Modification sans autorisation
- Utilisation autres que celle autorisée
- Absence de mise en compatibilité des investissements avec l'environnement

3 – Effet du retrait (art.20, al.4)

Annulation
de plein droit
du droit de propriété

→ Transfert au domaine privé de l'État sauf accord contraire pour les installations, équipements et machines

4 – Règlement des litiges (art 21)



- **Juridiction judiciaire malagasy** ou **Arbitrage**

selon clauses contractuelles
ou accord ou traités

5 – Cas particuliers

- Quid acquisition par étranger autre qu'investisseur (Testament, Succession...)
- Réalisation hypothèque au profits Banques.

5/ Accession à l'occupation du sol :*périmètre minier*

Propriétaire du sol /Titulaire du permis minier

Loi 99022 du 19 août 1999 portant Code minier modifiée par loi 2005021 du 17 octobre 2005

- Titulaire du permis minier :

➔Obligation d'informer le propriétaire du sol de son droit d'occuper la portion de la propriété couverte par le permis minier

- Titulaire du permis et propriétaire du sol

➔Obligation de conclure contrat de bail précisant leurs droits et obligations respectifs

- A défaut de contrat de bail : indemnisation du titulaire du permis

- Saisine juridiction civile à défaut d'accord amiable sur les conditions d'exécution du contrat de bail ou sur les indemnisations.

III – Accession à la propriété au regard des nouvelles lois foncières

1)Le Domaine public :inaliénable – imprescriptible - insaisissable
2)Propriété privée non titrée
3)Domaine privé de l'État

◆ L'objectif général de la réforme foncière était de répondre à la demande massive en sécurisation foncière, dans des délais raisonnable et à des coûts ajustés.

◆ Les objectifs particuliers :

➔ Simplification et rapidité des procédures ;

➔ Formalisation des droits fonciers non écrits

➔ Sauvegarde et régularisation des droits fonciers écrits

PRESENTATION DE LA LOI SUR LA PROPRIETE FONCIERE PRIVEE NON TITREE

Loi n° 2006-031 du 24 novembre 2006

JORM n° 3089 du 26 février 2007

Décret 2007- 019 du 18 décembre 2007

La loi d'application sur la Propriété Privée Non Titrée (PPNT)

I- Définition de la propriété foncière privée non titrée

Le régime juridique de la propriété privée foncière non titrée mais occupée concerne:

- Occupation selon les coutumes et usages locaux.
- Détention du sol se traduisant par une emprise juridique personnelle ou collective, réelle, évidente et permanente, selon les usages du moment et du lieu et selon la vocation du Terrain.
- Non immatriculés au registre foncier
- Ne faisant partie ni du domaine public ni du domaine privé de l'Etat, ni situés dans une zone soumise à Statut particulier.

II- Gestion administrative de la Propriété Foncière Privée Non Titrée

La Gestion de la propriété non titrée appartient aux:

Collectivités territoriales décentralisées de base (Commune)

Qui mettent en place:

Un guichet foncier

Un budget

Un PLOF

Art.4 et suivant Décret 2007-1109

Représentation cartographique de la Commune

P

L

O

F

GUICHET FONCIER

Les villageois se rendent sur une parcelle objet d'une demande de certificat foncier.

III- Procédure de reconnaissance de droit de propriété privée sur des terrains non titrés, d'ordre public. Art.23 L

Instruction de la demande

Demande individuelle ou collective

→ Guichet foncier
Mesures de publicité

↓

Reconnaissance des droits de propriété sur Terrain
Procédure publique et contradictoire d'ordre public – art. 11 D

Commission de Reconnaissance Locale :

- Secrétariat = guichet foncier
- Convocation = demandeur, voisins, opposants éventuels.
- identification parcelle/modes d'occupation/origine/auteur mise en valeur
- procès verbal avec avis motivé de la commission/fiche de présence émargée.

En l’absence d’opposition, établissement du certificat foncier conformément à l’avis favorable de la commission et signé par le Maire

En cas d'opposition

Transmission dossier au Président du conseil municipal assisté de deux conseillers.

Sentence arbitrale

Recours dans les vingt jours

Tribunal civil.
En dernier ressort

Pourvoi en cassation
Suspensif

Responsabilités du Maire :

- Bon déroulement de la procédure
- Gestion du guichet foncier : tenu des registres parcellaires
- Agissements des agents du GF
- Signature du certificat foncier

Satisfaction des usagers ruraux :

- Gestion de proximité de la procédure
- Juridiction de proximité
- Coûts abordables

Réduction appréciable des litiges fonciers soumis aux tribunaux.

Mais application effective des lois foncières perturbée :

- Connaissance insuffisante de la Loi
- Guichets fonciers :

  -Moyen matériels insuffisants

  -Personnel non formé, non motivé
- Gouvernance locale :

  -Clientélisme politique

  -Divers stratagèmes pour détourner la Loi
- Juridiction de proximité : manque de formation

PRESENTATION
DE LA LOI N° 2008-014
du 23.07.08
JORM n° 3218 du 17.12.08
Décret d'application n° 2010-233
du 20 avril 2010

Domaine privé de l'Etat

Art. 48 Abroge la loi n°60 004 du 15 février 1960 relative au Domaine privé national

Sommet d'une colline jamais occupé

Le Domaine privé de l'État: possibilité d'une acquisition si non affecté à un service public particulier.

BIENS NON AFFECTES

1- *Consistance*

1 - Biens **immatriculés** au nom de l'État malgache

2 - Biens **ni** immatriculés **ni** cadastrés : **non occupés**

- Terres jamais occupées ni mises en valeur

3 - Biens domaine public mais **dont le statut a changé**:

► Terrains cessant d'être recouverts par la mer.

► Îles des cours d'eau

► Relais délaissés par cours d'eau

2- Régime juridique - points pertinents de la réforme :

=> L'Etat et les Collectivités de droit public gèrent leur domaine privé comme un propriétaire privé / peuvent contracter tous les actes de droit commun des transactions.

PRINCIPES:

L'Etat propriétaire :

➔apprécie l'opportunité de toute cession d'une partie de son domaine privé

➔reste seul juge du refus

➔application de la législation de droit commun des contrats et des biens

3- Procédure d'accession à la propriété d'un terrain du D. privé de l'Etat :

Décret 2010-233 du 20 avril 2010

- **Procédure d'acquisition :** service des Domaines
- Opérations de **constatation de l'état des lieux** par la commission administrative.

Commission habilitée à **constater la disponibilité** des terrains.

- Le procès-verbal de constatation précise si le terrain est disponible.
- Vérification par le chef de la circonscription domaniale et foncière, puis
- Bornage et immatriculation au nom de l'Etat
- Établissement de l'acte de cession (contrat de droit privé)

4- CESSION DE TERRAINS

a- Cession à titre onéreux

Cession de terrain de plus de 10 hectares, soumise au cahier des charges avec condition résolutoire de mise en valeur

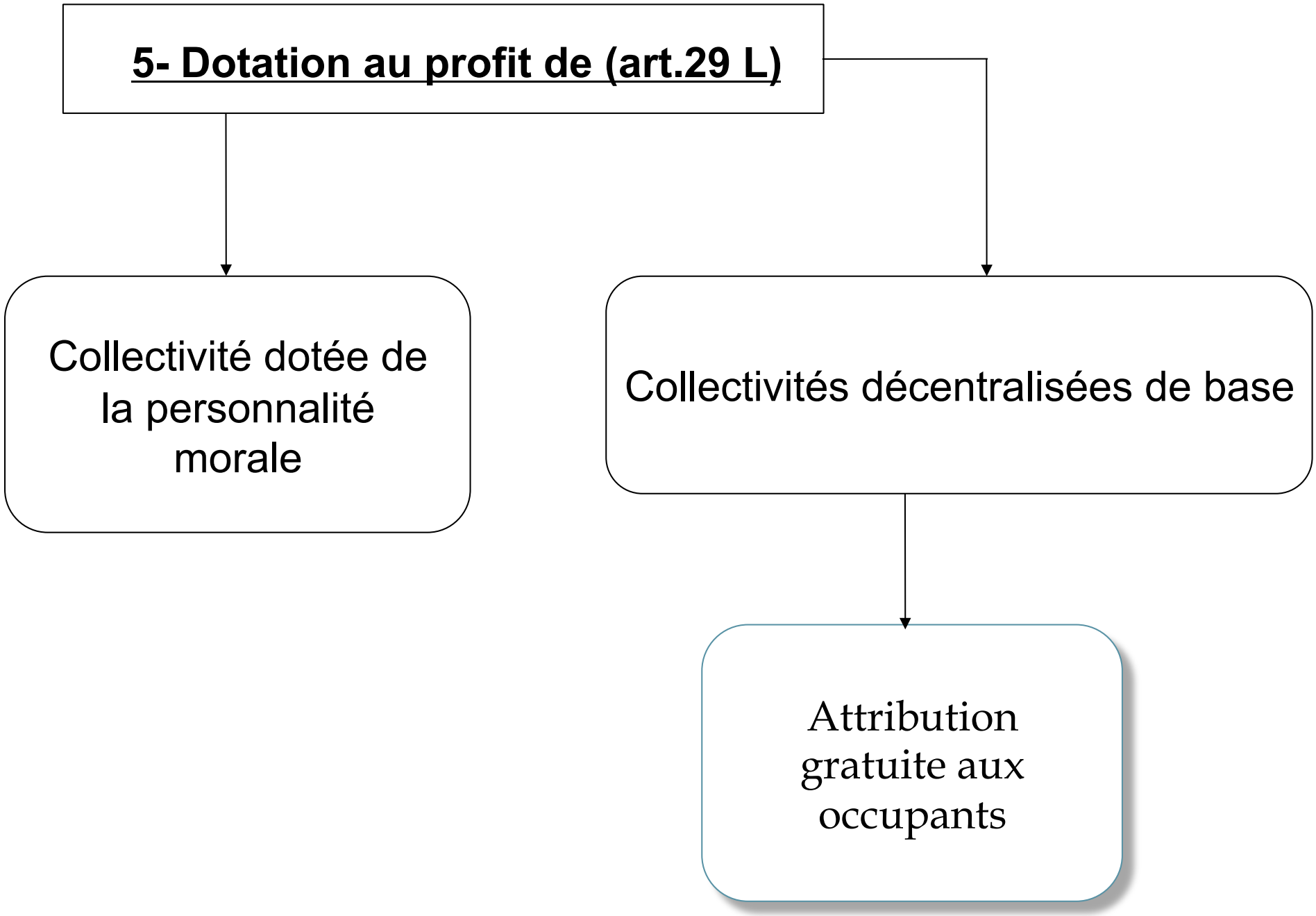
Autorités compétentes en fonction de la superficie

- Chef de region
- Ministre chargé des services des Domaines

b- Cession à titre gratuit

avec clause résolutoire de mise en valeur

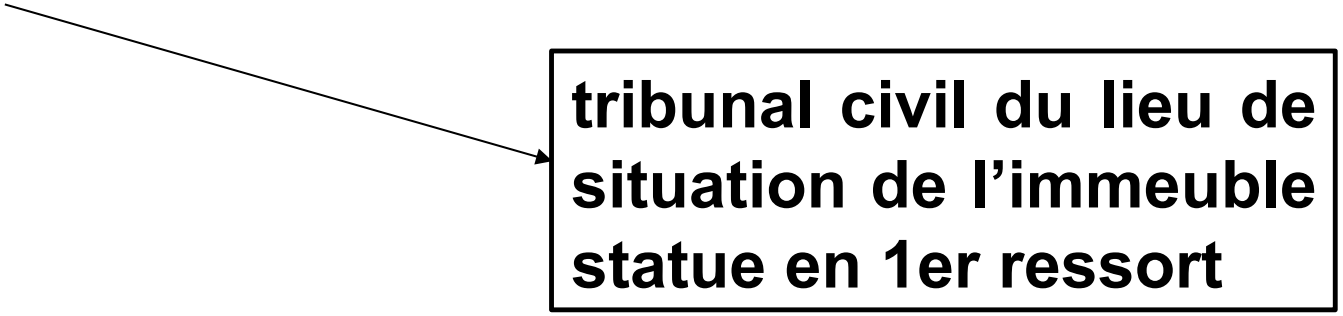
- Pour trois catégories de personne
  - Paysans/éleveurs
  - Fonctionnaires après 20 ans de service
  - Anciens élèves de formation en agriculture
- Contenance : 10 Ha
- Restriction :
  pas de cession pendant 10 ans sauf par voie de succession


5- Dotation au profit de (art.29 L)
Collectivité dotée de la personnalité morale
Collectivités décentralisées de base
Attribution gratuite aux occupants

6- REGLEMENT DE LITIGES

1. Mandataire légal de l'Etat malgache = Service des domaines (art. 32-L)

2. Compétence (art 30)



Conclusion

-Nouvelles lois foncières pertinentes et cohérentes (malgré quelques imprécisions et lacunes de certaines dispositions)

-Contexte de crises généralisées à Madagascar même dans l'application des lois:

- Compétition entre collectivités décentralisées (communes) et services déconcentrés de l'État (services domaines)
- Empiètement de procédures d'acquisition sur des terres de statuts différents
- Plusieurs titres sur un même terrain
- Conflits nouveaux devant les tribunaux

Chaque acteur du foncier à tous les niveaux devrait faire preuve de diligence prudente, de respect des procédure et d'intégrité afin qu'il y ait application effective et efficace des nouvelles lois tant il est vrai que:

“Toute institution ne vaut que par les hommes qui l'animent”.

JE VOUS REMERCIE
DE VOTRE PATIENCE
ET DE VOTRE
AIMABLE ATTENTION !