



## **LOI n° 2021-016**

**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**

La Décentralisation de la gestion foncière engagée depuis 2005 caractérise la Réforme Foncière entreprise à Madagascar. Elle offre la possibilité de régulariser les milliers de parcelles occupées par les nationaux depuis des années, à travers la procédure de certification foncière et d'autre part elle octroie une compétence spécifique dans la gestion foncière à travers l'installation des guichets fonciers au niveau communal pour gérer les terrains compris dans la propriété foncière privée non titrée. Pendant les quinze années de sa mise en œuvre, plus de 467.783 certificats ont été délivrés par les 554 guichets fonciers fonctionnels sur l'ensemble du territoire malagasy. Toutefois, plusieurs travaux restent à faire quant à l'amélioration ainsi que la pérennisation de la mise en œuvre de cette gestion foncière décentralisée.

L'état des lieux constaté en 2011 sur la mise en œuvre de la gestion foncière décentralisée a notamment révélé des contraintes d'ordre technique et opérationnel qui méritent d'être recadré juridiquement. Entre autres, des difficultés pratiques sur terrain notamment le délai de mise en valeur, la superficie attribuable, le contrôle et l'appui, ainsi que des cas de non-uniformisation des procédés d'ouverture et des modalités de fonctionnement des guichets fonciers communaux. Des silences et lacunes juridiques nécessitant la prise des diverses instructions ministérielles ainsi que diverses expérimentations engagées sans outils juridiques clairs et précis etc. Différentes gabegies ont été également constatées dans le cadre de l'application de la Loi n° 2006-031 avec l'existence d'inscription de certificats fonciers sur des Domaines Privés de l'Etat, l'accaparement des propriétés privées non titrées opéré par des personnes morales à but lucratif ou non multipliant ainsi des litiges fonciers. Ces différents problèmes sont solutionnés à travers la présente loi.

La Nouvelle Lettre de Politique foncière adoptée en 2015 et le document de cadrage stratégique sur la mise en œuvre de la gestion foncière décentralisée à Madagascar soutiennent la consolidation et l'amélioration de la gestion foncière décentralisée. Dans ce cadre, il est prévu d'amender et de compléter la Loi n° 2006-031 du 24 novembre 2006 fixant le régime juridique de la propriété foncière privée non titrée.

Afin d'ajuster, d'améliorer et de cadrer les cas non encore prévus dans la mise en œuvre de la gestion foncière décentralisée, la présente loi portant amendement et fixant le régime juridique applicable pour les propriétés foncières privées non titrées propose les grandes lignes suivantes :

- *la standardisation des conditions d'ouverture et de fonctionnement des guichets fonciers communaux* en vue de la normalisation des procédés techniques et opérationnels notamment en ce qui concerne le Plan Local d'occupation Foncière, la formalisation des échanges d'informations foncières entre les services fonciers et les guichets fonciers au niveau communal ;
- *les précisions sur les domaines de compétence des guichets fonciers communaux* en matière de certification foncière notamment pour le champ d'application des propriétés foncières privées non titrées, les notions d'occupation et de mise en valeur fixées à 15 années avant la promulgation de la présente loi sont les critères de régularisation de la présomption de propriété foncière privée non titrée et qui écartent certaines catégories de parcelles ne répondant pas à ces conditions ;
- *la consolidation de la mise en œuvre de la gestion foncière décentralisée et du certificat foncier avec :*
  - les perspectives d'extension et d'évolution des fonctions des guichets fonciers communaux ;
  - la confirmation de la valeur juridique du certificat foncier accompagnée de la prévision de certaines conditions comme la faculté de la délimitation des terrains certifiés avec des signaux apparents, la prévision d'un délai de recours et le respect des domaines de compétences des communes en matière de certification foncière ainsi que la responsabilisation personnelle et pécuniaire du signataire du Certificat Foncier (CF), des agents des guichets fonciers et des membres de la commission de reconnaissance locale.
- *la protection des propriétaires titulaires de certificat foncier pour les cas des exploitations minières et des expropriations pour cause d'utilité publique ;*
- *les possibilités de rétractation et d'annulation du certificat foncier par le Maire en cas d'irrégularités et d'erreurs constatées ;*
- *la prévision des dispositions transitoires* qui permettent la sécurisation foncière des occupants des propriétés foncières privées non titrées et occupées en l'absence du dispositif de guichet foncier communal au niveau de la Commune ;
- *l'adoption de la nouvelle procédure d'Opération de Certification Foncière Massive* pour le traitement des demandes de Certification Foncière individuelles groupées.

La présente loi comporte cinquante-six (56) articles répartis dans les dix (10) Chapitres suivants :

- Chapitre premier : Des dispositions générales
- Chapitre II : De la reconnaissance de droit de propriété sur les terrains non titrés
- Chapitre III : De la gestion de la propriété foncière privée non titrée
- Chapitre IV : Des responsabilités des agents des guichets fonciers
- Chapitre V : Des appuis et contrôles des guichets fonciers
- Chapitre VI : Des opérations de certification massive–recensement parcellaire
- Chapitre VII : Des pénalités diverses
- Chapitre VIII : Des dispositions transitoires
- Chapitre IX : Du règlement des litiges
- Chapitre X : Des dispositions finales

Tel est l'objet de la présente loi



## LOI n° 2021-016

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

Le Sénat et l'Assemblée nationale ont adopté, lors de leurs séances plénières en date du 30 juin 2021 ;

#### LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE

- Vu la Constitution ;
- Vu la Décision n°17-HCC/D3 du 19 octobre 2021 de la Haute Cour Constitutionnelle ;

#### PROMULGUE LA LOI DONT LA TENEUR SUIT :

#### CHAPITRE I DES DISPOSITIONS GENERALES

##### Section 1 De l'objet

**Article premier.** – La présente loi a pour objet de fixer les nouveaux régimes juridiques applicables aux propriétés foncières privées non titrées.

##### Section 2 De la définition et du champ d'application

**Article 2.** – En application 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 au moins 15 années avant la promulgation de la présente loi, 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 ou d'une personne morale du droit public ;
- non situés sur une zone soumise à un statut particulier ;

- appropriés selon les coutumes et les usages du lieu et du moment, appropriation, ainsi qu'aux anciennes zones de pas géométriques 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 tombeaux, les édifices cultuels et les patrimoines culturels traditionnels avec leurs tours d'échelle respectifs ne peuvent faire l'objet de certificat foncier suivant les dispositions de la présente loi. Ils sont régis par les textes particuliers en vigueur en la matière.

En aucun cas, les droits d'occupation foncière des personnes morales, ainsi que d'un étranger ne peuvent faire l'objet d'une procédure de certification foncière.

### **Section 3** **De la Gestion administrative** **de la propriété foncière non titrée**

**Article 3.**-La gestion de la propriété foncière privée non titrée 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 d'ouverture du Service Foncier en charge de l'appui dans la mise en œuvre de la gestion foncière décentralisée est requis.

La commune adopte les éléments budgétaires, en recettes et en dépenses, permettant de financer le fonctionnement dudit service.

**Articles 4.** – 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 communales 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 foncière.

## **Section 4**

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

**Article 5-** Le Plan Local d'Occupation Foncière est un outil d'information cartographique de base et de repérage numérique :

- 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 ;
- délimitant les outils de planification territoriale conformément aux règles prescrites selon les dispositions de l'article 31 de la Loi n° 2015-051 du 03 février 2015 portant orientation de l'Aménagement du Territoire.

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

Les demandes de certification foncière ainsi que celles d'immatriculation foncière doivent être figurées dans le Plan Local d'Occupation Foncière pour permettre la mise à jour des données.

Le Plan Local d'Occupation Foncière mis à jour conformément aux modalités fixées par voie réglementaire doit être communiqué et échangé systématiquement entre le Guichet Foncier et le Service déconcentré territorialement compétent.

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

## **Section 5**

### **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 les statuts des terres, pour être reconnues 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 comme mise 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 quinze (15) années avant la promulgation de la présente loi.

## **Section 6**

### **De la superficie certifiable**

**Article 7.** – Tous terrains répondant aux conditions prescrites aux articles 2 et 6 de la présente loi, dont la superficie n'excède pas 10 hectares, peut faire l'objet d'une procédure de Certification Foncière.

Chacun des époux mariés légalement peut acquérir 10 hectares.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

**Article 8 (nouveau)** – les Services Fonciers mettent en œuvre toutes techniques, détaillées par voie réglementaire, permettant de vérifier le statut et la superficie du terrain, ainsi que l'effectivité de l'occupation de sol objet de demande de certification foncière à partir des informations disponibles et images cartographiques mises à jour.

## **CHAPITRE II**

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

#### **Section 1**

##### **De la demande de reconnaissance de droit de propriété**

**Article 9.-** La demande de reconnaissance de droit de propriété sur les terrains non titrés occupés peut être individuelle ou de manière groupée.

Elle est conditionnée par la mise en place préalable d'un Plan Local d'Occupation Foncière selon les modalités fixées aux articles 3 à 5 ci-dessus et au dépôt d'un dossier de demande selon des modalités qui sont déterminées par voie réglementaire.

**Article 10.-** Le demandeur doit avoir la capacité juridique et être de nationalité malagasy. Il doit occuper le terrain dans les conditions fixées par les articles 2 et 6 de la présente loi.

Toutefois, les demandes individuelles peuvent être réceptionnées d'une manière groupée dans le cadre d'une opération de certification foncière massive.



**Article 11.** – La procédure de reconnaissance du droit de propriété sur les terrains non titrés occupés 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.

Le Service compétent de la Commune met en œuvre une procédure répondant aux conditions du présent article dont les modalités d'application sont fixées par voie réglementaire.

**Article 12.** – 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 deux (2) Raiamandreny ou deux (2) représentants du Fokontany, ayant résidé plus de quinze (15) années dans la localité, choisis par le Chef Fokontany sur une liste de notables élus par l'assemblée du Fokonolona, et affichée sur les placards de la Commune ainsi que ceux du ou des Fokontany intéressés . Leur mandat est prévu pour une durée de trois(3) années.

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.

**Article 13** - 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 Commune jusqu'à la date de la reconnaissance sur le terrain.

La décision doit être affichée au placard administratif et en tout lieu adéquat pendant quinze (15) jours avant la reconnaissance locale. Un certificat d'affichage en atteste la réalisation.

En cas d'empêchement d'un membre, il n'y a plus lieu d'une nouvelle décision mais la présence de trois quart des membres présents est exigée, et ce afin de permettre la poursuite des procédures.

**Article 14** - L'opération de reconnaissance, publique et contradictoire, consiste à :

- l'identification de (des) la parcelle(s) objet de la demande de reconnaissance ;
- la constatation des droits d'occupation conformément aux dispositions des articles 2 et 6 de la présente loi ;
- la réception des observations et oppositions éventuelles ;
- le règlement amiable des litiges et oppositions.

A l'issue de l'opération de reconnaissance, un Procès-verbal est dressé sur les lieux et signé par les membres de la Commission, les riverains, les opposants éventuels et les demandeurs après lecture publique devant les assistants. Le Procès-verbal contient l'avis motivé des membres de la Commission.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

### **Section 3** **Des oppositions et revendications**

**Article 15.**-Les oppositions et les revendications à l'encontre d'une demande sont formulées gratuitement, soit verbalement, soit par écrit et adressées ou déposées au Guichet Foncier de la Commune contre délivrance d'un accusé.

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

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.

Exceptionnellement, dans le cas où les voisins sont absents ou ont été dans l'impossibilité d'assister aux opérations de reconnaissance, preuve à l'appui, le délai de 30 jours mentionnés à l'alinéa précédent peut être prorogé à quinze (15) jours.

Seules sont recevables les oppositions fondées sur une emprise juridique dans les conditions fixées par les articles 2 et 6 de la présente loi ;

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

**Article 16** - Le règlement des oppositions est soumis, après une procédure de conciliation non aboutie au moment de la reconnaissance locale, à la sentence arbitrale préalable du président de l'organe délibérant assisté de deux conseillers désignés par le Conseil.

La sentence arbitrale annonce obligatoirement le fondement ou non de l'opposition déposée à l'encontre des demandes. L'opposition peut être reconnue partiellement ou totalement.

La sentence arbitrale est susceptible de recours dans les vingt (20) jours de sa notification 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<sup>er</sup> 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 tout comme en matière d'immatriculation.

A cet effet, la délivrance du certificat de reconnaissance du droit de propriété privée non titrée est suspendue jusqu'à la l'obtention d'une décision judiciaire définitive.

## **Section 4**

### **Des opérations de certification foncière massive –recensement parcellaire**

**Article 17** - Dans un but de sécurisation foncière massive, d'apurement foncier et/ou de constitution de base de 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 massive 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 reconnaissances locales sont effectuées parcelle par parcelle, mais organisées d'une manière groupée au sein d'une étendue géographique donnée.

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

Par exception aux dispositions de la présente loi, l'Etat peut déclencher en collaboration avec une ou 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.

## **Section 5 Du certificat foncier**

**Article 18-** Tous Certificats fonciers régulièrement instruits sont immédiatement signés 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 sans préjudice des actions pénales ouvertes aux parties.

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

Si des signatures ont été omises, soit dans le Certificat foncier, soit dans les registres parcellaires par le Chef de l'Exécutif sortant, son successeur peut régulariser le défaut de signature en précédant sa signature de la mention « à titre de régularisation ». Dans le cas contraire, il peut déclencher une mesure d'instruction et de vérification avant de procéder à la signature.

Les parcelles certifiées doivent être délimitées par des signaux autres que les pierres propres au bornage faites par des Géomètres experts.

**Article 19-** En application de l'article 26 de la présente loi, un Certificat foncier créé sur un terrain immatriculé ou cadastré antérieurement est annulé d'office par décision judiciaire ou par décision du Chef de l'Exécutif, au vu d'un Procès-verbal et d'un Plan d'ensemble dressés par un Géomètre expert.

Dans le cas où un titre foncier a été établi par erreur postérieurement à un certificat foncier, l'annulation peut être prononcée par décision du juge judiciaire, gardien du droit de propriété.

**Article 20-** A l'expiration du délai prévu à l'alinéa 3 de l'article 15 de la présente loi, à défaut d'oppositions, le Guichet Foncier compétent établit le Certificat foncier 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 Commune.

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 6**

### **« Des périmètres miniers » dans une propriété foncière non titrée**

**Article 21-** Le titulaire du permis minier sur un périmètre minier situé dans une 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 dûment légalisé du titulaire de Certificat foncier au sens du présent texte.

**(Des termes du texte initial non promulgués conformément à la décision n°17-HCC/D3 du 19 octobre 2021 de la Haute Cour Constitutionnelle)**

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, a répondu aux critères de la propriété privée non titrée et a obtenu à cet effet le Certificat de propriété y afférent.

## **Section 7**

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

**Article 22-** Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires régissant l'expropriation, qui demeurent applicables au statut des terres prévues par la présente loi, les terrains compris dans la propriété foncière non titrée peuvent être expropriés au même titre que les propriétés privées immatriculées et les propriétaires peuvent se prévaloir des droits y résultant.

Pour les terrains déjà certifiés, mention du dispositif de l'ordonnance 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.

Pour les terrains non encore certifiés, les propriétaires occupants procèdent immédiatement à la régularisation par l'obtention, soit d'un Certificat foncier, soit d'un Titre foncier conformément à la présente loi si la Commune concernée ne dispose pas encore de Guichet Foncier. Une fois la régularisation effectuée, mention en est faite sur le document correspondant.

Il appartient au propriétaire d'apporter la preuve de son droit de propriété afin de bénéficier de l'indemnité déjà versée dans le compte.

**(Des termes du texte initial non promulgués conformément à la décision n°17-HCC/D3 du 19 octobre 2021 de la Haute Cour Constitutionnelle)**

## **Section 8**

### **De la force probante du Certificat foncier**

**Article 23-** 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 24-** En cas de non concordance entre les mentions portées au Certificat foncier et celles contenues dans les documents du Guichet Foncier compétent, celles des derniers font foi.

**Article 25-** En cas de détérioration ou perte des registres parcellaires du Guichet Foncier, leur reconstitution est effectuée conformément à la législation en vigueur régissant la reconstitution des documents fonciers et topographiques. La délivrance du second duplicata du Certificat foncier est effectuée par la juridiction compétente.

**Article 26- Non promulgué (conformément à la décision n°17-HCC/D3 du 19 octobre 2021 de la Haute Cour Constitutionnelle)**

### **CHAPITRE III GESTION DE LA PROPRIETE FONCIERE PRIVEE NON TITREE**

**Article 27-** 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, délais et limites fixés par la présente loi et ses textes d'application.

Cette formalité de publicité par l'inscription parcellaire 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 de la Commune.

**Article 28-** Les droits rattachés aux actes régulièrement inscrits sont opposables aux tiers.

**Article 29-** 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 les 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.

Un décret fixe les modalités d'inscription au registre parcellaire.

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.

Toutes transactions relatives au certificat foncier sont établies dans la Commune de situation de l'immeuble.

Toutes transactions portant sur une propriété privée certifiée avec une personne morale à but lucratif doivent être effectuées par acte authentique ou notarié.

Pour le cas d'une personne morale, celle-ci doit apporter, à titre de preuve lors de la transaction, une pièce justifiant sa personnalité juridique de droit malagasy voire même un certificat de nationalité Malagasy.

**Article 30-** Le régime juridique des droits réels prévus et reconnus 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 non immatriculés ni cadastrés.

Lorsque l'acte emporte transfert du droit de propriété foncière privée non titrée, le Certificat foncier initial doit être remis, annulé et remplacé par un nouveau Certificat foncier au nom du nouveau titulaire du droit.

Les modalités de mise à jour des documents sont fixées par voie réglementaire.

**Article 31-** 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 pendant une période continue de vingt (20) ans sauf motif de force majeure.

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

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 (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 droit de propriété au Domaine Privé de l'Etat.

**Article 32-** 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 auprès 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.

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

**Article 33-** 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.

**Article 34-** Toute inscription et modification effectuées sur les documents du Guichet Foncier doivent être communiquées aux Services Fonciers déconcentrés de l'Etat pour mise en conformité des informations foncières.

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

## **CHAPITRE IV**

### **DES RESPONSABILITES DES AGENTS DES GUICHETS FONCIERS ET DES MEMBRES DE LA COMMISSION DE RECONNAISSANCE LOCALE**

#### **Section Première Le chef de l'Exécutif**

**Article 35-** 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 ;
- la conservation des matériels et mobiliers du Guichet Foncier, notamment les matériels techniques et roulants.

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

#### **Section 2 Les Agents des Guichets Fonciers**

**Article 36-** Des Agents dits « Agents des Guichets Fonciers » appuient le Chef de l'Exécutif dans les activités du Guichet Foncier.

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



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

**Article 37-** Avant d'entrer en fonction au sein du Guichet Foncier, les responsables des Guichets Fonciers doivent avoir les formations nécessaires en matière foncière, assurées par les Services fonciers déconcentrés et les Services de l'aménagement du territoire.

**Article 38-** Les agents des Guichets Fonciers et le chef de l'Exécutif sont solidairement, civilement et pécuniairement responsables des dommages causés par suite des irrégularités, des 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 en cas d'infractions.

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

**Article 39 (nouveau)-** Les documents, les mobiliers ainsi que les matériels techniques et roulants du Guichet Foncier sont des biens de la Commune.

**Article 40-** 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 38 de la présente loi.

## **CHAPITRE V**

### **LES APPUIS CONSEILS ET CONTROLES DES GUICHETS FONCIERS**

**Article 41-** 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 et conseils nécessaires au bon déroulement des activités du Guichet Foncier.

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

**Article 42-** Les contrôles de légalité ainsi que le 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 VII DES PENALITES DIVERSES**

**Article 43-** 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 44-** Les dispositions du Code pénal sur le stellionat sont applicables en matière de certification foncière.

## **CHAPITRE VIII DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

**Article 45 (nouveau)-** Dans un délai de une (1) année à compter de la date de promulgation du décret d'application de la présente loi et sous condition des dispositions des articles 2 et 6 de la présente loi, toute parcelle certifiée sous l'empire du régime juridique de la Loi n°2006-031 au nom d'une personne morale doit faire l'objet d'une procédure de transformation en titre foncier suivant les modalités fixées par décret et conformément aux textes en vigueur sur le régime juridique de l'immatriculation et de la propriété foncière privée titrée.

Au mépris des dispositions de l'alinéa précédent, les parcelles certifiées au nom d'une personne morale sous l'empire de la Loi n°2006-031 dont la mise en valeur n'est pas effective, cessent de produire effet et perdent toute force probante, lesquelles seront versées dans le domaine privé de l'Etat et accroissent le patrimoine de l'Etat.

**Article 46 (nouveau)-** Jusqu'à la mise en place des services administratifs des collectivités de base chargés de gérer les propriétés foncières, les services déconcentrés de l'Etat assurent la sécurisation et la gestion des parcelles.

**Article 47 (nouveau)-** Toute personne souhaitant sécuriser un immeuble doit déposer une demande d'immatriculation auprès de la Circonscription Domaniale et Foncière, à laquelle sont annexées 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 :

- un agent du service des Domaines

Membres :

- un géomètre expert 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 Raiamandreny 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).

Pour cette reconnaissance, 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.

Le bornage de la parcelle demandée est effectué pendant la reconnaissance locale par le géomètre expert du service topographique membre de la commission de reconnaissance locale.

**Article 48 (nouveau)-** En cas d'oppositions ou de contestations concernant la réquisition 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 à l'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.

**Article 49 (nouveau)-** 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 l'article 33 de la Loi n° 2005-019 du 17 octobre 2005 sur le statut des terres, le terrain objet de la réquisition est immatriculé directement au nom du requérant en vertu du dépôt de dossier de procédure d'immatriculation.

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

**Article 50 (nouveau)-** 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 51 (nouveau)-** Les dossiers de procédure en cours d'instruction au niveau des Circonscriptions domaniales et foncières, une fois le guichet foncier installé et opérationnel, sont transmis auprès de ce dernier pour la poursuite des instructions.

**Article 52 (nouveau)-** Les différents délais notamment des affichages et d'opposition sont les mêmes que ceux de la procédure de certification foncière.

## **CHAPITRE IX DU REGLEMENT DES LITIGES**

**Article 53-** 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 du lieu de la situation de l'immeuble.

**Article 54-** Le règlement des conflits entre particuliers relatifs à la propriété foncière non titrée doivent être résolus au préalable par la procédure de conciliation ou de médiation 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 X DES DISPOSITIONS FINALES**

**Article 55-** 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.

**Article 56-** La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République.  
Elle sera exécutée comme loi de l'Etat.

**Promulguée à Antananarivo, le 28 octobre 2021**

**ANDRY RAJOELINA**