



LOI n° 2021- 018

relative à la procédure des reconstitutions des documents fonciers et topographiques

EXPOSE DES MOTIFS

Dans le cadre de la pérennisation des réformes foncières consolidées en 2015, le Comité de Révision des Textes sur le foncier, chargé de concevoir et de réviser les textes sur le foncier, s'est penché sur l'examen de la résolution d'une problématique touchant particulièrement l'Administration Foncière.

En effet, il a été constaté divers problèmes relatifs au phénomène appelé communément « boky rovitra » et « sarin-tany rovitra ». Il s'agit entre autres de la perte ou de la détérioration rendant inexploitable des documents fonciers ou topographiques au niveau même des différents services de l'Administration foncière. Cela a engendré les cas des usagers qui ne sont plus en mesure d'apporter les preuves de leurs droits sur un immeuble, ou encore des problèmes et des litiges dans la définition réelle d'un immeuble, etc.

Non seulement les usagers, mais l'Administration elle-même font face à une situation inextricable nécessitant des solutions d'urgence, mais respectueusement de la mission de sécurisation foncière dont l'Etat est investi. Ce phénomène « boky rovitra » et « sarin-tany rovitra », en plus de mettre en danger les droits des usagers, constitue un facteur de blocage de la fonction économique importante des immeubles.

Cet état des lieux a amené le législateur à initier un texte fixant une procédure spéciale de reconstitution de ces documents fonciers et topographiques. Dans l'esprit dont elle procède, la reconstitution prévue, quel que soit l'état du document, ne peut se faire que suivant une procédure judiciaire devant le Tribunal civil. Elle peut être engagée à l'initiative du Conservateur ou d'un particulier justifiant d'un intérêt.

En raison de l'urgence nécessitée par la menace sur les droits mis en jeu dans la reconstitution des documents fonciers et topographiques, la célérité est de mise dans la procédure prévue tant en première instance qu'en appel et en cassation. Les délais de traitement sont réduits et la mise en état rendue obligatoire. Néanmoins, la sécurité juridique est garantie par la mise en place d'une commission de mise en état composée d'experts de l'Administration foncière et topographique à laquelle le juge de mise en état devra s'adjoindre pour ses actes d'instruction. La présente loi en détermine ainsi les procédures et les conditions spécifiques qui viennent se compléter aux formalités de publicité sont également prévues, avant la saisine du Tribunal civil ainsi que tout intéressé puisse témoigner ou faire valoir ses droits concernant la reconstitution.

Par ailleurs, l'Administration a pour mission la bonne conservation et la sauvegarde des documents fonciers et topographiques. La responsabilité de leur détérioration ou de leur perte incombe en majeure partie aux services concernés. Cette responsabilité de l'Administration justifie ainsi la prise en charge par l'Etat des coûts occasionnés par la procédure de reconstitution. Il revient à l'Etat de mettre en œuvre les mesures financières nécessaires à cette fin.

Dans cette optique de responsabiliser l'Administration, des dispositions ont été également prévues concernant la responsabilité des agents des services fonciers et de toute autre personne qui pourraient être poursuivis pour une nouvelle catégorie d'infractions.

Dans sa finalité, cette présente loi ne tend pas uniquement à la résolution ponctuelle des problèmes existants, mais vis également à prévenir des situations futures similaires. Ainsi, dans le cadre des mesures de sauvegarde des information foncières et topographiques se trouvant dans les archives des services fonciers, il est tenu une base de données numériques de tous ces documents.

Il est à souligner que cette présente loi a fait l'objet d'examen par la Commission de Réforme du Droit des Affaires.

Cette présente loi comporte quatre chapitres ventilés en vingt-six articles :

- le Chapitre premier traite les dispositions générales ;
- le Chapitre II est relatif à la procédure de reconstitution des documents fonciers et topographiques ;
- le Chapitre III concerne la responsabilité et les sanctions ;
- le Chapitre IV traite les dispositions finales.

Tel est l'objet de la présente loi.



LOI n° 2021- 018

relative à la procédure des reconstitutions des documents fonciers
et topographiques

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté lors de leurs séances plénières en date du 1^{er} juillet 2021 ;

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE

- Vu la Constitution,
- Vu la Décision n°10-HCC/D3 du 26 juillet 2021 de la Haute Cour Constitutionnelle,

PROMULGUE LA LOI DONT LA TENEUR SUIT :

Article premier. La présente loi a pour objet de fixer la procédure relative à la reconstitution de tous les documents fonciers et topographiques considérés comme étant introuvables ou manquants, détériorés ou déchirés dits communément « BokyRovitra » et « Sarin-tany rovitra » auprès des archives des services de la conservation foncière et topographique.

CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES

Article 2. Au sens de la présente loi les termes ci-après sont définis comme suit :

Document déchiré : Document foncier topographique dont une partie ou plusieurs feuillets comportant les informations foncières sont totalement ou partiellement détachés et inexploitable.

Document détérioré : Document foncier ou topographique ayant subi une altération physique totale ou partielle le rendant inexploitable.

Document introuvable : Document foncier ou topographique après une recherche restant infructueuse se trouve Indisponible auprès des Conservations foncières ou topographiques.

Document manquant : Document foncier ou topographique dont une partie est déchirée ou détériorée le rendant inexploitable.

Reconstitution : Procédure judiciaire permettant à toute personne justifiant d'un intérêt ou au Conservateur de demander le rétablissement des documents foncier ou topographique introuvables ou manquants, détériorés ou déchirés.

Agent des Services Fonciers : Tout membre du personnel de l'administration foncière.

Article 3. Les documents fonciers, objet de la reconstitution prévue par la présente loi sont le livre foncier ou ses feuillets, la matrice cadastrale ou ses folios et le bordereau analytique.

Article 4. Les documents topographiques, objet de la reconstitution prévue par la présente loi sont les plans topographiques fonciers archivés par la conservation topographique.

Les plans topographiques sont : le plan individuel. le plan cadastral. le plan de repérage et le plan local d'occupation foncière.

Sont exclus de la procédure prévue par la présente loi les documents conservés auprès des études des géomètres experts.

Article 5. Dans les cas où les documents fonciers et/ou topographiques prévus par les articles 3 et 4 sont introuvables ou manquants, détériorés ou déchirés, le Conservateur concerné délivre au demandeur une attestation précisant l'état des documents et exposant les motifs de leur non production.

Article 6. Les frais occasionnés par la procédure de reconstitution sont pris en charge par l'Etat, .

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

Les décisions de justice relatives à la reconstitution sont enregistrées sans frais.

Article 7. Une base de données numérique est constituée en vue de la sauvegarde des informations foncières et topographiques se trouvant dans les archives des services fonciers.

Les modalités d'application du présent article seront fixées par voie règlementaire.

CHAPITRE II

DE LA PROCEDURE DE RECONSTITUTION

DES DOCUMENTS FONCIERS ET TOPOGRAPHIQUES

Article 8. Le Tribunal Civil statuant en matière de reconstitution est compétent pour connaître des demandes de reconstitution des documents fonciers et topographiques prévus à l'article premier de la présente loi. Il peut être saisi à la requête de toute personne justifiant d'un intérêt à agir ou du Conservateur de la propriété foncière ou du conservateur des documents topographiques fonciers suite au contrôle quotidien qu'il effectue.

L'affaire est communicable au Ministère Public.

Article 9. La procédure de mise en état est obligatoire pour la reconstitution objet de la présente loi. Elle est assurée par le Juge compétent assisté obligatoirement par une commission composée d'un géomètre expert fonctionnaire et d'un inspecteur des domaines et de la propriété foncière dont les modalités de désignation sont fixées par voie réglementaire.

Article 10. Au premier appel de la cause, l'affaire est renvoyée au Juge de la mise en état en charge de la reconstitution objet de la présente. Celui-ci prend immédiatement une décision ordonnant au Conservateur de faire procéder à la publicité de la requête aux fins de reconstitution dans les meilleurs délais au niveau de la circonscription foncière et/ou topographique de la Commune et du Fokontany du lieu de la situation de l'immeuble.

La durée de l'affichage ne peut être inférieure à quinze (15) jours. Un procès-verbal d'affichage constatant l'accomplissement des formalités de publicité est transmis au juge saisi par les soins du Conservateur compétent.

Article 11. Outre les mesures d'instruction prévues par le Code de Procédure Civile, le juge et la commission de mise en état peuvent procéder à des descentes sur les lieux où se trouve l'immeuble aux auditions des témoins et des membres de la collectivité territoriale concernée du lieu de la situation de l'immeuble notamment le Chef de l'Exécutif de la Collectivité de base ou son représentant, le(s) Chef(s) de Fokontany, les Raiamandreny du Fokontany, à la vérification de la limite de bornage du terrain de l'état de détérioration des documents objet de la demande et des droits réels sur l'immeuble.

L'ordonnance du juge de la mise en état prescrivant la descente et l'audition des témoins et de toute personne intéressée est affichée au niveau de la circonscription foncière et/ou topographique de la commune et du Fokontany du lieu de la situation de l'immeuble par les soins de la commission quinze (15) jours avant la date d'exécution de cette mesure.

Lors de la descente tout intéressé peut formuler des observations par simple déclaration expresse consignée dans le procès-verbal.

Article 12. Toute personne qui a des prétentions à faire valoir ou qui entend s'opposer à la demande peut recourir à la procédure d'intervention volontaire conformément au Code de procédure civile.

Article 13. Le délai entre les renvois dans le cadre de la mise en état ne doit pas excéder quinze (15) jours.

La durée de la mise en état ne peut excéder six mois. Toutefois, ce délai peut être prorogé de trois mois dans les cas où le juge et la commission estiment qu'il y a un motif légitime de prorogation.

Article 14. Après la clôture de la procédure de mise en état et conformément aux dispositions du Code de Procédure Civile, l'affaire est renvoyée à l'audience de plaidoirie. Exceptionnellement, le président peut accorder un renvoi ferme de quinze (15) jours aux parties.

La durée du délibéré ne peut excéder un(01) mois.

Article 15. Si la demande de reconstitution est fondée, le Tribunal ordonne au Conservateur de procéder à la reconstitution du document objet de la demande tout en indiquant le ou les éléments manquants à réinscrire ou à rétablir. Le cas échéant, le Tribunal peut ordonner la délivrance d'un nouveau duplicata du titre ou de l'extrait matriciel y afférent et déclare nul effet l'ancien duplicata ou extrait.

Dans le cas contraire, il est loisible à l'intéressé de faire valoir ses droits suivant la procédure de droit commun.

Si les éléments soumis à l'appréciation du tribunal ne permettent pas de reconstituer entièrement le document objet de la demande le juge rejette celle-ci en l'état.

S'il résulte des éléments du dossier aucune preuve de l'existence de l'immatriculation le juge dit n'y avoir lieu à reconstitution l'immeuble étant présumé non immatriculé.

Article 16. Toutes les voies de recours prévues par le Code de Procédure Civile sont ouvertes.

Article 17. L'appel est ouvert également au Ministère Public et au Conservateur. La chambre d'immatriculation de la Cour d'Appel connaît des appels interjetés contre les décisions rendues en matière de reconstitution suivant la procédure d'urgence.

Elle juge contradictoirement sur pièces en l'absence comme en présence de l'appelant et des autres-parties.

Les débats sont strictement limités aux points développés devant le premier juge.

L'appel doit être vidé dans un délai de trois mois qui suit la première audience.

Article 18. Les décisions rendues en dernier ressort en matière de reconstitution peuvent être attaquées par la voie du pourvoi en cassation prévu par la loi organique sur la Cour Suprême.

Il s'agit d'une procédure d'urgence. Le délai du pourvoi en cassation est de un (01) mois.

Le pourvoi en cassation est suspensif.

CHAPITRE III

DE LA RESPONSABILITE ET DES SANCTIONS

Article 19. Une enquête administrative est ouverte en cas de constatation de l'état des

documents tel que prévu à l'article premier.

S'il résulte de l'enquête administrative une suspicion d'infraction pénale, l'autorité administrative saisit dans les meilleurs délais le Ministère Public territorialement compétent.

Article 20. S'il est établi que la détérioration ou la perte des documents fonciers et topographiques est imputable à un Agent des Services Fonciers, sa responsabilité administrative et/ou disciplinaire est engagée, sans préjudice de poursuite pénale.

Article 21. L'Agent des Services Fonciers ou toute autre personne qui aura sciemment détruit, soustrait, dissimulé ou altéré le livre foncier ou ses feuillets, la matrice cadastrale ou ses folios, le bordereau analytique, le plan individuel, le plan cadastral, le plan de repérage ou le plan local d'occupation foncière est puni d'un emprisonnement de deux (02) à cinq (05) ans et d'une amende de 1 000 000 Ariary à 5 000 000 Ariary .

Article 22. Quiconque au cours de la procédure de reconstitution du livre foncier ou de ses feuillets la matrice cadastrale ou ses folios, le bordereau analytique, le plan individuel, le plan cadastral, le plan de repérage ou le plan local d'occupation foncière, aura fait une fausse déclaration ou une attestation mensongère est puni d'un emprisonnement d'un (01) à trois (03) ans et d'une amende de 300 000 Ariary à 4 500 000 Ariary.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS FINALES

Article 23. A compter de la mise en vigueur de la présente loi, tous les Services Fonciers sont tenus d'établir un inventaire de tous les documents fonciers et topographiques prévus par l'article premier de la présente loi.

La liste y afférente fera l'objet d'une large publicité dont les modalités seront fixées par voie réglementaire.

Article 24. Toutes les dispositions du code de procédure civile non contraires aux dispositions de la présente loi demeurent applicables.

Article 25. Des textes réglementaires seront pris en tant que de besoin pour l'application de la présente loi.

Article 26. En raison de l'urgence et conformément aux dispositions de l'article 4 de l'Ordonnance n° 62-041 du 19 septembre 1962 relative aux dispositions générales de droit interne et de droit international privé, la présente loi entre immédiatement en vigueur dès sa publication par voie radiodiffusée ou télévisée, indépendamment de son insertion au Journal Officiel de la République.

La présente loi sera publiée au Journal officiel de la République. Elle sera exécutée comme loi de l'Etat.

Promulguée à Antananarivo le 27 juillet 2021

