

LOI n° 2022-013

portant refonte des règles fixant le régime juridique
de la propriété foncière privée non titrée

EXPOSE DES MOTIFS

En 2005, l'Etat s'est engagé dans un processus de renouvellement de toutes les lois relatives à la propriété foncière. Ont été ainsi rénovées les lois régissant les domaines de l'Etat. C'est dans le cadre de ce processus, qu'a été votée la loi applicable aux terres occupées et mises en valeur mais n'ayant pas été consacrées par un titre foncier, dénommées propriétés privées non titrées. Il s'agit de la Loi n°2006-031 du 24 novembre 2016 fixant le régime juridique de la propriété foncière privée non titrée. Face aux attentes de toutes les parties prenantes et dans un souci d'amélioration, cette Loi a été révisée par la loi n°2021-016 du 28 octobre 2021.

A l'issue de sa promulgation, cette nouvelle loi a suscité des discussions et de vives critiques notamment en ce qui concerne sa complexité et la lourdeur des procédures administratives ; et à l'usage, d'autres points lacunaires ont été constatés.

Des difficultés ont été rencontrées notamment sur l'appréciation de la durée et de la qualification de l'occupation ; on a dénoncé la prolifération de la spéculation foncière, conséquence de la mauvaise application de la loi.

En préservant les fondements de la réforme foncière malagasy et dans une perspective de facilitation de l'accès à la terre suivant la Constitution, la présente loi a alors l'ambition de résoudre les problèmes qui entravent, voire qui dénaturent, volontairement ou involontairement, la reconnaissance et la mise en œuvre de cette catégorie de propriété qu'est la propriété privée non titrée, dans le domaine du droit foncier.

Les Objectifs de la refonte tendent alors à :

- améliorer et à consolider la gestion foncière décentralisée, notamment en comblant les vides juridiques ;

- bien déterminer le champ d'intervention des services déconcentrés et décentralisés, dont l'imprécision est l'objet d'une méfiance des autorités locales ;
- renforcer la reconnaissance des droits d'occupations et de jouissance en les assimilant à une certaine forme de propriété ;
- mettre en place des balises contre les abus des responsables ;
- éviter tout vide juridique laissé par les anciens textes ;
- prévoir des dispositions permettant l'application immédiate de la présente loi dont l'applicabilité dérogera à l'obligation de publication au Journal Officiel et la résolution des problèmes liés à l'absence des dispositions transitoires dans la Loi n°2021-016 du 28 octobre 2021.

Les modifications essentielles apportées par la présente loi sont :

- le délai d'occupation ajusté à cinq (5) années au jour de la demande pour toutes parcelles occupées ;
- la mise en place d'un Plan Local d'Occupation Foncière en vue de l'harmonisation de la gestion foncière aux niveaux déconcentré et décentralisé ;
- la limitation à 10 hectares de la superficie du terrain pouvant faire l'objet d'une demande de certification foncière ;
- la normalisation et la facilitation des procédés techniques et opérationnels applicables à la mise en place d'un Plan Local d'occupation Foncière ;
- la standardisation des conditions d'ouverture et de fonctionnement des guichets fonciers communaux ;
- le renforcement de la valeur juridique du certificat foncier sous certaines conditions, comme 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 et la responsabilisation personnelle et pécuniaire du signataire du certificat foncier, des agents des guichets fonciers et des membres de la commission de reconnaissance locale ;
- la protection des propriétaires titulaires de certificat foncier et des occupants face aux exploitations minières et aux expropriations pour cause d'utilité publique ;
- la prévision de dispositions transitoires qui permettent la sécurisation des occupants des propriétés foncières privées non titrées et occupées, en l'absence de guichets fonciers communaux ;

- l'adoption d'une nouvelle procédure qu'est l'Opération de Certification Foncière Massive pour le traitement des demandes de certification foncière individuelles groupées.

Afin de respecter la raison d'être même de la propriété privée non titrée, dont la spécificité est d'être individuelle, les personnes morales sont exclues du bénéfice du système de certification foncière. Par contre, il leur est possible de passer des actes juridiques, sur des terrains déjà certifiés, comme l'acte de vente définitive ou le bail.

En résumé, la présente loi tend à la consolidation et l'amélioration de la gestion foncière décentralisée, en conformité avec 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.

Dans cette perspective, elle vise la refonte complète des règles fixant le régime juridique de la propriété foncière privée non titrée.

La présente loi comprend 56 articles répartis dans les neuf chapitres suivants :

- Chapitre premier : Dispositions générales
- Chapitre II : Reconnaissance de droit de propriété sur les terrains non titrés
- Chapitre III : Gestion de la propriété foncière privée non titrée
 - Chapitre IV : Responsabilités du Chef de l'Exécutif de la Commune et des agents des guichets fonciers ainsi que des membres de la commission de reconnaissance locale
- Chapitre V : Appuis, conseils et contrôles des guichets fonciers
- Chapitre VI : Règlement des litiges
- Chapitre VII : Sanctions
- Chapitre VIII : Dispositions transitoires
- Chapitre IX : Dispositions finales

Tel est l'objet de la présente loi.



LOI n° 2022-013

portant refonte des règles fixant le régime juridique
de la propriété foncière privée non titrée

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté lors de leurs séances plénières respectives en date du 24 juin 2022 et du 1^{er} juillet 2022.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE

- **Vu la Constitution ;**
- **Vu la décision n° 06-HCC/D3 du 27 juillet 2022 de la Haute Cour Constitutionnelle ;**

PROMULGUE LA LOI DONT LA TENEUR SUIT :

CHAPITRE PREMIER DISPOSITIONS GENERALES

Section première Objet de la présente loi

Article premier.- La présente loi a pour objet de fixer les règles juridiques régissant les propriétés foncières privées non titrées.

Section 2 Définition et Champ d'application

Article 2.- *Fait partie des propriétés foncières privées non titrées, au sens de la présente loi, l'ensemble des terrains urbains et ruraux qui ne sont ni immatriculés, ni cadastrés et qui sont appropriés par le moyen d'une occupation qui consiste en une emprise, personnelle ou collective, réelle, publique et continue, selon les usages du lieu et du moment à travers une exploitation de type agricole*

L'occupation des terrains cités ci-dessus doit être d'une durée d'au moins cinq (05) ans au jour de la demande de certification foncière.

En aucun cas, lesdits terrains ne peuvent relever du domaine public, ou privé de l'Etat, d'une Collectivité décentralisée ou d'une personne morale de droit public.

En outre, ils ne peuvent être situés ni dans une zone soumise à un régime juridique de protection spécifique dont notamment les aires protégées, ni dans les anciennes zones de pas géométriques, lesquelles demeurent rattachées au domaine privé de l'Etat.

Article 3.- Sont exclus du champ d'application de la présente loi, les édifices culturels et les patrimoines culturels traditionnels avec leurs tours d'échelle respectifs.

Section 3

Gestion du « Guichet Foncier »

Article 4.-La gestion administrative et financière de la propriété foncière privée non titrée relève de la compétence de la Commune.

A cet effet, elle crée en son sein, par arrêté du Chef de l'Exécutif de la Commune après délibération, un service administratif appelé « *Guichet Foncier* ».

L'Organe délibérant de la Commune adopte les éléments budgétaires, en recettes et en dépenses, permettant de financer le fonctionnement dudit service.

Un Plan Local d'Occupation Foncière doit être mis en place, au préalable, par la Commune et est validé par le service topographique territorialement compétent avant toute ouverture de Guichet Foncier.

Article 5.- En cas d'éclatement d'un Commun disposant d'un Guichet Foncier, la Commune nouvellement instituée peut créer son propre Guichet Foncier, ayant compétence exclusive sur son territoire.

Avec l'assistance du Service foncier déconcentré territorialement compétent, la nouvelle Commune bénéficiera de son propre Plan Local d'Occupation Foncière issu de la répartition du contenu du Plan Local d'Occupation Foncière antérieur à l'éclatement et ce après échanges et études techniques validées entre les deux Chefs de l'Exécutif des Communes.

En cas de fusion de Communes ayant chacune des Guichets Fonciers opérationnels, ces derniers seront fusionnés en un seul guichet foncier. Dans le cas où une seule de ces Communes est dotée d'un Guichet Foncier opérationnel, la compétence de celui-ci est étendue à l'ensemble de la Commune sous condition d'une mise à jour du Plan Local d'Occupation Foncière.

Section 4

Plan Local d'Occupation Foncière

Article 6.- Le Plan Local d'Occupation Foncière est un outil d'information cartographique de base sur le statut des terres et de repérage numérique, mis en œuvre dans le but de :

- repérer et délimiter les terres selon leurs statuts au moyen d'identifiants spécifiques ;
- indiquer les parcelles occupées susceptibles de relever de la compétence du Guichet Foncier de la Commune.

Le Plan Local d'Occupation Foncière établi avec les services topographiques territorialement compétents doit :

- permettre le suivi et la mise à jour de l'évolution des situations domaniales et foncières des parcelles situées sur le territoire de la Commune ;
- permettre de situer les infrastructures et les équipements de base dont la mise en place est à la charge de la Commune selon les dispositions de l'article 31 de la Loi n° 2015-051 du 03 février 2016 portant orientation de l'Aménagement du Territoire.

Le Plan Local d'Occupation Foncière doit contenir les informations relatives aux occupations foncières dans la Commune, les données foncières recueillies par les plans de repérage et les documents topographiques des services fonciers déconcentrés territorialement compétents.

Toutes les opérations foncières effectuées, ainsi que les mises à jour des informations doivent être retracées sur le Plan Local d'Occupation Foncière. Il incombe donc aux services topographiques en collaboration avec la Commune d'engager toutes les actions pour les mises à jour systématique et obligatoire.

Les mises à jour du Plan Local d'Occupation Foncière doivent être systématiquement communiquées au Service foncier déconcentré territorialement compétent et réciproquement.

En cas d'empiètement d'une demande ou d'une procédure de certification foncière avec une demande ou une procédure d'immatriculation foncière, le Service foncier déconcentré territorialement compétent et le Guichet Foncier concerné doivent collaborer et travailler en complémentarité afin de déterminer le statut du terrain en cause.

En cas de contestation, la partie la plus diligente peut saisir la juridiction compétente conformément à l'article 43 de la présente loi aux fins de déterminer le statut du terrain en cause.

Section 5 Superficie certifiable

Article 7.- Tous terrains répondant aux conditions prescrites dans l'article 2 de la présente loi, à condition que la superficie n'excède pas 10 hectares en un seul tenant, peuvent faire l'objet d'une demande de Certification Foncière.

CHAPITRE II RECONNAISSANCE DU DROIT DE PROPRIETE SUR LES TERRAINS NON TITRES

Section première Demande de reconnaissance de droit de propriété sur les terrains non titrés

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

Dans le cas d'une indivision, la demande de reconnaissance peut être faite par tous les co-indivisaires ou l'un d'entre eux mandaté à cet effet.

Le demandeur doit constituer un dossier conformément aux prescriptions fixées par voie réglementaire.

Article 9. - Le demandeur doit être une personne physique jouissant de la pleine capacité juridique et être de la nationalité malagasy.

Article 10. -Les demandes de reconnaissance de droit de propriété individuelles peuvent être regroupées et instruites dans le cadre d'une opération de certification foncière massive.

Section 2 Procédure de reconnaissance de droit de propriété sur les terrains non titrés

Article 11.- Le Chef de l'Exécutif de la Commune fixe par décision la date de la reconnaissance, nomme et convoque les membres de la commission.

La décision, outre la notification obligatoire au demandeur, doit être affichée sur les placards administratifs de la Commune et en tout lieu adéquat au moins quinze (15) jours avant la date de la reconnaissance locale. Un certificat d’affichage en atteste la réalisation.

Article 12.- La procédure de reconnaissance de droit de propriété sur les terrains non titrés occupés doit être publique et contradictoire.

A cette fin, des mesures de publicité doivent être prises pour permettre à toute personne intéressée d’émettre des observations ou de former d’éventuelles oppositions. Lesdites mesures consistent, notamment, en avis apposés sur les panneaux d’affichage de la Commune et des Fokontany concernés.

Article 13.- La procédure est conduite par une Commission de reconnaissance locale composée :

- du Chef de l’Exécutif de la Commune du lieu de situation des terrains ou de son représentant ;
- du ou des Chef (s) de Fokontany, du ou des lieux de situation des terrains objet de la reconnaissance ou de son adjoint ;
- de trois (03) Raiamandreny ou trois (03) représentants du Fokonolona, ayant résidé plus de dix (10) années dans la localité, sur une liste de notables établie annuellement par l’assemblée du Fokonolona, et affichée sur les placards de la Commune et du ou des Fokontany intéressé(s).

Les membres de la Commission élisent leur président lequel dirige les opérations de reconnaissance.

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

Eventuellement, la Commission ou le Chef de l’Exécutif de la Commune peut, si besoin est, convoquer toutes personnes jugées utiles sur le terrain.

La présence des trois quarts des membres, au cours des opérations, est exigée, pour la régularité des procédures.

Article 14.- L’opération de reconnaissance est publique et contradictoire ; elle consiste notamment à :

- identifier la (ou les) parcelle(s) objet de la demande de reconnaissance et procéder à leur délimitation matérielle par des signaux autres que les pierres propres au bornage effectué par des Géomètres experts ;
- vérifier la conformité de l’occupation aux dispositions de l’article 2 de la présente loi ;
- recevoir les observations et oppositions éventuelles, émanant des tiers ;
- régler à l’amiable, autant que possible, les 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, par les riverains, les opposants éventuels et les demandeurs, après lecture publique devant les assistants.

Les personnes qui ne peuvent pas signer, apposent leur empreinte digitale sur le document.

Les avis motivés des membres de la Commission sont enregistrés dans le procès-verbal.

La commission locale procède nécessairement à la conciliation des parties. Les litiges et oppositions non réglés à l'amiable, lors de la reconnaissance sont mentionnés au procès-verbal.

Section 3

Oppositions et revendications

Article 15.- Les oppositions et les revendications contre une demande sont formulées gratuitement, verbalement ou par écrit, et adressées ou déposées au Guichet Foncier de la Commune contre délivrance d'un accusé de réception ou pendant les opérations de reconnaissance.

Les oppositions et revendications sont recevables à compter de la date du dépôt de la demande de certificat foncier jusqu'à l'expiration d'un délai de trente (30) jours après la fin des opérations de reconnaissance.

Les oppositions et revendications doivent être motivées.

Section 4

Règlement des oppositions

Article 16.- Le règlement des oppositions est soumis, après l'échec d'une tentative de conciliation au moment de la reconnaissance locale, à l'arbitrage de l'Organe délibérant de la Commune. Il en est de même pour le règlement des oppositions reçues après l'opération de reconnaissance.

Section 5

Décision de l'Organe délibérant de la Commune

Article 17.- L'Organe délibérant de la Commune statue obligatoirement par sentence arbitrale sur la recevabilité et le bien-fondé ou non de l'opposition.

L'opposition peut être reconnue totalement ou partiellement.

Si l'opposition est fondée, il rejette la demande de certificat foncier.

Si l'opposition ne l'est pas et que le demandeur remplit les conditions de l'article 2 de la présente loi, il ordonne la délivrance du certificat foncier au nom du demandeur avec les précisions sur les limites et la superficie de la parcelle concernée.

La sentence arbitrale est susceptible de recours dans les vingt (20) jours de sa notification devant le Tribunal civil qui statue selon la procédure de référé et en dernier ressort.

Contre le jugement du Tribunal, le seul recours possible est le pourvoi en cassation.

La Cour de cassation statue selon la procédure d'urgence.

Section 6

Opérations de certification foncière massive– recensement parcellaire

Article 18.- Dans un but de sécurisation foncière, d'apurement foncier et/ou de constitution de base de données foncières à l'intérieur d'une Commune, des opérations d'ensemble peuvent être réalisées par le Guichet Foncier, tendant à la certification foncière groupée. Des opérations de recensement fiscal ou

d'inventaire foncier peuvent être combinées à la procédure de certification des propriétés privées non titrées.

L'opération de certification foncière massive est déclenchée par un arrêté pris par le Chef de l'Exécutif de la Commune, de sa propre initiative ou à la demande d'associations sans but lucratif régulièrement constituées.

Lors de cette opération, les reconnaissances locales sont effectuées parcelle par parcelle, mais organisées d'une manière groupée au sein d'une étendue géographique déterminée.

La procédure de certification à suivre est celle précisée par les articles 11 et suivants de la présente loi.

Section 7

Certificat foncier

Article 19.- A l'expiration du délai prévu à l'alinéa 2 de l'article 15 de la présente loi, en l'absence d'oppositions ou de revendications, le Guichet Foncier compétent établit le Certificat foncier portant sur le(s) terrain(s) occupé(s), objet de la demande conformément à l'avis de la Commission de Reconnaissance Locale.

Les Certificats fonciers régulièrement instruits sont immédiatement signés par le Chef de l'Exécutif compétent de la Commune. 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.

Article 20.- Si des signatures ont été omises, soit dans le Certificat foncier, soit dans les registres parcellaires par le Chef de l'Exécutif sortant, le successeur peut régulariser le défaut de signature en précédant sa signature de la mention « *à titre de régularisation* ». Dans le cas contraire, il peut ordonner des mesures d'instruction et de vérification avant de procéder à la signature.

La délivrance du Certificat foncier ne peut intervenir qu'après paiement des droits et redevances y afférents et après délivrance du certificat de non-recours par le Chef de District territorialement compétent, conformément aux dispositions de l'article 42 de la présente loi.

Le Guichet Foncier compétent met à jour le Plan Local d'Occupation Foncière en y reportant les parcelles ayant fait l'objet d'une certification foncière.

Section 8

Force probante du Certificat foncier

Article 21.-Le Certificat foncier, preuve du droit de son détenteur, constitue la reconnaissance d'un droit de propriété foncière privée non titrée préexistant. Les droits de propriété reconnus par le Certificat foncier sont opposables aux tiers.

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

Article 23.-En cas de détérioration ou perte des registres parcellaires du Guichet Foncier, la reconstitution des données foncières est effectuée conformément à la législation en

vigueur régissant la reconstitution des documents fonciers et topographiques sur l'initiative du Chef de l'Exécutif de la Commune.

En cas de perte ou de détérioration ayant rendu inexploitable les indications et les mentions sur le Certificat foncier, la délivrance d'un second duplicata peut être ordonnée par le Tribunal civil sur demande du titulaire du certificat foncier.

Section 9 **Cas des périmètres miniers situés à l'intérieur** **d'une propriété foncière privée non titrée**

Article 24.- Le titulaire de permis minier sur un périmètre minier situé dans une propriété foncière privée non titrée doit, avant la réalisation de toute activité se rapportant à des recherches ou exploitations minières autorisées par son permis, avoir obtenu l'accord écrit dûment légalisé du titulaire de certificat foncier au sens du présent texte, sans préjudice des droits et obligations prévus par le Code Minier

Cette disposition profite également aux occupants qui n'ont pas encore obtenu de certificats fonciers, mais qui en remplissent les conditions telles que définies par la présente loi.

Pour tous dommages causés à sa propriété, l'occupant a droit à une indemnisation correspondant au préjudice subi.

Section 10 **Expropriation pour cause d'utilité publique** **des propriétés foncières privées non titrées**

Article 25.- Les terrains ayant statut de propriété foncière privée non titrée peuvent être expropriés au même titre que les propriétés privées immatriculées et les propriétaires peuvent se prévaloir des droits en 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.

Il appartient au propriétaire d'apporter la preuve de son droit de propriété afin de bénéficier de l'indemnité d'expropriation.

Pour les terrains non encore certifiés, la partie expropriante demande au Chef de l'Exécutif d'engager, à ses frais, une procédure accélérée de certification foncière.

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

Section première **Publicité**

Article 26.- Tout droit réel immobilier et toute charge grevant la propriété ne sont opposables aux 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 doit être faite par l'inscription dans le registre parcellaire dans un délai de six (06) mois à compter de la date de l'acte sous peine de pénalité dont le montant est fixé par l'Organe délibérant de la Commune.

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 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.

Les modalités d'inscription au registre parcellaire 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.

Toutes transactions relatives à la propriété privée non titrée certifiée doivent être inscrites sur le registre parcellaire de la Commune du lieu de situation de l'immeuble.

Les personnes morales de nationalité Malagasy ne peuvent procéder qu'à l'inscription des actes qu'elles ont passé postérieurement à l'établissement du Certificat Foncier.

Article 28.- Le régime juridique des droits réels prévus et reconnus dans la propriété titrée est applicable à celui 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 au Guichet foncier, qui l'annule et le remplace par un nouveau Certificat foncier établi au nom du nouveau titulaire du droit.

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

Section 2

Caducité du certificat foncier pour non usage du terrain

Article 29.- La caducité du certificat foncier constitue une sanction pour la personne qui laisse à l'abandon sa propriété et qui ne se comporte pas comme propriétaire pendant une période continue de vingt (20) années. Celle-ci peut être demandée devant la juridiction compétente par toute personne intéressée justifiant d'une occupation définie par l'article 33 de la Loi n°2005-019 du 17 octobre 2005.

La caducité du certificat foncier est prononcée à l'issue d'une procédure spécifique publique et contradictoire (des termes du texte initial ont été extirpés conformément à la Décision n°06-HCC/D3 du 27 juillet 2022 de la Haute Cour Constitutionnelle).

La caducité du certificat foncier prononcée par le Tribunal civil du lieu de situation de l'immeuble enlève à l'ancien certificat foncier toute sa valeur.

La décision judiciaire définitive de la caducité du certificat foncier est enregistrée dans le registre parcellaire et communiquée aux Services Fonciers Déconcentrés de l'Etat.

Article 30.- L'occupant visé à l'article précédent peut déposer auprès du Guichet foncier une demande d'acquisition d'un nouveau certificat foncier.

Section 3

Vacance et déchéance

Article 31.- Un terrain, objet de certificat foncier laissé à l'abandon par son propriétaire pendant une durée de vingt (20) années, peut être déclaré vacant.

La vacance constitue un motif de déchéance de tout droit de son propriétaire sur le terrain vacant.

La procédure de déchéance, qui doit être publique et contradictoire, est initiée par l'Etat et suivie devant le Tribunal civil du lieu de situation de l'immeuble.

La déchéance prononcée par le Tribunal civil entraîne la mise en curatelle de l'immeuble lequel est confié au Service Foncier Déconcentré de l'Etat pour une période de deux (02) années, au plus ; à l'expiration de cette période, à défaut de manifestation d'intérêt du propriétaire détenteur du Certificat foncier, le Tribunal ordonne le transfert du droit de propriété au domaine privé de l'Etat

Section 4

Transformation du certificat foncier en titre foncier

Article 32.- Conformément aux dispositions de l'article 24 de la Loi n°2005-019 du 17 octobre 2005, le titulaire d'un certificat foncier a la faculté de demander la transformation du certificat foncier en titre foncier.

Article 33.- La transformation du Certificat foncier en Titre foncier ne peut intervenir qu'après bornage de la parcelle objet de la demande 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 d'un délai de quinze (15) jours ouvrables aux fins de règlement des contestations sur les limites du terrain et d'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

RESPONSABILITE DU CHEF DE L'EXECUTIF DE LA COMMUNE ET DES AGENTS DES GUICHETS FONCIERS AINSI QUE DES MEMBRES DE LA COMMISSION DE RECONNAISSANCE LOCALE

Section première

Chef de l'Exécutif

Article 35.- Le Chef de l'Exécutif est le premier responsable du fonctionnement des Guichets Fonciers. A ce titre, il est responsable de :

- la signature des documents liés aux activités des Guichets Fonciers notamment la signature des certificats fonciers, des registres ainsi que des décisions de procédures diverses ;

- la conservation et de la communication des informations et documents fonciers relatives à l'établissement du Certificat foncier ainsi que des transactions effectuées ;
- la représentation du Guichet Foncier auprès de la juridiction compétente pour tout litige concernant les activités du Guichet Foncier et de ses Agents. Il est le Chef hiérarchique de ces derniers ;
- la conservation des matériels et mobiliers du Guichet Foncier.

Section 2

Agents des Guichets Fonciers

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

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

Ils peuvent être intégrés ou recrutés en tant que personnel permanent de la Commune.

Article 37.- Avant d'entrer en fonction au sein du Guichet Foncier, les responsables des Guichets Fonciers doivent avoir reçu les formations nécessaires en matière foncière.

Avant toute prise de fonction, les agents des Guichets Fonciers doivent être préalablement sous contrat de travail en bonne et due forme suivant la législation applicable en la matière avec la Commune.

Article 38.- Le Chef de l'Exécutif ainsi que les Agents des Guichets Fonciers 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 est prescrite au bout d'un délai de dix (10) années après la date de la signature du Certificat foncier.

Article 39.- Les documents fonciers et les biens acquis pour le fonctionnement du Guichet Foncier sont des biens de la Commune.

Article 40.- La Commission de reconnaissance locale définie à l'article 13 de la présente loi est responsable de la reconnaissance de droit de propriété foncière privée non titrée.

Le Certificat foncier délivré suite à des irrégularités commises par les membres de la Commission de reconnaissance locale engage la responsabilité de ses auteurs conformément aux dispositions de l'article 46 de la présente loi.

CHAPITRE V

APPUI, CONSEILS ET CONTROLES DES GUICHETS FONCIERS

Article 41.- Conformément à l'article 6 de la Loi organique n°2014-018 du 12 septembre 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 fonciers déconcentrés de l'Etat assurent les appuis et conseils nécessaires au bon déroulement des activités du Guichet Foncier notamment à travers les avis techniques sur la délivrance des certificats fonciers.

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

Article 42.- Les contrôles de légalité des actes relatifs au fonctionnement du Guichet foncier et à l'établissement du Certificat foncier en particulier relèvent de l'Etat au niveau du District.

Les certificats fonciers signés par le Chef de l'Exécutif de la Commune sont immédiatement transmis au Représentant de l'Etat au niveau du District territorialement compétent aux fins de contrôle de légalité. Ce dernier doit statuer dans un délai de 15 jours, et délivrer en cas de conformité des actes, un certificat de non-recours à la Commune.

En cas de découverte d'une irrégularité, le Représentant de l'Etat au niveau du District territorialement compétent défère le certificat foncier devant la juridiction compétente qui en notifie la Commune.

Passé le délai de quinze jours, si le Représentant de l'Etat n'a pas encore statué, il n'est plus fondé à le déférer devant la juridiction compétente et le certificat foncier est délivré au bénéficiaire.

Dans tous les cas, le service foncier territorialement compétent est destinataire des décisions du Représentant de l'Etat au niveau du District territorialement compétent.

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

CHAPITRE VI REGLEMENT DES 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 du lieu de situation de l'immeuble.

Conformément aux dispositions de l'article 33-3^{ème} 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 foncier est suspendue jusqu'au prononcé d'une décision judiciaire définitive.

Article 44.- Les conflits entre particuliers relatifs à la propriété foncière non titrée peuvent être soumis au préalable à une procédure de conciliation ou de médiation au niveau de la Collectivité concernée, avant d'être portés devant le Tribunal compétent.

Article 45.- Dans le cas où un terrain fait l'objet en même temps d'un titre foncier et d'un certificat foncier, l'annulation de l'un ou de l'autre relève de la juridiction compétente qui apprécie en fonction du statut du terrain.

CHAPITRE VII SANCTIONS

Article 46.- Toutes les formalités et procédures prévues par la présente loi sont prescrites à peine de nullité dans les conditions prévues par le Code de Procédure Civile.

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

Toute certification de terrains qui ne remplit pas les conditions fixées aux articles 2,11 et suivants et 19 alinéa premier ci-dessus, engage la responsabilité civile et pénale du Chef de l'Exécutif et du bénéficiaire.

Article 47.- Les dispositions du Code pénal sur le stellionat sont applicables en matière de certification foncière.

CHAPITRE VIII DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 48.- Les dispositions de la présente loi, notamment en matière de durée d'occupation, sont immédiatement applicables aux demandes de certification foncière déposées et ayant fait l'objet d'une procédure de reconnaissance locale.

Toutefois, les certificats fonciers régulièrement instruits et délivrés avant l'applicabilité de la présente loi restent entièrement valables.

Article 49.- En attendant la mise en place d'un Guichet Foncier, et à titre transitoire, en étroite collaboration avec le Chef de l'Exécutif de la Commune, le Service foncier déconcentré territorialement compétent assure les missions normalement dévolues au Guichet Foncier.

Les dossiers de procédure en cours d'instruction au niveau du Service foncier déconcentré, une fois le Guichet Foncier installé et opérationnel, sont transmis à ce dernier pour la poursuite de la procédure.

Article 50.- Toute personne souhaitant sécuriser la propriété d'un immeuble faisant partie d'un terrain à vocation agricole conformément aux dispositions de l'article 2 peut déposer une demande de certificat foncier auprès du Service foncier déconcentré territorialement compétent.

A la demande doivent être annexées toutes pièces justificatives d'occupation, dont un plan régulier ou un extrait du Plan Local d'Occupation Foncière comportant une mention de repérage préalable du service topographique conformément aux dispositions de l'article 4 de la présente loi.

Une procédure de reconnaissance locale est entreprise par une Commission qui se compose comme suit :

- le Chef de l'Exécutif de la Commune de la situation de l'immeuble ou son représentant ;
- le Chef de Fokontany de la situation de l'immeuble ou son adjoint ;
- de trois (03) Raiamandreny ou trois (03) représentants du Fokonolona, ayant résidé plus de dix (10) années dans la localité, sur une liste de notables établie annuellement par l'assemblée du Fokonolona, et affichée sur les placards de la Commune et du ou des Fokontany intéressé(s).

Les membres de la Commission élisent leur président au début de la séance de reconnaissance.

Un agent du Service foncier déconcentré territorialement compétent assure les travaux de secrétariat de la Commission.

Pour cette reconnaissance, la Commission ou le Chef de l'Exécutif de la Commune peut s'adjoindre toute personne qu'elle juge utile.

Article 51.- En cas d'oppositions ou de contestations concernant la demande de certificat foncier 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 Commune dont la sentence arbitrale est susceptible de recours devant le Tribunal civil.

Article 52.- 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 prescrites par les dispositions de l'article 2 de la présente loi, le terrain objet de la demande, est certifié au nom du demandeur en vertu du dépôt de dossier de procédure de certification foncière.

En cas d'opposition, la procédure de certification foncière est suspendue jusqu'à l'obtention d'une décision judiciaire définitive.

Article 53.- Les différents délais notamment des affichages et d'opposition sont les mêmes que ceux de la procédure de certification foncière.

CHAPITRE IX DISPOSITIONS FINALES

Article 54.- Sont et demeurent abrogées toutes dispositions antérieures contraires à celles de la présente loi.

En tant que de besoin, outre ceux prévus aux précédents articles, des textes réglementaires pourront être pris en application de la présente loi.

Article 55.- En raison de l'urgence et conformément aux dispositions des articles 4 et 6 alinéa 2 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 qu'elle aura reçu une publication par émission radiodiffusée et ou télévisée ou par voie d'affichage indépendamment de son insertion au Journal Officiel de la République.

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 1^{er} août 2022

Par le Président de la République

ANDRY RAJOELINA