

Loi 2005-019 du 17 octobre 2005 fixant les principes régissant les statuts des terres

EXPOSE DES MOTIFS

Le contexte

La Lettre de Politique Foncière approuvée par le Gouvernement a tracé les lignes générales de la politique foncière à Madagascar. Cette lettre de Politique Foncière, préparée par un comité où ont été représentés les institutions, les élus et la société civile concernés par le foncier, a souligné la nécessité pour le pays d'avoir une politique foncière claire et réaliste. Le Programme National Foncier, issu de la Lettre de Politique Foncière, définit les actions à mener pour une réforme du foncier à travers quatre grands axes :

- La modernisation de la conservation foncière qui prendra en compte l'informatisation et la numérisation des documents fonciers et cadastraux, et la mise aux normes des locaux d'archives des documents.
- L'amélioration et la décentralisation de la gestion du foncier qui doit répondre aux attentes des usagers notamment par l'adoption d'instruments plus simples.
- La réorganisation et la rénovation de la législation foncière et domaniale en fonction des exigences des réalités du terrain et de la modernité.

Cette réforme de la législation aura pour objectifs de :

- mettre à jour et organiser les textes actuels très disparates
 - prendre en compte le cadre institutionnel résultant de la décentralisation
 - répondre aux attentes de sécurisation foncière, en proposant, outre le titre de propriété foncière, un instrument plus simple correspondant aux besoins d'une partie des usagers.
 - Moderniser et équiper en conséquence les services chargés de la gestion domaniale et foncière.
- Le renforcement des capacités et la mise en place d'un plan de formation pour les personnes concernées par le foncier.

Les éléments de la loi

La présente loi fixe le cadre qui détermine les différents statuts des terres et pose les principes qui doivent les présider. Il a été constaté que les difficultés d'une loi relevaient souvent de l'incompréhension des termes techniques utilisés par les praticiens. C'est pourquoi la loi, après avoir défini son objet, établit une liste de définition des termes couramment utilisés en matière domaniale et foncière. La loi, par la suite, énumère les différents statuts des terres en donnant leur définition, consistance, régime juridique et mode de gestion.

Dans les points les plus significatifs des dispositions de la loi, figurent :

- La gestion décentralisée des terres et d'une plus grande déconcentration de l'Administration en charge du foncier ;
- La reconnaissance des droits d'occupation et de jouissance comme une forme de propriété, ainsi que les mesures d'accompagnement devant être mises en place pour une bonne gestion du foncier, telle l'exigence de mettre en adéquation les moyens et les ambitions de la réforme législative.

Il convient de souligner que la mise en application de la législation domaniale et foncière, pour des raisons d'échelles de coût et de nombre des actions à mener, en particulier pour le suivi des différents actes domaniaux et des titres fonciers, nécessite :

- l'utilisation de moyens de traitement de l'information tant alphanumérique que géomatiques, tenant compte de l'évolution des techniques, en particulier informatiques et de traitement de l'image ;
- la mise à disposition d'un personnel spécialisé, de différents niveaux et domaines de compétence, pour la formation duquel des filières de formation appropriées doivent être mise en place ;
- que soit mis en œuvre un dispositif de financement qui permette de répondre aux besoins de l'application de la législation en matériel, en personnel tel qu'évoqués aux deux points précédents.

Tel est l'objet de la présente loi.

REOBLIKAN'I MADAGASIKARA
Tanindrazana - Fahafahana – Fandrosoana

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

LOI N° 2005 - 019 DU 17 OCTOBRE 2005 Fixant les principes régissant les statuts des terres

**L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté en leur séance respective en date du 27 juillet 2005,
LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,**

Vu la constitution ;

Vu la décision n° 14 – HCC/D3 du 7 octobre 2005 de la Haute Cour Constitutionnelle; Promulgue la loi dont la teneur suit :

Section 1 – Généralités

Article 1 – Objet de la loi: La présente loi fixe les principes généraux régissant les différents statuts juridiques de l'ensemble des terres qui composent la République de Madagascar. Les terrains constitutifs des domaines public et privé de l'Etat et des collectivités décentralisées sont soumis aux règles de la gestion domaniale. Les terrains constitutifs du patrimoine des personnes privées, physiques ou morales, sont soumis aux règles de la gestion foncière.

Article 2 – Les statuts des terres:

Les terres situées sur le territoire de la République de Madagascar, se répartissent, dans les conditions fixées par la présente loi, en :

- terrains dépendant des Domaines de l'Etat, des collectivités décentralisées et des autres personnes morales de droit public ;
- terrains des personnes privées;
- terrains constitutifs des aires soumises à un régime juridique de protection spécifique.

Article 3 –Définitions:

Dans le présent texte, les termes ci-après sont définis comme suit:

- **Acte domanial:** Acte administratif pris par l'administration de l'Etat en charge des Domaines ou par le service domanial d'une collectivité décentralisée, pour établir ou constater un droit réel ou personnel portant sur l'utilisation, l'occupation et/ou la valorisation d'un terrain.
- **Affectation:** Fait matériel ou acte juridique permettant de donner à un bien immobilier sa destination particulière au regard de son statut juridique de rattachement.
- **Antichrèse:** Désigne le fait de se servir ou d'utiliser une chose ou une procédure en remplacement d'une autre. Par exemple, le nantissement est une forme d'antichrèse puisqu'il remplace le paiement.
- **Aire protégée:** Portion de terre et/ou de mer vouée spécialement à la protection et au maintien de la diversité biologique, ainsi que des ressources naturelles et culturelles associées, et gérée par des moyens efficaces, juridiques ou autres.
- **Bail:** Contrat par lequel le propriétaire d'un terrain laisse l'usage de celui-ci à une autre personne, pour une durée déterminée, et moyennant le versement régulier d'une somme d'argent, le loyer. Selon ses conditions, le bail peut revêtir diverses formes par exemple le bail emphytéotique. Le bail peut être notamment à usage d'habitation, industriel, commercial ou agricole.

- **Bail emphytéotique** (ou Emphytéose): Bail de dix huit à quatre vingt dix neuf ans qui permet au bénéficiaire (preneur), l'emphytéote, de disposer du terrain pour y réaliser des impenses qui reviendront au propriétaire à l'issue du bail, moyennant le versement d'une redevance annuelle dont le montant est inversement proportionnel à la valorisation du terrain attendue à l'expiration du contrat.

- **Bailleur**: Le propriétaire du bien qui le loue à une tierce personne.

- **Bien**: Toute chose ou objet susceptible de devenir la propriété d'une personne. Les biens peuvent être corporels (matériels) ou incorporels; meubles ou immeubles; personnels (définis par la personne qui les détient) ou réels (définis par leur objet).

- **Biens vacants et sans maître**: Biens pour lesquels il peut être établi, par une procédure appropriée, qu'ils ne sont l'objet d'aucune utilisation ou occupation, et qu'ils ne font l'objet d'aucune revendication de propriété.

- **Bornage**: Action de délimitation d'un terrain par la matérialisation de ses limites. Cette action menée publiquement, peut être l'occasion de faire une enquête publique et contradictoire sur le statut juridique du terrain. Le bornage est d'une importance essentielle dans la procédure de l'immatriculation puisqu'il permet d'identifier le terrain comme un bien réel dont le contenu est établi de manière incontestable et qui sera l'objet du droit de propriété inscrit au livre foncier.

- **Borne**: Signal matériel, dont la forme et les matériaux sont définis par la loi ou la réglementation en vigueur, et qui doit être utilisé dans les procédures de bornage devant permettre l'immatriculation des terrains.

- **Cadastre**: Techniquement, le terme Cadastre est utilisé à la fois pour désigner le service spécialisé de l'Administration qui gère la cartographie foncière et cette dernière. Juridiquement, à Madagascar, le terme « cadastre » est utilisé pour désigner une procédure particulière applicable aux droits de jouissance aboutissant à une reconnaissance juridique collective de ces derniers.

- **Certificat foncier**: Acte administratif attestant de l'existence de droits d'occupation, d'utilisation, de mise en valeur, personnels et exclusifs, portant sur une parcelle de terre, établi par suite d'une procédure spécifique légalement définie. Le certificat reconnaît un droit de propriété opposable aux tiers jusqu'à preuve du contraire.

- **Cession**: Acte juridique qui permet le transfert, moyennant ou non une contrepartie, de la propriété d'un bien d'une personne juridique à une autre personne juridique. La cession peut être à titre onéreux (avec contrepartie) ou à titre gratuit. Elle peut être amiable ou forcée (par exemple en cas d'expropriation). Elle peut être de gré à gré, les parties se choisissant, ou par adjudication, l'acheteur étant celui qui offre le meilleur prix dans le cadre des conditions prédéfinies de la vente. La cession peut être définitive dès la signature de l'acte, ou conditionnelle, lorsque certaines conditions sont fixées pour la valider.

- **Concession**: Portant sur une dépendance du domaine public, la concession est l'acte administratif par lequel l'administration en charge du domaine public, concède à une personne physique ou morale, publique ou privée, la jouissance d'un terrain déterminé et des immobilisations qu'il supporte, dans les conditions fixées dans l'acte et au cahier des charges, moyennant redevance, pour une durée déterminée.

- **Classement**: Procédure légalement établie par laquelle l'Etat ou une collectivité décentralisée attribue à un terrain ou à une infrastructure, un équipement, le statut de domanialité publique.

- **Déclassement**: Procédure légalement établie qui permet de faire sortir un bien immobilier du domaine public pour le faire rentrer dans le domaine privé de la personne morale publique en charge du bien.

- **Délimitation:** Action qui permet de fixer les limites physiques d'un bien immobilier et donc d'en déterminer la consistance. Appliquée au domaine public, la délimitation permet de fixer les limites des dépendances de celui-ci, et est donc la condition de l'application du régime juridique particulier.
- **Dépendance:** En matière domaniale immobilière, la dépendance est le bien qui est rattaché soit au domaine public, soit au domaine privé de la personne morale publique concernée, et qui donc « dépend » du régime juridique approprié.
- **Dol:** Pratique, manœuvre, comportement, tromperie, de caractère volontairement malhonnête, produisant un résultat dommageable.
- **Domaine:** Etymologiquement, le domaine est l'ensemble des biens administrés par un même « maître » ou propriétaire. Pratiquement, il renvoie à une propriété foncière privative (« le domaine de »), mais aussi à un ensemble de biens dépendant d'un acteur public. Dans ce dernier cas, il est plutôt utilisé au pluriel (cf. ci-après). Le domaine peut alors être privé ou public
- **Domaines:** Ensemble des biens meubles et immeubles constituant le patrimoine d'une personne morale publique.
- **Domaine privé immobilier:** Ensemble des biens fonciers de l'Etat, d'une collectivité décentralisée ou de toute autre personne morale de droit public, susceptible de disposer d'un patrimoine. Les biens du domaine privé sont soumis aux règles du droit commun relatives aux biens, sous réserve des règles spécifiques légalement fixées dérogeant à ce droit commun.
- **Domaine public immobilier :** Ensemble des biens, d'origine naturelle ou artificielle, dont l'Etat (ou une collectivité décentralisée) a la responsabilité directe de la protection et de la gestion pour l'intérêt collectif. Le domaine public est inaliénable, insaisissable et imprescriptible. Il peut être assorti de servitudes particulières qui s'imposent aussi à la propriété privative.
- **Don (ou Donation):** Juridiquement, désigne l'acte assorti ou non de conditions, par lequel une personne, le donateur, transfère, de manière irrévocable, sans contrepartie et de manière désintéressée, un bien de son patrimoine à une autre personne, le donataire, qui l'accepte.
- **Dotation:** Terme utilisé habituellement pour désigner l'attribution d'une somme d'argent (une aide par exemple). Dans la présente loi et dans son dispositif d'application, la dotation désigne une procédure particulière qui permet de transférer un terrain du domaine privé de l'Etat à celui d'une collectivité décentralisée à charge pour celle-ci d'en assurer la gestion et ou la distribution au profit de ses membres, en se fondant sur les droits de jouissance ou d'occupation existants, selon les règles du droit commun.
- **Droit commun (de):** Expression utilisée pour préciser que la règle juridique applicable est celle définie par les textes de base relatifs au point de droit concerné.
- **Emprise:** Désigne un espace de terrain au regard du régime juridique qui lui est applicable. La consistance de l'emprise est définie par la loi, par un acte administratif spécifique ou par un contrat.
- **Foncier:** Le terme « Foncier » peut être interprété comme substantif, auquel cas il recouvre l'ensemble des relations entre l'Homme et la terre, ou comme qualificatif, auquel cas il renvoie à l'ensemble des règles qui sont relatives à l'appropriation privative des terres.
- **Hypothèque:** Garantie constituée au profit d'un prêteur et consistant dans la valeur, totale ou partielle, d'un bien immobilier. L'hypothèque est un droit réel qui appartient au titulaire du droit de propriété. L'hypothèque peut être conventionnelle ou légale selon les textes en vigueur.
- **Immatriculation:** Régime juridique applicable à la propriété foncière garantissant à celle-ci un caractère définitif et inattaquable. Plus précisément, l'immatriculation est la phase qui permet l'identification du terrain par le bornage de celui-ci et l'attribution d'un numéro chronologique au livre foncier.

- **Imprescriptibilité:** Caractère juridique d'un droit (celui de propriété par exemple), d'un bien (dépendance du domaine public par exemple), ou d'une action en justice, qui ne peut s'éteindre par l'effet de la prescription, autrement dit par l'écoulement du temps.
- **Inaliénabilité:** Contrainte qui empêche le transfert de la propriété d'un bien d'une personne à une autre. En particulier, l'inaliénabilité s'applique aux dépendances du domaine public.
- **Insaisissabilité:** Caractère juridique qui, dans des conditions fixées par la loi, empêche un bien d'être saisi par un créancier. L'insaisissabilité caractérise notamment les dépendances constitutives du domaine public.
- **Inscription:** Action par laquelle un acte juridique constitutif ou relatif à un droit réel portant sur un immeuble immatriculé, est enregistré sur le compte spécifique de cet immeuble dans le livre foncier. L'inscription est la condition de l'inopposabilité de l'acte juridique aux tiers.
- **Legs:** Acte unilatéral de disposition à cause de mort et à titre gratuit contenu dans un testament par lequel le testateur (celui qui meurt) laisse tout ou partie de ses biens en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété à un légataire (celui qui reçoit le bien en héritage). - **Limite:** ce qui délimite un terrain; le tracé des limites est défini par les bornes implantées légalement ou par les signaux implantés par les usagers selon les pratiques localement reconnues.
- **Livre foncier:** Registre sur lequel sont inscrits, par ordre chronologique, les immeubles, au fur et à mesure de leur immatriculation. A chaque immeuble correspond un compte, dit titre foncier, sur lequel sont enregistrés, de manière chronologique, tous les actes juridiques réels relatifs à la parcelle de terrain immatriculée.
- **Locataire** (ou preneur): Personne physique ou morale, partie au contrat de location, qui reçoit la jouissance du bien loué dans les conditions fixées par le contrat.
- **Occupation:** Fait d'occuper un terrain en vertu d'un titre ou sans droit légalement établi.
- **Prescription:** Effet juridique produit par l'écoulement du temps. Extinctive, la prescription fait disparaître un droit ou une obligation par défaut d'usage. Acquisitive, la prescription crée un droit ou une obligation ; cette prescription ne peut pas s'appliquer aux immeubles immatriculés, sauf dispositions légales contraires.
- **Présomption:** Conséquence validée légalement d'un fait ou d'un acte dont la seule existence dispense le bénéficiaire de la présomption d'apporter une preuve d'un autre fait ou acte dont l'existence est vraisemblable au regard du premier. La présomption peut être absolue ou irréfutable, auquel cas aucune preuve contraire ne peut lui être opposée, ou simple ou réfutable auquel cas elle peut être combattue par la preuve contraire.
- **Propriété** (Droit de): C'est le droit réel qui permet à son détenteur d'user, de jouir et de disposer de son bien de la manière la plus absolue, sous réserve des limites qui pourraient être fixées par les dispositions légales en vigueur.
- **Plan:** Document topographique, établi par un géomètre agréé ou par le service administratif compétent, représentatif de la parcelle de terrain, de ses limites et bornes, de sa superficie.
- **Reconnaissance locale:** Procédure fixée légalement qui permet la mise en œuvre au niveau local (communal ou autre) d'un processus de constat et de validation de situation juridique d'un terrain, par une commission ad hoc.
- **Redevance:** Somme d'argent qui doit être versée régulièrement par le titulaire d'un acte domanial (concession par exemple), par le locataire emphytéotique.
- **Réserve foncière** : Espace érigée par arrêté du Ministre chargé des Domaines en zone à statut spécifique dont la destination est de promouvoir une activité économique telle que le tourisme, l'agriculture, l'industrie

- **Servitude:** De nature et d'origine juridique très variable, la servitude est une contrainte qui s'impose aux dépens du droit de propriété. La servitude peut être privative ou liée à la domanialité publique.

- **Superficie** (droit de): Droit de propriété (droit réel) portant sur les aménagements (constructions, plantations, etc.) effectués sur un immeuble, à l'exclusion de tout droit sur le terrain lui-même.

-**Superficiaire:** Bénéficiaire du droit de superficie.

- **Titre foncier:** De manière générale, copie authentique de la page du livre foncier relative à l'immeuble immatriculé, attestant de la propriété au profit du détenteur du titre. A Madagascar le titre foncier est le nom donné au compte spécifique de chaque immeuble dans le livre foncier. Le propriétaire de l'immeuble reçoit un duplicata authentique dudit titre. -**Vente:** voir Cession

Section 2 – Domaine de l'Etat, des collectivités décentralisées et autres personnes morales de droit public

Article 4 – Les terrains appartenant ou détenus par l'Etat, les collectivités décentralisées et autres personnes morales de droit public, sont soumis, selon leur nature, aux règles applicables soit au domaine public, soit au domaine privé.

Paragraphe 1 –Du domaine public de l'Etat et des collectivités décentralisées Définition du domaine public

Article 5: Le domaine public immobilier, de l'Etat et des collectivités décentralisées, comprend l'ensemble des biens immeubles qui, soit par leur nature, soit par suite de la destination qu'ils ont reçue de l'autorité, servent à l'usage, à la jouissance ou à la protection de tous et qui ne peuvent devenir, en demeurant ce qu'ils sont, propriété privée.

Consistance du domaine public

Article 6: Le domaine public se subdivise en trois fractions principales, caractérisées par l'origine des biens qui le composent:

- 1) Le domaine public naturel essentiellement immobilier, dont l'assiette et la destination sont l'œuvre de la nature ;
- 2) Le domaine public artificiel dont l'établissement est le fait du travail et de la volonté de l'Homme;
- 3) Le domaine public légal, c'est-à-dire, celui qui, par sa nature et sa destination, serait susceptible d'appropriation privée, mais que la loi a expressément classé dans le domaine public.

Article 7: Abstraction faite de la distinction que comporte l'article précédent, le domaine public se subdivise encore d'après la nature des biens ou leur affectation, en domaine public terrestre, domaine public maritime, domaine public fluvial et lacustre, et domaine public militaire.

Article 8: Des servitudes de passage sont réservées :

- 1) Sur les rives des cours d'eau, des lacs, étangs et lagunes, relevant du domaine public ainsi que sur le bord des îles ;
- 2) Pour l'exécution des travaux ou de réparation sur les rives des canaux, drains et ouvrages de toutes sortes appartenant à la puissance publique et dépendant d'un réseau hydro agricole;
- 3) Et de manière générale, pour l'exécution de tous autres travaux d'aménagement ou d'infrastructure relevant du domaine public. La largeur d'emprise desdites servitudes est fixée par la loi portant régime juridique du domaine public.

Régime juridique du domaine public

Article 9: Les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles alors même qu'ils seraient immatriculés suivant la procédure prévue par la réglementation sur le régime foncier à Madagascar. Toute aliénation consentie en violation de cette règle est atteinte d'une nullité d'ordre public.

Article 10 : Le domaine public n'est pas susceptible d'expropriation pour cause d'utilité publique, le changement de destination des biens qui en dépendent s'opérant dans les conditions fixées à l'article 12 ci-après.

Article 11 : Les biens du domaine public sont placés en la dépendance des personnes morales visées à l'article 5 ci-dessus, qui ne peuvent en disposer qu'après la réalisation d'une procédure de déclassement telle que fixée à l'article 12 ci-après.

Article 12 : Les portions du domaine public qui seraient reconnues susceptibles d'être déclassées pourront l'être par l'autorité dont elles dépendent sous réserve de l'approbation de l'autorité de tutelle lorsqu'il s'agit d'une dépendance d'un domaine public autre que celui de l'Etat. Les parcelles déclassées, du domaine public sont intégrées au domaine privé de la personne morale de droit public qui procède au déclassement.

Gestion du domaine public

Article 13: Certaines parties du domaine public peuvent faire l'objet d'affectations privatives: - Soit sous la forme de contrats de concession, d'une durée maximale de trente ans, pour l'exploitation d'une dépendance du domaine public selon la destination de celle-ci; - Soit sous la forme d'une autorisation ou d'un permis d'occupation temporaire révocable à tout moment. Les modalités de ces deux modes d'affectation étant fixées par la loi portant régime juridique du domaine public.

Article 14 : Il peut être délivré, dans une limite de trente ans, soit aux administrations, soit à des personnes privées, physiques ou morales, des autorisations spéciales qui confèrent, moyennant redevance, le droit de récolter certains produits naturels du sol, d'extraire des matériaux, d'établir des prises d'eau, d'y exercer des droits de chasse et/ou de pêche.

Article 15 : La loi sur le domaine public et ses décrets d'application fixent les dispositions relatives à la police, la conservation, et la délimitation du domaine public.

Article 16: La gestion des biens du domaine public peut, pour une cause d'intérêt général, être transférée de la personne morale qui les détient aux mains de l'une des autres personnes visées à l'article 4 ci-dessus. Le transfert est effectué selon des modalités fixées par la loi relative au Domaine public et à ses textes d'application.

Paragraphe 2 –

Du domaine privé de l'Etat, des collectivités décentralisées et des autres personnes morales de droit public

Définition

Article 17 : Ensemble des biens immobiliers qui font partie du patrimoine soit de l'Etat, soit d'une collectivité décentralisée, soit de toute autre personne morale de droit public, et dont celui-ci ou

celle-ci peut disposer selon le droit commun sous réserve des dispositions légales spécifiques en vigueur.

Consistance

Article 18: Font partie du Domaine privé immobilier:

- les biens immobiliers qui sont l'objet d'un titre foncier;
- les biens immobiliers constitutifs du domaine public après leur déclassement;
- les biens immobiliers légués ou donnés à une personne morale de droit public, après acceptation par celle-ci dans les conditions fixées par les textes en vigueur;
- les îles et îlots lesquels ne peuvent faire l'objet d'une appropriation privée sous quelque forme que ce soit, et qui peuvent seulement être loués;
- les terrains, urbains ou ruraux, qui ont fait l'objet d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, ainsi que ceux dont le propriétaire ne se sera pas conformé à l'obligation de les mettre en exploitation, entretenir et utiliser, et qui seront transférés au domaine privé de l'Etat ou d'une autre personne morale publique dans les conditions fixées par les textes en vigueur;
- les terrains qui n'ont jamais fait l'objet ni d'une première occupation ni d'une première appropriation.

Régime juridique

Article 19 : Le domaine privé comprend des biens immobiliers qui peuvent être rattachés à deux catégories: - les biens affectés à un service public pour les besoins de celui-ci, et pour la durée de ces besoins; - les biens non affectés qui sont ceux qui demeurent entre les mains et à la disposition de l'acteur public qui détient le patrimoine de rattachement.

Gestion du domaine privé

Article 20 : Les biens immobiliers constitutifs du domaine privé peuvent être, au gré de leur propriétaire et selon les conditions fixées par les textes en vigueur, l'objet de baux, ordinaires ou emphytéotiques, de ventes, aux enchères ou de gré à gré, d'échanges, et de manière générale, de transactions de toute nature autorisées par le droit commun. Ils peuvent aussi être l'objet de toute transaction spécifique dont les modalités seraient fixées par la loi. Les actes juridiques et administratifs relatifs aux biens constitutifs du domaine privé de l'Etat sont de la compétence du représentant de l'Etat pour la circonscription domaniale du lieu de situation du bien objet de l'acte. Les terrains qui auront donné lieu à la délivrance d'un acte domanial ou d'un contrat dans les conditions prévues par les textes en vigueur, sont purgés de toute revendication possible, hormis celle de la personne bénéficiaire de l'acte ou du contrat. Les mutations entre l'Etat, les collectivités décentralisées et toutes personnes morales de droit public, de biens dépendant de leur domaine privé respectif, ont lieu à l'amiable et à titre onéreux, soit en toute propriété, soit en jouissance, et dans les formes du droit commun. Par dérogation à cette règle, les collectivités décentralisées et les personnes morales de droit public autre que l'Etat peuvent recevoir de celui-ci, gratuitement, des biens de son domaine privé. Réciproquement, l'Etat peut bénéficier, de la part des autres personnes morales publiques, des terrains qui lui sont nécessaires pour y installer ses services ou pour un but d'intérêt général.

Section 3 – Des terrains des personnes privées

Article 21: Les terrains des personnes privées se répartissent en: - terrains objet d'un droit de propriété reconnu par un titre foncier ; - terrains détenus en vertu d'un droit de propriété non titré qui peut être établi/reconnu par une procédure appropriée.

Paragraphe 1 –Des terrains objet d'un droit de propriété reconnu par un titre foncier

Champ d'application du régime de la propriété foncière titrée

Article 22: Sont soumis au régime de la propriété foncière titrée :

- les terrains qui ont fait l'objet d'une procédure d'immatriculation individuelle ;
- les terrains qui ont fait l'objet d'une procédure immatriculation collective.

Régime juridique de la propriété foncière titrée

Article 23 : Le service de la Conservation foncière est chargé d'assurer aux titulaires la garantie des droits réels qu'ils possèdent sur les immeubles soumis au régime de l'immatriculation, dans les conditions prévues par les textes y afférents. La garantie des droits réels est obtenue au moyen de la publication (l'inscription) sur des livres fonciers, à un compte particulier dénommé titre foncier, ouvert pour chaque immeuble, de tous les droits réels qui s'y rapportent, ainsi que des modifications de ces mêmes droits, ladite publication étant précédée de la vérification des justifications produites et faisant foi à l'égard des tiers, dans la limite et conformément aux dispositions légales en vigueur. Pour permettre cette publication, les immeubles doivent être préalablement immatriculés sur les livres fonciers. L'immatriculation a lieu à l'issue d'une procédure fixée par la loi relative à la Propriété foncière immatriculée et ses textes d'application.

Article 24 – Une procédure particulière fixe les modalités de la transformation du certificat foncier en un titre foncier.

Article 25: Le régime foncier de l'immatriculation s'applique aux fonds de terre de toute nature, bâtis ou non. Les tombeaux contenant des sépultures peuvent être immatriculés avec les propriétés sur lesquels ils sont construits ; mais, même après l'immatriculation, ils restent soumis aux règles spéciales de propriété les concernant et conservent leur caractère d'inaliénabilité et d'insaisissabilité.

Article 26 : Les dispositions des lois et règlements en vigueur à Madagascar à la date de promulgation de la présente loi, sont en principe applicables d'une manière générale aux immeubles immatriculés et aux droits réels qui s'y rapportent.

Article 27 : Tout droit réel immobilier ou charge n'existe, à l'égard des tiers, qu'autant qu'il a été rendu public dans les formes, conditions et limites réglées par la présente loi et les textes permettant son application, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'exécution de leurs conventions.

Article 28: Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent:

- a) Les droits réels immobiliers, à savoir: la propriété des biens immeubles ; l'usufruit des mêmes biens; les droits d'usage et d'habitation; l'emphytéose; les droits de superficie ; les servitudes et services fonciers; l'antichrèse; les privilèges et hypothèques;
- b) Les actions qui tendent à revendiquer les mêmes droits réels.

Gestion de la propriété foncière titrée

Article 29 : Le titre foncier établi par une procédure d'immatriculation dans les formes et conditions déterminées par les lois et règlements est définitif et inattaquable; il constitue devant les juridictions malgaches le point de départ unique des droits réels et charges foncières existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation à l'exclusion de tous les autres droits non-inscrits. Toute action tendant à la revendication d'un droit réel non révélé en cours de procédure est irrecevable.

Article 30 : Toute personne dont les droits ont été lésés par la suite d'une immatriculation n'a jamais de recours sur l'immeuble, mais seulement, en cas de dol, une action personnelle en dommages et intérêts contre l'auteur du dol.

Article 31 : Le titre foncier de propriété et les inscriptions ne conservent le droit qu'ils relatent qu'en tant qu'ils n'ont pas été annulés, rayés et modifiés, et font preuve à l'égard des tiers que la personne qui y est dénommée est réellement investie des droits qui y sont spécifiés. Les annulations ou modifications ultérieures ne peuvent être opposées aux tiers inscrits de bonne foi. Les simples interprétations en justice et contentieuses des termes et mentions obscurs ou ambigus des inscriptions seront opposables aux tiers.

Article 32 : Le propriétaire, à l'exclusion de toute autre personne, a droit à un duplicata authentique, exact et complet, sur feuillets et bordereaux cotés et paraphés, du titre de propriété et du plan y annexé. Ce duplicata unique du titre foncier est nominatif et le conservateur en certifie l'authenticité en y apposant sa signature et le sceau de la conservation. Tout usufruitier, emphytéote ou superficiaire, a droit également à un duplicata authentique, exact et complet du titre spécial dont il a pu requérir l'établissement. Les autres titulaires de droits réels et charges foncières n'ont droit qu'à la délivrance de certificats d'inscription nominatifs portant copie littérale des mentions relatives aux droits réels ou charges inscrits. Le duplicata détérioré auquel il manquera un ou plusieurs feuillets ou bordereaux cessera d'être probant et exécutoire.

Paragraphe 2—Des terrains détenus en vertu d'un droit de propriété non titré Champ d'application

Article 33 : Ensemble des terrains, urbains comme ruraux, sur lesquels sont exercés des modes de détention du sol se traduisant par une emprise personnelle ou collective, réelle, évidente et permanente, selon les usages du moment et du lieu et selon la vocation du terrain, qui sont susceptibles d'être reconnus comme droit de propriété par un acte domanial.

Régime juridique

Article 34: Le service administratif compétent de la collectivité décentralisée en charge de la propriété foncière non titrée, établit un acte domanial reconnaissant comme droit de propriété l'occupation, l'utilisation ou la valorisation du terrain, à l'issue d'une procédure ad hoc, laquelle doit satisfaire aux conditions de principe ci-après :

- la procédure est publique et contradictoire; - une commission ad hoc, dont la composition sera fixée par des dispositions légales spécifiques à la propriété non titrée, est nommée par arrêté du responsable de l'exécutif de la collectivité concernée ;
- un procès-verbal est dressé dont copie doit être adressée à la circonscription domaniale et foncière de rattachement de la commune ;

- les oppositions non tranchées lors de la reconnaissance sont mentionnées au procès-verbal, et leur règlement qui s'effectue selon les modalités légalement prévues, doit être obtenu avant que l'acte domanial puisse être établi;
- l'acte domanial est signé par le responsable de l'exécutif local.

Article 35: La demande de reconnaissance des droits peut être individuelle ou collective. Lorsqu'il s'agit d'une demande collective, elle peut être le fait :

- de la Collectivité Décentralisée. Dans ce cas, le territoire qui est l'objet de la demande peut être attribué à la collectivité en dotation, par arrêté de l'autorité administrative légalement compétente, laquelle peut ou non faire immatriculer préalablement le terrain. Dans le cas où il est procédé à l'immatriculation du territoire concerné et à l'établissement d'un titre foncier au nom de la commune, celle-ci ne peut disposer du titre que pour procéder à l'établissement des actes domaniaux au profit des occupants ou utilisateurs reconnus. Ceux-ci peuvent aussi, si ils le souhaitent et si les conditions légales sont réunies, demander à l'administration foncière compétente l'établissement de titres fonciers;
- d'une association d'usagers, constituée conformément à la loi. Dans ce cas, le territoire qui est l'objet de la demande peut lui être attribué par arrêté de l'autorité administrative légalement compétente, laquelle peut ou non faire immatriculer préalablement le terrain. Lorsqu'il s'agit d'une demande individuelle, il est fait application des dispositions spécifiques de la loi sur la Propriété foncière non titrée.

Article 36 : Les droits constatés et reconnus par l'acte domanial sont opposables aux tiers jusqu'à la preuve contraire établie selon les règles du droit commun.

Gestion de la propriété foncière non titrée

Article 37 : La propriété foncière non titrée, constatée par un acte domanial, permet à son détenteur d'exercer tous les actes juridiques portant sur des 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, la constitution d'hypothèque.

Section 4 –Des terres incluses dans des aires soumises à des régimes juridiques spécifiques

Article 38 : Dans la mise en œuvre des dispositions de la présente loi, il doit être tenu compte des aires qui en sont exclues parce que soumises à un dispositif juridique particulier. Il s'agit notamment :

- des terrains constitutifs de zones réservées pour des projets d'investissement;
- des terrains qui relèvent du domaine d'application de la législation relative aux Aires protégées;
- des terrains qui servent de support à la mise en application de conventions signées dans le cadre de la législation sur la gestion des ressources naturelles;
- des terrains qui sont juridiquement définis comme relevant de l'application du droit forestier;
- des terrains qui sont constitués en espaces protégés en application d'une convention internationale ratifiée par la République de Madagascar.

Section 5 –De l'Administration domaniale et foncière Le dispositif administratif de gestion

Article 39 : Les collectivités décentralisées, notamment celles du niveau de base, mettent en place le(s) service(s) appropriés pour l'application des dispositions de la présente loi et des autres textes relatifs à la gestion domaniale et foncière, pour l'exercice des compétences qui leurs sont reconnues.

Article 40 : Les administrations de l'Etat organisent leurs services déconcentrés pour l'exécution des compétences qui leur sont dévolues par la loi en tenant compte de la nécessaire complémentarité avec les services décentralisés évoqués à l'article précédent, en même temps que des tâches de contrôle qui leurs sont dévolues.

Section 6 –Dispositions finales

Article 41 : Les droits sur les terrains résultant de l'application des statuts juridiques qui ne sont pas repris dans le présent texte, devront être mis en conformité avec les dispositions de celui-ci et des textes nécessaires à son application.

Article 42 : Des textes réglementaires détermineront les modalités nécessaires pour l'application de la présente loi.

Article 43: La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République. Elle sera exécutée comme loi de l'Etat malgache.