USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE

USAID Hay Tao Activity

Juin 2020

GUIDE FONCIER

This report is made possible by the support of the American People through the United States Agency for International Development (USAID.) The contents of this report are the sole responsibility of SIF and do not necessarily reflect the views of USAID or the United States Government.

Table des matières

Teny fampidirana 4

I. Ny politikan'ny fananantany 2015 : Ny teboka fototra mila tadidiana 5

I.1. Inona no atao hoe politikan'ny fananantany ? 5

I.2. Inona no mampiavaka ny politikan'ny fananantany tapaka tamin'ny taona 2015? 5

I.3. **Ahoana ny fomba tsotra hamakiana ny votoatin'ny taratasin'ny politika ny fananantany 2015 ?** 5

I.4. Inona avy ireo fironana (orientation) dimy voarakitra ao anatin'ity politikan'ny fananantany ity : 5

I.5. Afaka fintinina fohifohy ve ireo hevi-dehibe 26 voarakitr'ity taratasin'ny politikan'ny fananantany ity ? 5

II. Ny sata-tany misy eto Madagasikara 7

II.1. Ny satan'ny tany eto Madagasikara 7

II.2. Iza no afaka ho tompon'ny tany ? 9

II.3. Inona avy no karazana porofo maha tompon'ny tany ? 9

II.5. Inona avy ny karazan-tany azo amidy ? 9

II.6. Inona avy ny karazan-tany azo angatahina ? 9

II.7. Inona avy no dingana arahina raha hangataka tanim-panjakana ? 10

II.8. Aiza avy no toerana tokony aleha raha hikarakara ny taratasy amin'ny resaka tany ? 10

III. Ny tokony hatao raha te hividy tany ? (raha tany vita titra, raha vita kadasitra, raha misy karatany) 12

IV. Ny tokony hatao raha hamindra anaran'ny tany iray 13

IV.1. Mutation par vente (partielle, entière) 13

IV.2. Mutation par partage 14

IV.3. Mutation par décès 14

IV.4. Mutation par donation 15

V. Ny birao ifoton'ny fananantany sy ny fahazoana karatany 16

V.1. Inona no atao hoe Birao Ifoton'ny Fananantany? 16

V.2. Inona avy ireo fepetra takiana ahafahana manangana Birao Ifoton'ny Fananantany ? 16

V.3. Ahoana ny fomba fananganana BIF? 16

V.4. Ny sary maneho ny satan'ny tany na « PLOF » 17

V.5. Inona avy ireo karazana asa fototra sahanin'ny BIF? 17

V.6. Ny kara-tany 17

V.7. Ireo andraikitra ankapobeny sahanina ao amin'ny BIF 17

VI. Ny drafitra ifoton'ny fanajariana ny tany (DIFT) na Schéma d'aménagement communal (SAC) 19

VI.1. Famaritana 19

VI.2. Maninona no mamolavola DIFT? 19

VI.3. Ilaina ve ny fampandraisana anjara ny vahoaka amin'ny famolavolana ny SAC? 19

VI.4. Ny dingana amin'ny famolavolana DIFT..19

VII. Fanontaniana matetim-pitranga na Fanontaniana arahim-baliny : 21

VII. Glossaire 24

Annexes..**Erreur ! Signet non défini.**

I. Ny politikan'ny fananantany 2015: Ny teboka fototra mila tadidiana

I.1. Inona no atao hoe politikan'ny fananantany?

Fanapaha-kevi-panjakana mahakasika ny fomba fahazoana ho tompony na misitraka ny tany, ny fomba fampiasana ny tany ary ny fomba fiarovana ny zo mahakasika ny tany.

I.2. Inona no mampiavaka ny politikan'ny fananantany tapaka tamin'ny taona 2015?

— Ny politikan'ny fananantany nifandimby hatramin'izay dia nifantoka tamin'ny fiarovana ny zo amin'ny fananantany, fa ity politikan'ny fananantany ity dia maneho ny fihezahana amin'ny fampirindrana: ny fomba fahazoana ho tompony na mpisatraka ny tany, ny fomba fampiasana ny tany ary ny fomba fiarovana ny zo mahakasika ny tany.
— Ity politikan'ny fananantany tamin'ny 26 mai 2015 ity dia teraka tao anatin'ny ady hevitra nifanaovan'ny Fanjakana andaniny sy ireo sehatr'asa rehetra isan-tsokajiny sy isan'ambaratongany izay mampiasa mivantana na ankolaka ny tany.

I.3. Ahoana ny fomba tsotra hamakiana ny votoatin'ny taratasin'ny politika ny fananantany 2015?

Arakan ny maha taratasin'ny politikan'ny fananantany azy dia mirakitra ireo fanapahan-kevitra politika mahakasika ny fananantany izy io. Ireo fanapahan-kevitra politika ireo dia voasokajy araka ny fironana, ny ao anatin'ny fironana (orientation) isan'isany dia misy hevi-dehibe (axe) maromaro ary ao anatin'ny hevi-dehibe no milaza ny antsipirian'ny fanapahan-kevitra politika (décisions politiques).

Miisa dimy (5) ireo fironana, 26 ireo hevi-dehibe ary 86 ny fanapahan-kevitra politika.

I.4. Inona avy ireo fironana (orientation) dimy voarakitra ao anatin'ity politikan'ny fananantany ity:

i. Arovana ireo zo amin'ny tany araka ny fahasamihafana.
ii. Tantanina sy arindra araka ny vokatry ny fifanakalozan-kevitra ny fampiasana ny tany eny andrenivohitra sy ambanivohitra
iii. Amoraina ny fahazoana (ho tompony na mampiasa) sy fanomezana lanja ny tany eny andrenivohitra sy ambanivohitra
iv. Atsaraina sy ampirindrana ny fanampariaham-pahefana sy ny fitsinjaram-pitondrana amin'ny fitantanana ny fananantany
v. Mamehy tena amin'ny fampanjariana ny mangarahara sy ny tamberin'andraikitra

I.5. Afaka fintinina fohifohy ve ireo hevi-dehibe 26 voarakitr'ity taratasin'ny politikan'ny fananantany ity?

Raha bangoina ny hevi-dehibe ao anatin'ny taratasin'ny politikan'ny fananantany dia mizara efatra toy izao manaraka izao

— **Fanamorana fiarovana ny zo amin'ny fananantany :** apetraka ny fepetra izay hanamora ny fiarovana ny zo amin'ny tany amin'ny alalan'ny titra sy kara-tany, arovana ireo tahala izay tantanin'ny vondron'olona ifotony araka ny fomba amam-panao nentin-drazana, arahina akaiky ny fiarovana ny fifampiraharahana amin'ny tany, mametraka fepetra izay hanamorana ny fanoratana zo amin'ny tany amin'ny alalan'ny Karatany na Titra ary mampifandraika izany amin'ny filana eny andrenivohitra,

ahenika tsikelikely handrakotra ny faritra rehetra eto Madagasikara ny sari-tany manambara ny fizaka- manana sy/na fipetrahana amin' ny tany (PLOF), aparitaka sy atsaraina ny fitantanana ny fananantany iandraiketan'ny sampandraraham-panjakana misahana ny fananantany, aparitaka sy atsaraina ny fitantanana ny fananantany iandraiketan'ny Kaominina, fantarina ao anatin'ireo faritra voasokajy ho laharam-pahamehana ireo sata-tany izay misy ary atao ao anatin'ny fandraisan'ny be sy ny maro sy izay voakasik'izany anjara ny fanatanterahana izany, averina faritana mazava tsara ireo fepetra izay mametra ny zo maha-tompony, arahana akaiky ny tsenan'ny fananantany eny andrenivohitra sy ny eny ambanivohitra.

— **Fampirindrana ny fampiasana ny tany sy ny fizakana manana[1] na fisitrahan'azy :** ampifandrindrana ny fitantanana ny fananantany sy ny rafi-panajariana ny faritra rehetra eto Madagasikara ; faritana ireo fepetra fananganana sy fitantanana tany manana sata manokana ; averina faritana mazava tsara ny faritr'ireo toerana voaharo sy ireo tany itoeran'ny ala, izany dia atao ao anatin'ny fifampidinihan'ny be sy ny maro sy ireo olona izay voakasika, amafisana ny fandrindrana ny birao ifoton'ny fanana-tany sy ny samapandraharaham-pajakana misahana ny fananantany, arindra amin'ny alalan'ny solo-saina ireo atotam-baovao mikasika ny fananantany eny anivon'ny sampan-draharam-panjakana misahana ny fananantany, amafisina ireo fandaharam-pihofanana natao ho an'ireo mpisehatra rehetra amin'ny resaka fananantany, omena famatsiam-bola araka ny filan'izy ireo ny sampan-draharaha misahana ny fananantany.

— **Fanamorana ny fahazoana tanim-panjakana :** atsaraina ny fitantanana ny tanim-panjakana azo amidy, arahina manokana ny fandaminana ireo tanàna izay niorina tamin'ny tsy fanarahan-dalàna « Bidon ville » eny andrenivohitra, tantanana mavitrika amin'ny alalan'ny fampiasan'azy ny tanim-panjakana mba hanomezana lanja azy, amoraina ny fahazoana tany (tompony na mpampiasa) ao anatin'ireo faritra izay natokana ho amin'ny fampandrosoana eny ifotony sy ireo faritra natao ho amin'ny fampiasam-bola, ny fitandroana ny filaminana ara-tsosialy no soatoavina voalohany apetraka amin'ny fanomezana sy fizarana ny tanim-panjakana.

— **Fandalàna ny tsara tantanana amin'ny alalan'ny tsy fanaovana kolikoly sy fampiharana ny tamberin'andraikitra ho an'ny mpitondra sy ny entina :** miady amin'ny kolikoly, miantoka ny mba hisian'ny tsara tantana izay mampandray anajara ny rehetra amin'ny fananantany, atsaraina ny asa ary mizara ny antotam-baovao izay natao ho fantatry ny vahoaka araka ny voalazan'ny lalàna, apetraka ny fomba fanamafisana ny tamberin'andraikitra, amoraina ny famahana ny adi-tany.

[1] ***Fizaka-manana***: droit de propriété na fiarovana ny zo fitompoana amin'ny zavatra na fananana iray, ohatra: tany.

II. Ny sata-tany misy eto Madagasikara

II.1. Ny satan'ny tany eto Madagasikara

Nohavaozina araky ny fehezan-dalàna laharana faha 2005-019 tamin’ny 17 Oktobra 2005 ny lalàna mifehy ny satan’ny tany eto Madagasikara. Io lalàna io no mamaritra ireo karazana sata-tany.

Ireo votoatin’ny fanavaozana teo amin’ny sata-tany:

- Foana ny fiheverana fa tanim-panjakana daholo ny tany tsy vita titra.
- Ny fampiasana ny tany tsy vita titra dia heverina ho zo maha tompon’ny tany. Ilaina anefa ny manamarina izany amin’ny alalan’ny kara-tany.

Raha fintinina dia toy izao ny fanavaozana nisy teo amin’ny sata-tany araka ny lalàna mifehy ny sata-tany eto Madagasikara :

Tanim-panjakana:

- Tanim-panjakana tsy azo amidy; fehezan-dalàna laharana faha 2008-013 tamin’ny 23 jolay 2008: Izy ireo di aireo tany ampiasaina hoan’ny tombotsoan’ny daholobe ary tsy afaka atao ho fananan’olontokana, toy ny lalana, renirano, farihy sns
- Ny tanim-panjakana azo amidy; fehezan-dalàna laharana faha 2008-014 tamin’ny 23 jolay 2008: Izy ireo dia ireo tany fananan’ny Fanjakana toy ny tany lava volo, tany mipetra-potsiny, tany vita titra amin’ny Fanjakana.

Tanin’olon-tsotra :

- ***Vita titra*** : Fehezan-dalàna laharana faha 60-146 tamin’ny 03 oktobra 1960 (Ankehtriny dia an-dalana ny famoahana ny lalàna vaovao mifehy azy). Izy ireo dia ireo tany azo tamin’ny fangatahana titra, tany tantanan’ny sampandraharahan’ny fananantany,
- ***Tsy vita titra*** : Fehezan-dalàna laharana faha 2006-31 tamin’ny 24 Novambra 2006. Izy ireo dia ny tany rehetra tsy vita titra nefa misy mampiasa toy ny sola-pangady, ny tany novidiana, lova na natolotra, ny tany an-tanan-dehibe na ambanivohitra ahitana fanamaintisa-molaly azo tsapain-tanana ka ankatoavina.
- ***Tany manana sata manokana***, Ankehitriny dia an-dalana ny famoahana ny lalàna mifehy azy. Izy ireo di aireo tany toy ny valan-javaboahary, faritra misy harena voajanahary arovana, ala voafaritry ny Fanjakana, faritra atokana anaovana famatsiam-bola.

Kisary manazava ny Sata-tany eto Madagasikara:

Talohan'ny taona 2005

TANIM-PANJAKANA :

- Tanim-panjakana tsy azo amidy : lalana renirano…
- Tanim-panjakana azo amidy : Tany vita titra amin'ny Fanjakana, tany mipetra-potsiny na tany lava volo, Tany misy mampiasa fa tsy vita titra.

TANIN'OLON-TSOTRA VITA TITRA :

- Tany azo tamin'ny fangatahana titra, tany tantanan'ny sampandrahan'ny fananan-tany (domaines)…)

TANY MANANA SATA MANOKANA

(Ohatra : valan-javaboahary sy faritra misy harena voajanahary arovana …)

Taorian'ny taona 2005

TANIM-PANJAKANA :

- Tanim-panjakana tsy azo amidy : lalana renirano…
- Tanim-panjakana azo amidy : Tany vita titra amin'ny Fanjakana, tany mipetra-potsiny na tany lava volo.

TANIN'OLON-TSOTRA VITA TITRA :

- Tany azo tamin'ny fangatahana titra, tany tantanan'ny sampandrahan'ny fananan-tany (domaines)…)

TANIN'OLON-TSOTRA TSY VITA TITRA :

- Ny tany rehetra tsy vita titra nefa misy mampiasa toy ny sola-pangady, ny tany novidiana, lova na natolotra, ny tany an-tanan-dehibe na ambanivohitra ahitana fanamaintisa-molaly azo tsapain-tanana ka ankatoavina.

TANY MANANA SATA MANOKANA

(Ohatra : valan-javaboahary sy faritra misy harena voajanahary arovana …)

Fehiny: Talohan'ny taona 2005 dia noheverina fa tanim-panjakana azo amidy ireo tany misy mampiasa fa tsy vita titra. Novaina izany tamin'ny 2005 ka lasa nisy ny sata-tany vaovao: Tanin'olon-tsotra tsy vita titra. Ny tanin'olon-tsotra tsy vita titra no ahafahan'ny BIF manome kara-tany.

II.2. Iza no afaka ho tompon'ny tany?

Ny olon-tsotra mizaka ny zom-pirenena Malagasy ary feno 18 taona. Ny olona tsy feno 18 taona kosa dia afaka mañana tany fa saingy soloin'ny rainy na ny reniny tena.

Ireo orinasa, fikambanana samihafa, fiangonana mijoro ara-dalàna sy ara-panjakana, izany hoe nankatoavin'ny Fanjakana ny fijoroany.

Ireo ministera isan-tokony ary ireo vondrom-bahoaka itsinjarampahefana, izany hoe ny Kaomina sy ny Faritra.

Ny vahiny kosa dia tsy afaka ho tompon-tany fa afaka mampiasa ny tany amin'ny alalàn'ny fanofana tany amin'ny Fanjakana. Voakasik'izany na olon-tsotra na fikambanana na orinasa.

II.3. Inona avy no karazana porofo maha tompon'ny tany?

Ny porofo maha tompon-tany na miharo ny zo fananan-tany dia ny fananana BOKIN-TANY na TITRA na ihany koa amin'ny alalan'ny fananana KARATANY izay misoratra amin'ny anarany.

II.4. Inona ny mahasamihafa ny titra, kadasitra sy ny karatany

Titra: Taratasy ara-dalàna manaporofo ny zo fananan-tany avy amin'ny fanoratana tanim-panjakana. Izy io dia angatahina eny amin'ny Sampadraharahan'ny fananan-tany.

Karatany: Taratasy ara-dalàna manoporofo ny zo fananan-tany avy amin'ny fankatoavana zo fananan-tany amin'ireo tany efa nohajariana sy nampiasaina nefa tsy mbola vita titra. Izy io dia angatahina eny amin'ny Kaominina mañana Birao Ifoton'ny Fananan-tany.

Kadasitra: Fomba fanaovana titra faobe. Izany hoe ny Kadasitra dia tsy mbola porofo ara-dalàna fananan-tany fa fomba natao hanoratana tany faobe. Tokony tohizana amin'ny famoahana titra araka izany ny Kadasitra.

Ny fanana antotan-taratasy toy ny taratasy fifampivarotana na taratasy fandovana tany na taratasy fifanarahana na ihany koa taratasy fandoavan-ketra amin'ny tany dia tsy milaza fa tompon'ny tany ara-dalàna izay manana izany fa kosa azo ampiasaina izy ireny ho porofo entina ahazoana tany ary entina ho porofo angatahana ny tany eny anivon'ny sampan-draharaha misahana ny fananan-tany (Birao manokana misahana ny fananan-tany sy fandrefesan-tany sy ny Birao ifoton'ny Fananan-tany).

II.5. Inona avy ny karazan-tany azo amidy?

Ny tany tsy ampiasaina amin'ny tombotsoan'ny daholobe, toy ny tany tsy tafiditra ao anatin'ny Sata-tany Tanim-panjakana tsy azo amidy sy ny Tany mañana Sata manokana ary tsy misy vesatra manokana dia azo amidy avokoa. Ireo mañana Zo fahafana mivarotra izany no afaka mivarotra azy.

Ohatra. Raha tanim-panjakana azo amidy dia ny Fanjakana no afaka mivarotra, raha tanin'olon-tsotra vita titra dia ilay voasoratra ao amin'ny titra no afaka mivarotra.

II.6. Inona avy ny karazan-tany azo angatahina?

Ny tany tsy ampiasaina amin'ny tombotsoan'ny daholobe, toy ny tany tsy tafiditra ao anatin'ny Sata-tany Tanim-panjakana tsy azo amidy sy ny Tany mañana Sata manokana ary tsy misy vesatra manokana dia azo angatahina avokoa.

II.7. Inona avy no dingana arahina raha hangataka tanim-panjakana?

- Fametrahana fangatahana tanim-panjakana any amin'ny birao misahana ny fananan-tany misy ilay tany.
- Famokarana sari-tany "plan régulier" maneho ny faritry ny tany izay ataon'ny mpandrefy tany matihanina, na maka sari-tany ofisialy (plan officiel) ao amin'ny sampan-draharahan'ny fandrefesan-tany raha efa vita titra na kadasitra amin'ny fanjakana malagasy ny tany.
- Fitiliana mialoha eo anivon'ny topo.
- Mameno ny taratasy fangatahana vidina any amin'ny "imprimerie nationale" ampiarahina ny sarin-tany sy mandoa ny saram- pangatahana.
- Fidinan'ny vaomiera eny an-toerana hijery ny toetry ny tany, ny zava-misy eo aminy.
- Fandinihan'ny sampan-draharaha teknika ny antotantaratasy hakana ny heviny.
- Fitiliana sy fikajiana ny refin'ny tany azo amidy indrindra raha nisy fanitsiana sy fanamarihana nataon'ireo sampan-draharaha teknika.
- Fandraisana fanapahan-kevitra mialoha ataon'ny manampahefana mahefa mahakasika ny fomba sy ny vidy anomezana ny tany.
- Fanaovana tsato-bato sy fanavahana ny tany amin'ny anaran'ny fanjakana malagasy aloha.
- Fandoavana ny vidin'ny tany ataon'ny mpangataka sy fanaovana sonia ny taratasy fifampivarotana, ny mpangataka sy ny solontenampanjakana.
- Fandoavana ny sara eny anivon'ny sampandraharahan'ny hetra.
- Fanoratana ny zo amin'ny bokin-tany.
- Fanomezana ny titra ny tompony.

Inona avy no dingana arahina raha hangataka karatany?

- Fametrahana fangatahana kara-tany eny anivon'ny birao ifoton'ny fananan-tany.
- Fandraisana ny fanapahana mikasika ny fitsirihina ifotony ataon'ny kaominina.
- Fampahafanatarana ny fangatahana.
- Fiantsoana ny voakasika hanatrika ny fitsirihina ifotony: ny mpangataka, ny vaomiera, ny mpifanila ny tany sy ireo izay mety ho mpanohana.
- Fitsirihana ifotony izay hijerena ny mombamomba ny tany.
- Fandraisana fanohanana.
- Famitana ny karatany izay soniavin'ny ben'ny tanana
- Fanomezana ny karatany

II.8. Aiza avy no toerana tokony aleha raha hikarakara ny taratasy amin'ny resaka tany?

II.8.1. Ny Sampandraharahan'ny fananantany sy ny atao ao (inona no afaka angatahina ao?)

Ny Sampandraharahan'ny fananantany dia sampandraharaham-panjakana misahana ny fintananana ireo tanim-panjakana ary ihany koa mitantana sy mikajy ireo Zo fananan-tanin'olon-tsotra vita titra.

Ny Sampandraharahan'ny fananantany no misahana ny fanomezana titra amin'ny tanim-panjakana ary ihany koa ny fikirakirana ny rahaharaha atao aorian'ny fanomezana titra.

II.8.2. Ny sampandraharahan'ny fandrefesantany sy ny atao ao (inona no afaka angatahina ao?)

Ny sampandraharahan'ny fandrefasantany dia sampandraharaha teknika miara miasa amin'ny sampandraharahan'ny fananan-tany. Ny tena andraikiny dia ny:

- Fandrefesana tany.
- Fanaovana sarín-tany isan-karazany.
- Fitsirihana ny tany.
- Fanatsatoham-bato (bornage).
- Famokarana ny Sarin-tany maneho ny sata-tany na PLOF (plan local d'occupation foncière).

II.8.3. Birao Ifoton'ny Fananantany

Ny Birao ifoton'ny fananan-tany dia sampan-draharaha tekinika eo anivon'ny kaominina mikarakara ny:

- fanomezana kara-tany
- famindrana kara-tany (fifampivarotana, famindrana, fanaovana antoka…)
- fikajiana sy fikirakirana ny anton-taratasin-tany.

II.8.4. Biraom-panjakana isan-karazany hikarakarana ny taratasy fototry ny dosie (Fokontany, Commune, Tribunal, Notaire, etc.)

Amin'ny ankapobeny raha hikirakira taratasy momban'ny fanana-tany dia saika voakasika avokoa ireo Biraom-panjakana samy hafa.

Singanina manokana eto ireto manaraka ireto.

Ny Kaomina : Ankoatra ny fahefana izay nomen'ny lalàna azy amin'ny fanomezana karatany amin'ireo tanin'olon-tsotra tsy vitya titra dia maro ihany koe ireo asa iandraketan'ny kaominina eo amin'ny fikiraikrana taratasy momban'ny tany. Andraikitra lehibe sahanin'ny kaominina ohatra ny fanmarinan-tsonia amin'ny taratasy fifanekena samy hafa.

Ny Tribonaly : Manana andraikitra lehibe amin'ny fikirakirana ny taratasy momban'ny fananan-tany ihany koa ny Tribonaly. Eo ohatra ny fandraisana fanapahan-kevitra na didy amin'ny olana amin'ny ady tany. Ankotra izay dia ny Tribonaly irery ihany no afaka manafoana na mandrava ny Zo fananan-tany.

Ny Sampadraharaha teknika samy hafa : Hakana hevitra mandritra ny dinagana arahana amin'ny fangatahana titra.

III. Ny tokony hatao raha te hividy tany? (raha tany vita titra, raha vita kadasitra, raha misy karatany)

III.1. Ny taratasy tokony eo ampelatanan'ny mpivarotra

Ny olona afaka mivarotra tany dia ireo olona mañana Zo afaka manao izany. Izany hoe ireo olona mañana voaporofo ara-dalàna ny fananan-taniny. Tokony ho vita titra, na vita Karatany aminy araka izany ilay tany vao afaka mivarotra izy.

Ireto avy araka izany ny taratasy tokony eo ampelatanan'ny mpivarotra raha ivarotra tany izy:

- Duplicata ny titra an'ilay tany raha tany vita titra ilay izy
- Karatany raha tany vita karatany ilay izy.

Raha toa ka tany vita kadasitra ilay tany amidy dia tsara kokoa raha tohizana angatahina titra ilay tany vao atao ny fifampivarotana.

III.2. Fomba fanamarinana ny taratasy misy

Ny tokony hamarin'ny mpividy dia:

- Hamarinina tsara aloha raha manana vita titra na kadasitra marina ilay olona hivarotra mila maganataka "Certificat de situation juridique" eny amin'ny Sampandraharahan'ny fananantany araka izany raha tany vita titra ilay ho vidiana. Hamarinina tsara fa olona voasoratra ao anatin'ny «Certificat de Situation Juridique - CSJ» latsaky ny telo volana ny olona hivarotra ary izy irery ihany no tompony, na ireo tompony hafa dia samy manaiky ny hivarotra daholo;
- Raha tsy izy irery no misoratra ao fa ny ray aman-dreniny efa maty dia asaina manao famindrana araka ny lova aloha izy (mutation par décès), raha maro no misoratra ao amin'ny bokin-tany na kadasitra dia asaina manao fizarana aloha izy (partage), rehefa tsy ny rehetra misoratra ao no hanao ny fampivarotana. raha tsy izany dia lasa ianao no miantsoroka ny fanaovana ireo rehetra ireo;
- Raha manambady ara-dalàna ilay olona misoratra ao amin'ny titra, eny fa na dia ny iray amin'ny mpivady ihany aza no misoratra ao amin'ny titra dia TSY MAINTSY miaraka manao sonia ny mpivady hivarotra (biens acquis pendant le mariage), na manao fanamafisana (ratification) ilay vady tsy voasoratra ao anaty titra;
- Tsy tokony hatao mihitsy koa izany ny mividy tany mbola eo an-dàlana ny fangatahana azy satria tsy fantatra raha ho azon'ilay mpangataka te-hivarotra na tsia ilay tany;
- Alohan'ny hividy ny tany dia angatahana eo anivon'ny fanajariana ny tany aloha ny fepetra ara-panajariana rehetra sy ny fanomezan-dalana hivarotra na hanavaka ny tany (prescription d'urbanisme et autorisation de transaction ou de morcellement), «certificat de situation juridique » sy sari-tany (plan) misy «coordonnées Laborde» no entina mangataka izany.

III.3. Ny fifampivarotana

- Rehefa milamina avokoa ireo zavatra nolazaina etsy ambony ireo dia atao amin'izay ny taratasy fifam-pivarotana.
- Ny taratasy fifampivarotana dia:
    - ✓ misy sonia ny roa tonta voamarina teo anivon'ny kaominina.
    - ✓ na natao teny amin'ny mpirakiteny mpanato soratra (acte notarié),

- ✓ na nataon'ny teny amin'ny delegem-panjakana na chef d'arrondissement administratif (acte authentique),

- Entina eny amin'ny Sampadraharahan'ny hetra ny taratasy fifampivarotana avy eo ary atao Enregistrement.
- Rehefa vita izay dia entina eny amin'ny Sampandraharahan'ny Fananan-tany ireto ary atao ny fangatahana famindrana ilay titra:
    - Taratasy fifampivarotana
    - Ny dika mitovin'ilay titra na karatany
    - Ny sarí-tany.
    - Taratasy momba ny fanajariana (prescription d'urbanisme), milaza hoe azo anorenana ve sa tsia ohatra io tany io? azo afindra? izay alaina any amin'ny "Service Regional de l'Amenagement du Territoire (SRAT)".

IV. Ny tokony hatao raha hamindra anaran'ny tany iray

IV.1. Famindrana tany amin'ny alalan'ny varotra

Raha varotra manontolo :

Ireto avy ny taratasy ilaina:

- Dika mitovy ny titra (Duplicata) raha tany vita titra ilay tany ary Karatany raha tany vita karatany ilay tany.
- Certificat de Situation Juridique (CSJ) latsaky ny 3 volana, alaina eny amin'ny Sampandraharahan'ny fananan-tany raha tany vita titra ilay tany, ary Attestation de propriété cerftifiée (APC) alaina eny amin'ny BIF raha tany vita Karatany ilay tany.
- Taratasy fifampivarotana, vita fanamarinan-tsonia teny amin'ny Kaominina ary vita firaiketana (Enregistrement) tany amin'ny foiben'ny hetra.

  Afaka natao teo anatrahenan'ny Notera na ny Delegem-panjakana ihany koa ny taratasy fifampivarotana.
- Sarin-tany
- Fanamarinana ara-drafi-panajariana alaina any amin'ny SRAT.

Rehefa vonona ireo taratasy ireo dia entina eny amin'ny Sampandraharahan'ny fananan-tany raha tany vita titra ary entina eny amin'ny BIF raha tany vita kara-tany ary mameno ny fangatahana famindrana.

Raha varotra ampahany :

Ireto avy ny taratasy ilaina:

- Dika mitovy ny titra (Duplicata) raha tany vita titra ilay tany ary Karatany raha tany vita karatany ilay tany.
- Certificat de Situation Juridique (CSJ) latsaky ny 3 volana, alaina eny amin'ny Sampandraharahan'ny fananan-tany raha tany vita titra ilay tany, ary Attestation de propriété cerftifiée (APC) alaina eny amin'ny BIF raha tany vita Karatany ilay tany.
- Taratasy fifampivarotana, vita fanamarinan-tsonia teny amin'ny Kaominina ary vita firaiketana (Enregistrement) tany amin'ny foiben'ny hetra.
- Afaka natao teo anatrahenan'ny Notera na ny Delegem-panjakana ihany koa ny taratasy fifampivarotana.
- Sarin-tany mamaritra ny tany amidy sy ny refiny ka ny iray misy "coordonnées Laborde" 4.
- Fanamarinana ara-drafi-panajariana alaina any amin'ny SRAT.

Rehefa vonona ireo taratasy ireo dia entina eny amin'ny Sampandraharahan'ny fananan-tany raha tany vita titra ary entina eny amin'ny BIF raha tany vita kara-tany ary mameno ny fangatahana famindrana. Marihana fa mahazo titra vaovao na karatany vaovao ny ampahan-tany noesorina ary raha tany vita titra ilay izy dia misy ny fanoavana baorina ilay ampahan-tany vaovao.

IV.2. Famindrana tany amin'ny alalan'ny fizaràna

Ireto avy ny taratasy ilaina:

- Dika mitovy ny titra (Duplicata) raha tany vita titra ilay tany ary Karatany raha tany vita karatany ilay tany.
- Certificat de Situation Juridique (CSJ) latsaky ny 3 volana, alaina eny amin'ny Sampandraharahan'ny fananan-tany raha tany vita titra ilay tany, ary Attestation de propriété cerftifiée (APC) alaina eny amin'ny BIF raha tany vita Karatany ilay tany.
- Acte de partage na taratasy fizaràna vita fanamarinan-tsonia ary nandalo firaiketana (enregistrement) tany amin'ny foiben'ny hetra
- Plan de partage na ny sari-tany mirakitra fizarana voamarina sy voarakitra ara-panjakana
- Fanamarinana ara-drafi-panajariana alaina any amin'ny SRAT ho an'ny fanavahana

Rehefa vonona ireo taratasy ireo dia entina eny amin'ny Sampandraharahan'ny fananan-tany raha tany vita titra ary entina eny amin'ny BIF raha tany vita kara-tany ary mameno ny fangatahana famindrana.

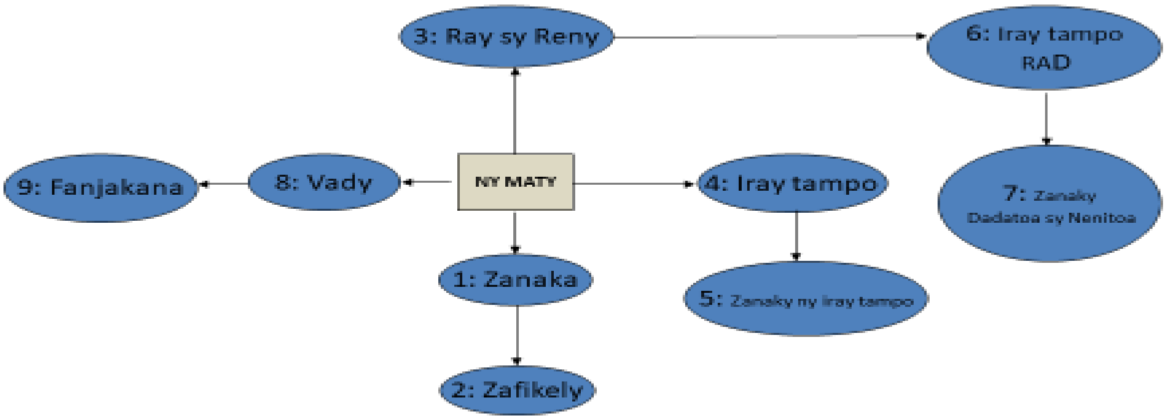
IV.3. Famindrana tany amin'ny alalan'ny fandovàna

Ireto avy ny taratasy ilaina:

- Dika mitovy ny titra (Duplicata) raha tany vita titra ilay tany ary Karatany raha tany vita karatany ilay tany.
- Certificat de Situation Juridique (CSJ) latsaky ny 3 volana, alaina eny amin'ny Sampandraharahan'ny fananan-tany raha tany vita titra ilay tany, ary Attestation de propriété cerftifiée (APC) alaina eny amin'ny BIF raha tany vita Karatany ilay tany.
- Kopian-pahafatesana (acte de décès) an'ilay olona misoratra ao amin'ny titra, alaina any amin'ny kaominina na ny tribonaly
- Fanamarinana maha mpandova (acte de notoriété) an'ilay maty, alaina any amin'ny delegem-panjakana (chef d'arrondissement administratif) na any amin'ny Notera.
- Fanamarinana fandoavana tombampananana (certificat des droits de mutation par décès), alaina eny amin'ny biraon'ny hetra.
- Didim-pananana (testament); - Kopia fananganan-jaza (acte d'adoption); Raha ilaina na misy.

Rehefa vonona ireo taratasy ireo dia entina eny amin'ny Sampandraharahan'ny fananan-tany raha tany vita titra ary entina eny amin'ny BIF raha tany vita kara-tany ary mameno ny fangatahana famindrana

Filaharan'ny mpandovana



IV.4. Famindrana tany amin'ny alalan'ny fanolorana

Ireto avy ny taratasy ilaina :

- Dika mitovy ny titra (Duplicata) raha tany vita titra ilay tany ary Karatany raha tany vita karatany ilay tany.
- Certificat de Situation Juridique (CSJ) latsaky ny 3 volana, alaina eny amin'ny Sampandraharahan'ny fananan-tany raha tany vita titra ilay tany, ary Attestation de propriété cerftifiée (APC) alaina eny amin'ny BIF raha tany vita Karatany ilay tany.
- Taratasy fanolorana sy fanekena handray voamarin'ny vaditany na ny tompon'andraikim-panjakana (officier public) mahefa ;
- Sari-tany roa (02) ampiarahana amin'ny taratasy voamarina sy voarakitra ara-panjakana (raha misy fanavahana);
- Fanamarinana ara-drafi-panajariana alaina any amin'ny SRAT ;

Rehefa vonona ireo taratasy ireo dia entina eny amin'ny Sampandraharahan'ny fananan-tany raha tany vita titra ary entina eny amin'ny BIF raha tany vita kara-tany ary mameno ny fangatahana famindrana.

V. Ny birao ifoton'ny fananantany sy ny fahazoana karatany

V.1. Inona no atao hoe Birao Ifoton'ny Fananantany?

Ny Birao Ifoton'ny Fananantany dia sampandraharaha teknika eo anivon'ny Kaominina, mikarakara ny:

- Fanomezana kara-tany
- Famindrana kara-tany (fifampivarotana, famindrana, fanaovana antoka…)
- Fikajiana sy fikirakirana ny antonta-taratasin-tany

V.2. Inona avy ireo fepetra takiana ahafahana manangana Birao Ifoton'ny Fananantany?

Araka ny foto-kevitra momban'ny fanapariahana ny fitantanana ny Fananantany voalazan'ny lalàna lasitra mifehy ny sata-tany, dia andraikitr'ireo vondrombahoaka itsinjaram-pahefana ifotony na ny Kaominina no mametraka sampandraharaha antsoina hoe «Birao Ifoton'ny Fananantany» eny anivony mba hiandraikitra ny fitantanana ireo tany tsy vita titra nefa misy fanamaintisamolaly.

Misy anefa ireo fepetra takiana amin'ny fananganana ny Birao Ifoton'ny fananantany, dia ireto avy izy ireo:

- Fananan'ny Kaominina velaran-tany mbola afaka amoahana kara-tany, izany hoe tokony ho voamarina fa mbola betsaka ny tany tsy vita titra nefa misy fanamaintisamolaly ao amin'ilay Kaominina.
- Fananan'ny Kaominina sarin-tany mampiseho ireo satan-tany izay mirakitra ny toetra samihafa amin'ny fampiasana ny tany eo amin'ny faritra iadidiany toy ny tanim-panjakana tsy azo amidy, ny tanim-panjakana azo amidy, tanin'ireo vondrona samihafa miankina amin'ny Fanjakana, ny faritra arovana manana ny sata mifehy azy manokana, ny tany vita titra ary ny famaritana ireo fanamaintisa-molaly efa misy.
- Manampy izany, tsy maintsy ampidirin'ny Kaominina ao amin'ny teti-bolany ny ho enti-mampandeha io sampan-draharaha io ary koa tsy maintsy misy mpiasa voahofana hiasa amin'izany fitantanana fananantany izany.

V.3. Ahoana ny fomba fananganana BIF?

Ny Ben'ny Tanàna na ny filankevitry ny kaominina no manolo-kevitra sy manapaka ny amin'ny hananganana ny BIF.

Fananganana ny BIF :

- Fanentanana sy fampahafantarana mikasika ny fanavaozana ny fitantanana ny fananantany eny ifotony.
- Fandraisana ireo mpiasa ao amin'ny BIF izay karamain'ny Kaominina.
- Fampiofanana arak'asa sy ara-teknika ireo mpiasa raikitra ao amin'ny BIF.
- Fanazavana ny fomba fiasa sy ny firafitra ary ny fametrahana ny komity mpitsirika.
- Fampitaovana ny BIF.

Fepetra ahafahana manokatra BIF :

- Fisian'ny sary maneho ny satan'ny tany eo anivon'ny kaominina (PLOF).
- Fisian'ny fitaovana sy ireo kojakoja entina hampandehanana ny BIF.
- Fisian'ny komity mpitsirika ny fananantany.

- Fanoratana ny saran'ny fampandehanana ny BIF ao anatin'ny teti-bolan'ny kaominina.

V.4. Ny sary maneho ny satan'ny tany na « PLOF »

Ny sary maneho ny satan'ny tany dia sary mampiseho ny sarin'ny tany sy ny karazana satan'ny tany misy eo amin'ny kaominina (tanim-panjakana, tanin'olon-tsotra, tany vita titra na tsia, sns).

Ny ilana ny sary maneho ny satan'ny tany:

- Fitaovana hamaritana sy hanamarinana ny tany angatahina.
- Fitaovana maneho tsara ny satan'ny tany ao amin'ny kaominina.
- Fitaovana hifanakalozam-baovao eo amin'ny BIF sy ny sampandraharahan'ny fananantany.

V.5. Inona avy ireo karazana asa fototra sahanin'ny BIF?

- Mandray sy manome torolalana mikasika ny fahazoana kara-tany
- Manome kara-tany
- Mamindra ny kara-tany raha misy fifampivarotana, fanaovana antoka …
- Manampy eo amin'ny fametrahana ny vaomieran'ny fitsirihana sy ny fomba fiasany
- Mikajy, mikarakara ary mitahiry ny antontan-taratasy rehetra mikasika ny fananantany (rejistra, chemises parcellaires, ny sary maneho ny satan'ny tany)
- Manampy eo amin'ny fandravonana disadisa.

V.6. Ny kara-tany

Ny kara-tany dia fitaovana ara-dalàna:

- Afaka entina manamarina ny fananantany
- Mitovy amin'izay azo ampiasana ny titra ny fampiasana ny kara-tany
- Azo ampiasaina amin'izay mety ilàna azy toy ny fanaovana famindrana, fandovana, fivarotana
- Azo atao antoka amin'ny fisamboram-bola
- Afaka entina miady amin'ny fanohitohinana ny fananana tany.

Ireo dingana arahina amin'ny fahazoana kara-tany

Amin'ny ankapobeny dia miisa efatra ireo dingana arahina amin'ny fanomezana ny kara-tany:

- Fandraisana ny fangatahana kara-tany
- Fampahafantarana ny besinimaro ny fangatahana
- Fitsirihina sy fanamarinana ny tany
- Fanamboarana sy fanomezana kara-tany

V.7. Ireo andraikitra ankapobeny sahanina ao amin'ny BIF

Mpiasan'ny BIF :

- Manetsika sy manentana ny mponina hanao kara-tany
- Mandray ny fangatahana kara-tany
- Manamarina ny tany angatahana
- Manoratra sy manao ny firaketana rehetra mikasika ny fangatahana sy ny kara-tany.
- Mampahafantatra ny besinimaro ny fangatahana sy mandray ny fanohanana
- Mandamina sy mandray anjara amin'ny asa fitsirihana.

- Manao ny tatitry ny fizotran'ny asa rehetra.
- Misokajy sy mitahiry ireo antonta-taratasin'ny tany
- Mameno sy mamoaka ny kara-tany.

Komity mpitsirika ifotony :

- Manamarina ny zo fizakana ny tany eny ifotony.
- Manome ny heviny mikasika ny fitsirihana natao;
- Manao fanelanelanana sy mandravona ny disadisa mitranga.
- Manamarina sy manao sonia ny tatitry ny vokatry ny fitsirihina.
- Mihaino sy mandravina ireo zava-boalaza rehetra mandritra ny fitsirihana.

Ben'ny tanàna :

- Mamoaka fanapahana mikasika ny fitsirihana ifotony sy fampahafantarana.
- Manao sonia ny fampandehanan-draharaha rehetra.
- Manara-maso ny mpiasan'ny BIF, ny fandehan'ny asa amin'ny ankapobeny ary ny fitantanana ny fananantany eo anivon'ny kaominina.
- Mitahiry sy mampiasa ny fitomboka voatokana ho an'ny kara-tany (cachet sec).
- Miantoka ny fahamarinan'ny kara-tany.

Mpitahiry volan'ny Kaominina :

- Mandray ny saran'ny fangatahana kara-tany sy manome ny rosia na « quittance » nandoavana azy.
- Mitana an-tsoratra ny fidiram-bola anaty kahie fanarahamason'ny BIF.

VI. Ny drafitra ifoton'ny fanajariana ny tany (DIFT) na Schéma d'aménagement communal (SAC)

VI.1. Famaritana

Ny DIFT dia fitaovana fitarihana izay ahafahan'ny Kaominina mandrindra ny fampiasana ny tany sy mamaritra ny faritra natao ho an'ny trano, fambolena, fananganana trano ary ny fananganana fotodrafitrasa toy ny sekoly, ny tobim-pahasalamana, na ny lava-drano sns.

Ny Kaominina dia mamolavola vina momba ny fampandrosoana mandritra ny dimy ambinifolo taona manaraka ka voarakitra ao amin'ny DIFT izany.

Ny DIFT dia mamaritra ny politika sy ny tetik'asa fampandrosoana ao amin'ny Kaominina. Manadihady ny toetry ny harena voajanahary ankehitriny izy ary mandrindra ny fampiasana maharitra izany harena voajanahary izany mba hijintsovana ny ho avy.

VI.2. Maninona no mamolavola DIFT?

Ny fanajariana ny tany sy ny fampiroboroboana ny fampandrosoana eo an-toerana dia anisan'ireo fahefana natolotra ny Kaominina eto Madagasikara (Lalàna 2014-18 tamin'ny 12 septembra 2014). Ny fisian'ny DIFT dia ahafahana mamolavola sy manentana ireo fampiasam-bola ho an'ny daholobe sy ny tsy miankina. Ny DIFT dia manamafy ny fahaiza-manao sy ny lazan'ny mpitantana ny Kaominina ary ahafahany mandray fanapahan-kevitra mahomby kokoa, izany hoe manatsara ny kalitaon'ny fitantanana eo an-toerana.

VI.3. Ilaina ve ny fampandraisana anjara ny vahoaka amin'ny famolavolana ny SAC?

Ny traikefa dia mampiseho fa ny famaritana ny fampiasana ny tany voalaza ao amin'ny DIFT dia matetika tsy voahaja araka ny tokony ho izy raha toa ka tsy nandray anjara tamin'ny famolavolana izany ny mponina ao amin'ny Kaominina.

Noho izany, ny Fokonolona dia tsy maintsy ampandraisana anjara mandritra ny dingana famolavolana ny DIFT, hanamafisana kokoa ny fahalalana eo an-toerana momba ny faritany, ny fampiasana ny tany, sns.

VI.4. Ny dingana amin'ny famolavolana DIFT

Ny famolavolana ny DIFT dia misy dingana efatra: ny ***dingana fanomanana***, ny ***dingana famolavolana***, ny ***dingana fankatoavana*** ary ny ***dingana fampiharana sy fampandehanana azy***.

a) Dingana fanomanana :

- Fanapahan-kevitra ataon'ny Mpanolontsaina
- Fanomanana ireo fitaovana rehetra entina mamolavola ny DIFT, fananganana Ekipa teknika izay tokony ahitana olona mahafehy ny fanadihadiana sy fanangonan-kevitra, ary indrindra mahafehy ny fikirakirana sarintany.
- Fampidirana na fandraisana teknisiana manampahaizana manokana amin'ny SIG mba hanampy ny Ekipa teknika.
- Fampiofanana ireo Ekipa teknika
- Fampahafantarana ireo Tomponandraiki-mpanjakana hafa ny tetikasa : ohatra ny Lehiben'ny Faritra sy ny Sampadraharaham-paritry ny fanajariana ny tany.
- Famoriana ireo tomponandraikitra amin'ireo Kaominina manodidina, asaina mandritra izany koa ny ireo sefom-pokotany rehetra mba ahafahafana mamaritra mazava tsara ny fieferana na

ny sisitanin'ny Kaominina. Zava-dehibe tokoa ity dingana iray ity satria eto no ahafahan'ny Kaominina manana fototra hiaingana amin'ny famaritana ny velaran-taniny.

***b) Dingana famolavolana** :*

- Fanangonana ireo atotam-baovaovao eny anivon'ireo sampandraharaha teknika samy hafa sy amin'ny alalan'ny fanadihadiana atao amin'ireo olona eny an-toerana. Trandrahana araka izany ihany koa ireo tahirin-kevitra rehetra misy toy ny monographie, plans de développement sns…
- Fampidirana ireo atotam-baovaovao vaohangona ao anaty solosaina ary fanamboarana sarintany maromaro voalohany mifanaraka amin'ny sehatra samy hafa.
- Famoriana fokonolona isam-pokotany na isam-bohitra. Eto no hampadraisana anjara ny fokonolona amin'ny famenoana sy fanamarinana ireo atotam-baovao voahangona, izany dia atao amin'ny alalàn'ny famenoana sarintany. Eto dia ezahana mba ho voasoritra tsara ao amin'ilay sarintany ireo toerana misy ny harena voajanahary, ireo toerana misy ireo fotodrafitrasa sosialy sy toekarena, ny toeram-ponenana ary ny toeram-pambolena.
- Mandritra izany ihany koa faritana ireo zava-misy mandrakotra ny tany amin'ny fotoana anaovana ny famolavolana ny DIFT ary efa hapetraka sahady ny vinam-panjariana heverin'ny fokonolona fa mifanaraka amin'izany.
- Fampidirana sy fanitsiana ireo atotam-baovao voahangona nandritra ny famoriana fokonolona, izany dia atao amin'ny alalàn'ny famoahana sarintany vaovao hafa indray. Omena ny ekipa teknika avy eo io sarintany io mba ahafahany mandalina sy manadihady ireo zava-misy voarakitra ao ahafahana manatsara ireo vinam-panajariana.
- Fanaovana atrikasa voalohany eo anivon'ny kaominina miaraka amin'ireo ekipa teknika hanolorana ny vokatry ny fanadihadiana sy ny vinam-panajariana voalohany. Eto no hanitsiana sy hanampiana ireo hevitra nivoaka avy any amin'ny fokonolona.
- Fampidirana sy fanitsiana ao anaty solosaina ireo fanovàna nivoaka vokatry ny atrikasa. Ampidirina ao anaty sarintany indray izany.
- Fakana ny hevitr'ireo sampandraharaha teknika samy hafa, indrindra ny Foibem-paritry ny Fanajariana ny Tany (SRAT). Ahitsy manaraka ny toromarika avy amin'izy ireo, ireo hevitra sy vinavinam-panajariana nivoaka avy any amin'ny fokonolona.

c) Ny dingana fankatoavana :

- Famaranana ny fanaovana sarintany misy ireo vinavinam-panajariana efa voahitsy araky ny toromarika avy amin'ny sampandraharaha teknika samy hafa.
- Fanaovana atrikasa faharoa eo anivon'ny Kaominina hankataoavana ireo vinavinam-panajariana. Aorian'izay dia atao peta-drindrina ny vinavinam-panajariana mba ho hitan'ny mponinana eo an-tanana rehetra. Atao izany mandritra ny 15 andro.
- Fanamboarana ireo sarintany isan-tsehatra. Rehefa tapitra ny 15 andro ka tsy nisy fanamarihana avy amin'ny fokonolona dia miroso amin'ny fanamboarana ny sarintany amin'ny endriny farany isan-tsehatra (ohatra: Fambolena, Ekonomika, Sosialy sns).
- Fankatoavana eo anivon'ny mpanolontsaina ny tanàna.
- Fankatoavana eo anivon'ny Sampandraharahan'ny Fanajariana ny Tany.

Ny dingana fampandehanana ny DIFT:

- Fampahafantarana ny fokonolona fa efa nankatoavina ary ampiasaina ny DIFT.
- Fametrahana Kaomity eo anivon'ny Kaominina mba hanaramaso ny fampiharana ny DIFT.
- Fanaovana tatitra any amin'ireo tompon'andraikitra isan-tsokajiny amin'ny fandrosoan'ny fampandehanana ny DIFT.
- Fanovana sy fanitsiana ireo vinavinam-panajariana isaky ny dimy taona raha ilaina.

VII. Fanontaniana matetim-pitranga na Fanontaniana arahim-baliny:

1. **Raha tsy manana BIF na Birao Ifotony Fananantany ny Kaominina iray dia inona avy ireo dingana tokony harahina mba hisitran'ny olona iray ny fahazoana Karatany?**

Araka ny voalaza ao amin'ny fehezan-dalàna laharana faha 2006-31 tamin'ny 24 Novambra 2006 andininy faha-26 (Chapitre 06-Disponsition transitoire) dia afaka misolotena sy manao ny asan'ny ny BIF na ny Birao Ifotony Fananantany ny Sampandraraharaham-panjakana miandraikitra ny fananantany (service des domaines et de la propriété foncière). Izy no miandraikitra ny asan'ny BIF fa ny Kaominina, izay amin'ny alalan'ny Ben'ny Tanana kosa no manao, mamoaka ary mankato ny Karatany. Marihina fa mitaky ny fiarahamiasa eo amin'ny Kaominina sy ny Sampandraharahan'ny fananantany izany ary indrindra ny fahavononan'ny Ben'ny Tanana.

2. **Inona avy ireo fepetra takiana ahafahana manangana Birao Ifoton'ny Fananan-tany?**

Araky ny foto-kevitra momba ny fanapariahana ny fitantanana ny Fananantany voalazan'ny lalàna lasitra mifehy ny sata-tany, dia andraikitr'ireo vondrombahoaka itsinjaram-pahefana ifotony na ny Kaominina ny mametraka sampandraharaha antsoina hoe BIF eny anivony mba hiandraikitra ny fitantanana ireo tany tsy vita titra nefa misy fanamaintisamolaly.

Misy anefa ireo fepetra takiana amin'ny fananganana ny Birao Ifoton'ny fananan-tany, dia ireto avy izy ireo :

- Fananan'ny Kaominina velaran-tany mbola afaka amoahana kara-tany, izany hoe tokony ho voamarina fa mbola betsaka ny tany tsy vita titra nefa misy fanamaintisamolaly ao amin'ilay Kaominina.
- Fananan'ny Kaominina sarin-tany mampiseho ireo satan-tany izay mirakitra ny toetra samihafa amin'ny fampiasana ny tany eo amin'ny faritra iadidiany toy ny tanim-panjakana tsy azo amidy, ny tanim-panjakana azo amidy, tanin'ireo vondrona samihafa miankina amin'ny Fanjakana, ny faritra arovana manana ny sata mifehy azy manokana, ny tany vita titra ary ny famaritana ireo fanamaintisa-molaly efa misy.
- Manampy izany, tsy maintsy ampidirin'ny Kaominina ao amin'ny teti-bolany ny ho enti-mampandeha io sampan-draharaha io ary koa tsy maintsy misy mpiasa voahofana hiasa amin'izany fitantanana fananan-tany izany.

3. **Mitovy lanja ve ny Karatany sy ny Titra?**

Eo anatrehan'ny lalàna dia mitovy ny karatany sy ny titra, satria samy lalàna no namoaka azy ireo. Ny karatany dia voafehin'ny lalàna 2006-031 tamin'ny 23 novambra 2006 ary ny titra dia ny lalàna 60-146 tamin'ny 03 oktobra 1960. Mitovy lanja araka izany ny karatany sy ny titra satria samy porofo ara-dalàna manamarina ny Zo fananan-tany.

Rehefa samy atao porofo kosa anefa izy roa dia manan-danja kokoa ny titra mitaha amin'ny kara-tany. Matanjaka kokoa ny titra noho izy hita mazava ny faritra amisy azy amin'ny alalan'ny fisian'ny baorina, Ny titra dia mañana toetra tsy azo foanana, izany hoe tsy afaka miverina ho tany tsy vita titra intsony ny tany vita titra.

Fehiny: ny tanjaky ny porofo no tsy mitovy fa ny tanjaka eo anatrehan'ny lalàna dia mitovy.

4. **Afaka mahazo Titra na Karatany avokoa ve ny olona rehetra?**

Eny na lahy na vavy, tsy misy avo sy iva. Raha tsy feno taona, izany hoe raha latsaky ny 18 taona dia misy miantoka.

5. **Mila avadika Titra ve ny Karatany any aoriana any mba hampisy lanja bebe kokoa ho azy?**

Afaka avadia titra ny karatany raha tian'ny tompony na filàn'ny tompony hanao izany.

6. **Inona no atao raha hamadika ny karatany ho titra?**

Raha hamadika ny karatany ho titra dia manantona ny birao ifoton'ny fananantany.

Ireto avy ny taratasy ilaina amin'izany:

- Ny Karatany
- Fangatahana, izay fenoina eny amin'ny Birao Ifoton'ny fananan-tany.

Rehefa vita ireo dia alefan'ny BIF any amin'ny Sampandraharahan'ny fananan-tany ny dosie ka miroso amin'ny fanaovana baorina ny tany.

Rehefa vita ny fanaovana baorina dia miroso amin'ny fikarakarana ny famoahana titra.

7. **Afaka misoratra amin'ny mpivady na koa olona maromaro ve ny titra na ny karatany iray?**

Eny, Azo atao soamantsara.

8. **Mizaka ny zo mitovy amin'ny fananana iombonana Titra na Karatany ve ny Lahy sy ny Vavy na mpivady ao anaty tokatrano iray (mpivady ara-panjakana sy mpivady ara-pomban-drazana) raha sanatria ka sendra fisarahana ka mizara fananana?**

Ny lahy sy ny vavy dia mitovy zo eo anatrehany lalàna velona izay misy eto madagaskara. Raha eo amin'ny lafiny zo ny mpivady eo aminy fananantany no resahina dia:

* Raha mpivady ara dalàna dia manaraka ny lalàna velona izay mahakasika ny fanambadiana (Loi n°2007-022 du 20 août 2007 relatif au mariage et aux régimes matrimoniaux) ny fizaram-pananana; na zara mira na kitay telo an-dalana na nanao fifanarahana manaokana. Izany hoe arakaraky ny lalàm-pizaram-pananana na régime matrimonnial izay nosafidian'ny mpivady. Rehefa tsy nifidy moa dia zaramira ho azy.

** Raha mpivady ara-pomban-drazana kosa; tsara ny manamarika fa ny mpivady tsy vita soratra ara-panjakana dia mitovy amin'ny tokatrano maso eo anatrehan'ny lalàna. Noho izay dia izay misoratra amin'ny taratasy fananantany ihany no tompony.

Fanamarihana: raha toa ka fananana izay noharin'ny lahy na vavy mialoha ny fanambadiana ara-panjakana dia mijanona ho fananany feno fa tsy fehezin'ny lalàm-pizara-pananana.

9. Mitovy zo amin'ny fisitrahana ny fananantany ve ny Lahy sy ny vavy?

Eny. Mitovy zo tanteraka ny lahy sy ny vavy eo amin'ny resaka zo amin'ny fananantany araky ny lalàna velona.

10. Iza avy ireo sampandraharaham-panjakana miandraikitra ny fananantany?

⇨ Misy sampana karazany roa ara-panjakana no miandraikitra ny fananantany:

* Ny BIF na Birao Ifoton'ny Fananantany dia sampandraharaha teknika eo anivon'ny Kaominina, misahana sy mikarakara ny Kara-tany

** Ny Sampandraharahan'ny Fananantany dia sampandraharaham-panjakana teknika eo anivon'ny Distrika na Faritra isay misahana sy mikarakara ny Titra.

VII. Glossaire

Sora-tany (**Acte domanial)**: Sora-panekena ara-panjakana nataon'ny fitondran-draharaha miandraikitra ny Fananan-tany na ny Sampan-draharahan'ny fananan-tany ao amin'ny Vondrombahoaka itsinjaram-pahefana mba hanaovana na ahitana fototra ny tena zo na an'olon-tsamirery mikasika ny fampiasana sy ny fipetrahana ary/ na ny fanamaintisamolaly ny tany iray.

Fanokanana (Affectation): Zava-miseho mivaingana na sora-panekana araka ny lalàna ahafahana manoritra ho an'ny fanana-mifaka iray ny fampiasana azy manokana manoloana ny sata araka ny lalàna mifehy azy.

Fanolo trosa (Antichrèse) : Milaza ny fampiasana zavatra na paika arahina iray ho solon'ny iray hafa. Ohatra : ny antoka dia miendrika fanolo trosa satria misolo ny fanefana vola.

Faritra arovana (Aire protégée) : Ampahan-tany sy/na ranomasina natao manokana ho fiarovana sy fikajiana ny fahasamihafana eo amin'ny lafiny haiaina, ary koa ireo loharanon-karena voajanahary sy ny ara-kolontsaina mitambatra, ka tantanina amin'ny fomba mahomby sy araka ny lalàna na hafa.

Fampanofana (Bail): Fifanekena izay amelan'ny tompony ny tany iray hampiasain'ny olon-kafa, mandritra ny fotoana voafetra, ka andoavana vola tsy tapaka, ny hofany. Araka ny fepetra ao aminy, ny fampanofana dia mety hiseho amin'ny endrika samihafa ohatra ny fampanofana an-taona maro. Ny fampanofana dia mety indrindra koa fampiasana trano fonenana, indostria, varotra na fambolena.

Fampanofana an-taona maro (na **fanekem-panofana maharitra taona maro**) **(Bail emphytéotique ou Emphytéose)** : Ampanofana mandritra ny valo ambin'ny folo ka hatramin'ny sivy amby sivifolo taona izay ahafahan'ilay mpisitraka (mpandray), ny mpanofa maharitra taona maro, mampiasa ny tany hanaovana asa fanatsarana izay mijanona ho an'ny tompon'ny tany rahefa tapitra ny fampanofana, ka andoavana vola fandoa isan-taona ary ny habetsahany dia tombanana ho arakaraka ny fanamaintisamolaly ny tany natao rahefa mifarana ny fifanekena.

Mpampanofa (Bailleur): Ny tompon'ny fananana nomena hofain'olon-kafa.

Fananana (Bien): Izay rehetra zavatra mety ho tonga fananan'ny olona. Ny fananana dia mety hanara-batana (fitaovana) na tsy manara-batana; fanana-manaraka na fanana-mifàka, an'ny tena (faritan'ilay olona mitana azy) na mivaingana (faritan'ny antony nanaovana azy).

Fananana tsy misy mpikarakara sy tsy fanta-tompo (Biens vacants et sans maître): Fananana izay hita, amin'ny alalan'ny paika arahina manokana, fa tsy mbola nisy nampiasa na nipetraka mihitsy ary tsy misy nitonona ho tompony.

Fanaovana tsatobato (Bornage) : Asa famaritana tany iray amin'ny alalan'ny fanamarihana ny faritra misy azy. Io asa io izay atao ampahibemaso dia azo anaovana famotorana ampahibemaso sy ifanatrehana mikasika ny sata araka ny lalàna mifehy ny tany. Ny fanaovana tsatobato dia tena ilaina mihitsy eo amin'ny paika arahina amin'ny fanoratana tany satria izany no ahafahana mamantatra ny tany ho toy ny tena fananana ka ny ao anatiny dia atao amin'ny fomba tsy azo hiadian-kevitra ary hizakana ny zo fitompoana voasoratra ao anatin'ny boky fananan-tany.

Tsatobato (Borne): Famantarana mivaingana ka ny endriny sy ny zavatra anaovana azy dia voafaritry ny lalàna na ny didy amam-pitsipika manan-kery, sy tsy maintsy ampiasaina amin'ny paika arahina amin'ny fanaovana tsatobato izay ahafahana manoratra ny tany

Kadasitra (Cadastre) : Eo amin'ny lafiny teknika, ny teny hoe kadasitra dia ampiasaina sady hanondroana ny Sampan-draharaha manana fahaizana manokana ao amin'ny Fanjakana izay mitantana ny fanaovana sarintany momba ny fananan-tany sy ity farany. Eo amin'ny lafiny lalàna eto Madagasikara, ny teny hoe"kadasitra" dia ampiasaina hanondroana ny paika manokana ampiharina amin'ny zo fisitrahana izay miafara amin'ny fankatoavana iombonana araka ny lalàna izany.

Kara-tany (Certificat foncier): Sora-panekena ara-panjakana manaporofo ny fisian'ny zo noho ny fipetrahana sy fampiasana ary ny fanamaintisamolaly, an'ny tena samirery sy notanterahina, mikasika sombin-tany iray, natao araka ny paika arahina manokana voafaritra ara-dalàna. Ny fanamarinana dia manaiky ny zo fitompoana ho azo atohitra olon-kafa mandra-pisian'ny porofo mifanohitra amin'izany.

Fivarotana (Cession): Sora-panekena araka ny lalàna izay ahafahana manao ny famindrana, misy tambiny na tsia, ny fitompoana ny fananan'ny olona iray araka ny lalàna. Ny famindrana dia mety handoavam-bola (misy tambiny) na maimaimpoana. Mety ho amin'ny alalan'ny raharaham-pihavanana izany na voatery tsy maintsy atao (ohatra amin'ny fanesorana ny fizakana ny tany amin'ny tompony). Mety ho nifanarahana izany, mifampifidy na mifampisongona ny roa tonta, ka ny mpividy dia izay manolotra vidiny ambony kokoa ao anatin'ny fepetra nofaritana mialoha momba ny fivarotana. Mety ho tena raikitra ny famoizana raha vantany vao vita sonia ny sora-panekena na misy fehivavany, raha toa ka misy fepetra sasantsasany noferana mba hampanan-kery izany.

Famoizana (Concession) : Mikasika ny tany miankina amin'ny tanim-panjakana, ny famoizana dia ny sora-panekena ara-panjakana izay amoizan'ny fitondran-draharaha miandraikitra ny tanim-panjakana aminà vatan-tenan'olona na fikambanana, miankina amin'ny fanjakana na tsy miankina amin'ny fanjakana, ny fisitrahana ny tany voafaritra iray sy ny fanorenana eo aminy, araka ny fepetra noferan'ny sora-panekena sy ny bokin'andraikitra, ka andoavam-bola, ao anatin'ny fotoana voafetra.

Fanasokajiana (**Classement) :** Paika arahina ara-dalàna izay anomezan'ny Fanjakana na ny Vondrombahoaka itsinjaram-pahefana ny tany na fotodrafitrasa iray, ny fitaovana iray, ny sata maha-harem-panjakana azy.

Fanovàna sokajy (Déclassement) : Paika arahina ara-dalàna izay ahafahana manala ny fanana-mifaka iray tsy ho anisan'ny harem-panjakana mba hampidirana azy ho fananana tsotra an'ny fikambanana miankina amin'ny fanjakana.

Famaritana (Délimitation) : Asa ahafahana mametra ny faritra hita maso manoritra ny fanana-mifaka iray ka noho izany ahafahana mamaritra ny ao anatin. Raha ampiharina amin'ny tanim-panjakana izany, ny famaritana dia ahafahana mametra ny faritry ny zavatra miankina aminy, ka noho izany dia fepetra fampiharana ny fitondrana manokana araka ny lalàna.

Zavatra miankina (Dépendance): Amin'izay mikasika ny fanana-mifaka an'ny fanjakana, ny zavatra miankina dia ny fananana mifandray amin'ny tanim-panjakana, na amin'ny fananana tsotra an'ny fikambanana miankina amin'ny fanjakana voakasika, ka araka izany dia « miankina » amin'ny fitondrana manokana araka ny lalàna.

Fitaka (Dol): Fomba fanao, fihetsika, hafetsena, famitahana, tena iniana ho ratsy, ka miteraka voka-dratsy.

Fananana (Domaine) : Raha ny tena hevitry ny teny no jerena, ny fananana dia ny fitambaran'ny fananana tantanan'ny "tompo" iray na tompony. Eo amin'ny fiainana andavanandro, dia mampieritreritra fitompoana tany an'olon-tsotra izany ("tanin-dRanona"), nefa ihany koa mampieritreritra fitambarana fananana miankina amin'ny mpanao asa miankina amin'ny fanjakana. Amin'ity fisehoan-javatra farany ity, dia manondro zavatra maro izany (jereo ery ambany). Noho izany, ny fananana dia mety ho an'olon-tsotra na an'ny Fanjakana.

Fananana (manondro zavatra maro) : Fitambaran'ny fanana-manaraka sy fanana-mifaka mamorona ny haren'ny fikambanana iray miankina amin'ny Fanjakana.

Fanomezana (na fanolorana): Araka ny lalàna, dia manondro ny sora-panekena miaraka na tsia aminà fepetra, izay amindran'ny olona iray, ny mpanome, ka tsy azo iverenana, tsy misy tambiny sy tsy ikatsahan-tombotsoa, fananana iray avy tamin'ny hareny ho an'ny olon-kafa, ny nomena, izay manaiky izany.

Fananan-tany (Foncier): Ny teny hoe « fananan-tany» dia azo raisina ho toy ny sampan-teny ka enti-manondro amin'izany ny fitambaran'ny fifandraisan'ny Olombelona sy ny tany na ho toy ny mpamari-toetra ka amin'izany dia enti-manondro ny fitambaran'ny fitsipika mikasika ny fitompoana manokana ny tany.

Antoka (Hypothèque) : Antoka vononina ho an'ny mpampindram-bola ka ahitana manontolo na ampahany ihany ny tetibidin'ny fanana-mifaka. Ny antoka dia zo raikitra ho an'ny tompon'ny zo fitompoana. Ny antoka dia mety ho nifanarahana na araka ny voalazan'ny lalàna arakaraka ny rijan-teny manan-kery.

Fanoratana (Immatriculation): Fitondrana araka ny lalàna ampiharina amin'ny tany iray ka manome izany endrika raikitra sy tsy azo hozongozonina. Raha hazavaina misimisy kokoa, ny fanoratana dia dingana ahafahana mamantatra ny tany amin'ny alalan'ny fanaovana tsatobato sy ny fanomezana laharana ara-pahatongavana ao amin'ny boky fananan-tany.

Tsy fahazoa-manafoana (Imprescriptibilité) : Endriky ny zo iray araka ny lalàna (ny zo fitompoana ohatra), ny fananana iray (tany miankina amin'ny tanim-panjakana ohatra) na ny fampakaran-draharaha amin'ny fitsarana, izay tsy mitsahatra mihatra ny fahazoana azy, izany hoe noho ny fahataperan'ny fe-potoana.

Tsy fahazoa-mivarotra (Inaliénabilité): Andraikitra izay tsy ahafahana mamindra ny fitompoana ny fananan'olona iray amin'olona hafa. Ny tsy fahazoa-mivarotra dia ampiharina manokana indrindra amin'ny tany miankina amin'ny tanim-panjakana.

Tsy fahazoana manao fanagiazana (Insaisissabilité) : Endrika araka ny lalàna izay tsy ahafahan'ny tompon-trosa mandray, ao anatin'ny fepetra voalazan'ny lalàna, ny fananana iray. Ny tsy fahazoana manao fanagiazana dia mahakasika indrindra ireo fananana miankina amin'ny harem-panjakana.

Fisoratana (Inscription) : Asa izay andraketana am-boky ny sora-panekena araka ny lalàna mikasika na momba ny tena zo amin'ny tany iray voasoratra araka ny toetra manokana ananan'io tany io ao amin'ny boky fananan-tany. Ny fisoratana dia fepetra momba ny tsy fahafaha-manohitra ny sora-panekena araka ny lalàna amin'olon-kafa.

Tolo-pananana (Legs) : Sora-panekena ataon'olona iray hametrahana noho ny fahafatesana sy maimaimpoana ka voarakitra ao amin'ny didy fandovana izay anoloran'ny mpanolotra (ilay maty) ny fitambarana na ny ampahany amin'ny fananany hozakain'ilay anjoaniny (ilay nandray ny fananana ho lova) ka ho azy tanteraka, ampanofainy na ho azy fotsiny amin'izao.

Faritra (Limite) : Izay mamaritra ny tany iray ; ny tsipiky ny faritra dia voafetry ny tsatobato naorina ara-dalàna na ireo famantarana naorin'ny mpampiasa ny tany araka ny fomba fanao ekena eo an-toerana.

Boky fananan-tany (Livre foncier): Rejistra izay anoratana, araka ny laharam-pahatongavany, ny tany, arakaraka ny fanoratana azy. Ho an'ny tany tsirairay dia misy fitànana an-tsoratra, atao hoe titra fananan-tany, mifanandrify aminy izay anoratana, araka ny fahatongavany, ny sora-panekena tena ara-dalàna mikasika ilay sombin-tany vita soratra.

Mpanofa (na mpandray) Locataire (ou preneur): Vatan-tenan'olona na fikambanana, mpandray anjara amin'ny fifanekem-panofana, izay misitraka ny fananana nampanofaina araka ny fepetra voalazan'ny fifanekena.

Fipetrahana (Occupation) : Ny fipetrahana eo amin'ny tany iray araka ny titra na ny tsy fisian'ny zo mitombina ara-dalàna.

Fandidiana (Prescription): Vokatra araka ny lalàna noho ny fahataperan'ny fe-potoana. Manafoana, ny fandidiana dia manafoana ny zo na ny adidy noho ny tsy fampiasana izany. Manome tombotsoa, ny fandidiana dia manome zo na adidy; ity fandidiana ity dia tsy azo ampiharina amin'ireo tany voasoratra, afa-tsy raha misy fepetra ara-dalàna mifanohitra amin'izany.

Fivononan-ko tompony (Présomption): Vokatry ny zava-miseho na sora-panekena iray voamarina ara-dalàna ka ny fisian'izany fotsiny dia manafaka ilay mivonon-ko tompony amin'ny fitondrana porofo momba ny zava-miseho na sora-panekena hafa izay toa marina ny fisiany manoloana ilay voalohany. Ny fivononan-ko tompony dia mety ho tsy azo tohinina na tsy azo lavina, ka amin'izany dia tsy misy porofo azo atohitra azy, na tsotra na azo lavina, ka amin'izany dia tsipahina amin'ny alalan'ny fanomezana porofo mifanohitra aminy.

Fitompoana (zo fitompoana) Propriété (Droit de): zo raikitra ahafahan'ny tompony mampiasa, misitraka na manodina araka izay tiany ny fananany, na dia eo aza ny fepetra izay mety ho faritan'ny fepetra voalazan'ny didy aman-dalàna manan-kery.

Planina (Plan): Taratasy firaketana momba ny fandrefesan-tany, nataon'ny géomètre nankatoavina na ny Sampan-draharaham-panjakana mahefa, mampiseho ny ampahan-tany, ny famaritana azy sy ny tsatobato ary ny velarany.

Fanekena eo an-toerana (Reconnaissance locale): Paika arahina voafetra araka ny lalàna izay ahafahana mampihatra eny an-toerana (Kaominina na hafa) fomba fizahana fototra sy fanamarinana ny toe-javatra mikasika ny tany iray araka ny lalàna, izay ataon'ny vaomiera natokana ho amin'izany.

Vola fandoa (Redevance) Lelavola tsy maintsy arotsaky ny tompon'ny sora-panekena momba ny tany tsy tapaka (ohatra famoizana), ny mampanofa mandritra ny taona maro.

Fanokanana tany (Réserve foncière) : Velaran-tany natsangana araka ny didim-pitondrana ataon'ny Minisitra miandraikitra ny Fananan-tany ho faritra manana sata manokana ka ny kendrena amin'izany dia ny fampiroboroboana asa ara-toekarena iray toy ny fizahan-tany, ny fambolena ary ny indostria.

Famelana velaran-tany (Servitude) : Ny famelana velaran-tany, izay miovaova ny karazany sy ny niaviany araka ny lalàna, dia fanerena tsy maintsy arahina na dia eo aza ny zo fitompoana ny tany. Mety hiankina amin'olon-tsotra na mifandraika amin'ny tanim-panjakana ny famelana velaran-tany.

Titra fananan-tany (Titre foncier) : Amin'ny ankapobe, kopia marin'ny pejy ao amin'ny boky mikasika ny tany voasoratra, manamarina fa ilay tany dia ho tombotsoan'ilay mitana ny titra.

Eto Madagasikara, ny titra fananan-tany dia ny anarana omena ny zavatra manokana mifandrohy amin'ny tany tsirairay ao amin'ny boky fananan-tany. Ny tompon'ny tany dia mahazo kopia tena marina momba io titra io.