



UNIVERSITÉ DE TOAMASINA
FACULTÉ DE DROIT, DES SCIENCES ÉCONOMIQUES
ET DE
GESTION, ET DE MATHÉMATIQUES, INFORMATIQUE
ET APLICATIONS



DÉPARTEMENT DE DROIT

MÉMOIRE EN VUE D'OBTENIR LE DIPLÔME DE MAÎTRISE
EN DROIT
OPTION : DROIT PRIVÉ

L'ACQUISITION DE TERRAINS DÉPENDANT DU DOMAINE DE L'ÉTAT PAR LES ÉTRANGERS

Présenté et soutenu par :

Eddy RAFARANIRINA

Promotion : 2015 - 2016

Sous la Direction de :

Encadreur Pédagogique.

Grégoire Arson INDRAINY
Enseignant chercheur
Université de Toamasina

Encadreur Professionnel

Hugues TSARAMARO
Enseignant Chercheur à la
Faculté de lettre
Université de Toamasina

Avril 2018



UNIVERSITÉ DE TOAMASINA
FACULTÉ DE DROIT, DES SCIENCES ÉCONOMIQUES
ET DE GESTION, ET DE MATHÉMATIQUE ET
APPLICATIONS



DÉPARTEMENT DE DROIT

MÉMOIRE EN VUE D'OBTENIR LE DIPLÔME DE MAÎTRISE
EN DROIT
OPTION : DROIT PRIVÉ

L'ACQUISITION DE TERRAINS
DÉPENDANT DU DOMAINE DE L'ÉTAT
PAR LES ÉTRANGERS

Présenté et soutenu par :

RAFARANIRINA Eddy

Promotion : 2015 - 2016

Sous la Direction de :

Encadreur Pédagogique.

Grégoire Arson INDRAINY

Enseignant chercheur

Université de Toamasina

Encadreur Professionnel

Hugues TSARAMARO

Enseignant Chercheur à la

Faculté de Lettres

Université de Toamasina

Avril 2018

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS	IV
LISTE DES ABRÉVIATIONS, SIGLES ET ACRONYMES	V
GLOSSAIRE	VI
INTRODUCTION.....	1
PARTIE I - LE MODE D'ACQUISITION DE TERRAINS PAR LES ÉTRANGERS....	2
CHAPITRE I - HISTORIQUE DE L'ACCÈS DES ÉTRANGERS À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE	5
Section I : Le droit des étrangers pendant les royautes.....	5
Section II : le regime des terres au temps de la colonisation.....	9
CHAPITRE II - MÉCANISME D'ACCÈS DES ÉTRANGERS AUX TERRAINS DOMAINIAUX À MADAGASCAR.....	16
Section I : le mode d'accès des etrangers au domaine public de l'état.....	16
Section 2 : l'acquisition des terrains domaine privé par les étrangers.....	20
PARTIE II - L'ACQUISITION DES TERRAINS DEPENDANT DOMAINE DE L'ETAT DES COLLECTIVITÉS DECENTRALISÉES.....	4
CHAPITRE I - L'ACQUISITION DU DOMAINE PUBLIC DE L'ÉTAT	26
Section I : droit de propriété regi par le contrat de concession.....	26
Section II : droit par autorisation d'occupation temporaire et speciale	30
CHAPITRE II - ACQUISITION DU DOMAINE PRIVÉ DE L'ÉTAT	37
Section I : droit de propriété en vertu du droit de souveraineté et de transmission a titre gratuit ou onéreux	38
Section II : droit par la suite de changement de statut de dépendance du domaine public...	43
CONCLUSION	48
BIBLIOGRAPHIE.....	51
ANNEXES.....	53
TABLE DES MATIÈRES	68

REMERCIEMENTS

Ce mémoire qui marque la fin du second cycle de nos études universitaires, n'aurait pu être réalisé, sans la contribution de plusieurs personnes, auxquelles nous voulons adresser nos sincères remerciements. À

L'encadreur Pédagogique Monsieur Grégoire Arson INDRAINY, Enseignant chercheur à l'Université de Toamasina, notre encadreur enseignant, pour ses précieux conseils, tout au long de notre formation. Il nous a fait le grand honneur de nous encadrer, pendant la réalisation de ce travail. Qu'il veuille accepter l'expression de notre haute considération.

Nous adressons également nos sincères remerciements à l'encadreur Professionnel Monsieur Hugues TSARAMARO, l'enseignant chercheur à la faculté de lettre Université de Toamasina

Nous tenons également à adresser nos sincères remerciements à tous les enseignants auprès du département de Droit, de l'Université de Toamasina, qui n'ont pas ménagé leurs efforts, en nous donnant des formations hautement qualifiées.

Nous tenons témoigner ma filiale affection, à tout mon entourage, à savoir mes grands-parents et mes parents. Leur aide morale, matérielle, leur soutien dans toutes les étapes de ma vie, ainsi que leur sacrifice, pour que je puisse mener sans problème mes études, me sont très chers. C'est ainsi que je leur dédie ce mémoire, en témoignage de ma profonde affection et de mes remerciements à leur égard.

Mais nous ne pouvons pas oublier de remercier à notre frère et sœur pour toutes leurs aides au cours de l'aboutissement de ce mémoire. A toute ma famille, je leur dédie l'expression de mes sentiments meilleurs.

Finalement, il nous reste à présent de remercier vivement toutes les personnes qui ont contribué, de près ou de loin, à la réalisation du présent mémoire.

LISTE DES ABRÉVIATIONS, SIGLES ET ACRONYMES

AL	: Alinéa
AMVR	: Aire de Mise en Valeur Rurale
Art	: Article
CCF	: Code civil français
CF	: Certificat Foncier
CPCM	: Code de Procédure Civil Malgache
CSJ	: Certificat de Situation Juridique
DP	: Domaine Public
DPE	: Domaine Privé de l'Etat
EDBM	: Economic Développement Board of Madagascar
GF	: Guichet Foncier
LPDR	: Lettre de Politique de Développement Rural
LTGO	: Loi sur la théorie Générale des Obligations
Op.cit.	: Opus Cité
Ord	: Ordonnance
PPFNT	: Propriété Foncière Privée Non Titrée
PLOF	: Plan Local d'Occupation Foncière
PNF	: Plan National Foncier
PV	: Procès-verbal
SFR	: Sécurisation Foncière Relative
TFI	: Titre Foncier d'Immatriculation
TPI	: Tribunal de Première Instance

GLOSSAIRE

Acte domanial : Acte administratif pris par l'administration de l'Etat, en charge des domaines.

Affectation : Acte juridique permettant de donner à un bien immobilier sa destination particulière, au regard de son statut juridique de rattachement.

Biens vacants et sans maitre : Biens pour lesquels il peut être établi, pour 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 à l'aide de pierres piquées, qui sont les limites de ses superficies de la propriété objet du titre foncier.

Certificat Foncier : Acte administratif attestant de l'existence de droit d'occupation, d'utilisation, de mise en valeur, personnel et exclusif, portant sur une parcelle de terre, établi par la suite d'une procédure spécifique, légalement définie.

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

Domaines : Ensemble des biens meubles ou immeubles constituant le patrimoine d'une personne morale publique.

Droit de propriété : Droit réel permettant à son détenteur d'user, de jouir et de disposer de son bien, de la manière la plus absolue.

Emprise : Désigne un espace de terrain, au regard du régime juridique qui lui est applicable.

Immatriculation : Régime juridique applicable à la propriété foncière, garantissant à celle-ci un caractère définitif et inattaquable.

Inaliénabilité : Contrainte qui empêche le transfert de la propriété d'un bien à un autre.

Livre Foncier : Registre sur lequel sont inscrits, par ordre chronologique, les meubles, au fur et à mesure de leur immatriculation.

Nemo cencetur ignorare legem : Nul n'est sensé ignoré la loi.

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 dont le défaut d'usage fait disparaître le droit ou obligation de la personne prescrite et crée de plein droit et obligation du prescrivants.

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

INTRODUCTION

Le contrôle foncier constitue généralement l'une des premières difficultés rencontrées dans le cadre du développement à Madagascar. La réglementation de la propriété foncière est un maillon essentiel de la chaîne de développement, surtout que le pays est à prédominance agricole et où la population est très liée à la terre.

Ainsi, lorsqu'il est question de la terre, et plus particulièrement de la terre ancestrale, les Malgaches ne restent pas indifférents ils considèrent depuis toujours la terre, comme un signe de sédentarité, d'appartenance à un clan, mais aussi comme richesse pour le Malgache. Ils ont un respect quasi religieux à leur « Tanidrazana ».

La terre est un moyen qui servira au pays d'améliorer sa production, ainsi que son économie. Elle constitue un instrument de développement, bien que notre pays dispose d'une certaine richesse naturelle de produits miniers et d'un vaste territoire non encore occupé, ni exploité. Malgré tout cette richesse, le pays ne peut se suffire économiquement à lui-même, d'autant plus que face à la mondialisation, et étant donné qu'il dispose de tous les atouts, il pourrait polariser la venue des étrangers.

Ces étrangers peuvent lui être d'une aide importante pour son développement ; leur investissement dans le pays est très sollicité et ne doit pas être pris à la légère, vu que la concurrence pour attirer ces investisseurs est de mise, pour bien de pays en voie de développement. Cependant l'Etat Malgache a toujours pris des décisions concernant la situation des étrangers dans le pays, des dispositions ont été adoptées.

L'accession au terrain dépend de deux choses : d'abord de la nationalité du demandeur. La personne peut être de nationalité Malgache ou ayant été naturalisée pendant plus de dix ans ; cette personne peut alors accéder à la propriété foncière, soit par achat, soit par bail, soit par titre d'occupation temporaire. Ensuite, l'accession au terrain dépend aussi de sa situation juridique, elle varie selon que le terrain appartient à un particulier, ou à l'Etat Malgache, est classé dans le domaine privé national ou appartient à l'Etat, mais classé domaine public. Mais le terrain peut aussi être un terrain immatriculé ou non immatriculé.

Cependant, les usagers semblent ignorés l'application de la loi foncière. Les lois qui régissent l'accès à la terre sont compliquées et rédigées en français, les citoyens qui peuvent avoir accès à l'ensemble de ces textes sont rares, et ils ne sont

pas arrivés à comprendre dans l'intégralité les textes et les procédures. Malgré cela, il est important pour le peuple Malgache et certains étrangers, d'occuper une partie du sol à Madagascar. Mais pourtant, il n'est pas facile d'acquérir un terrain, selon les procédures légalement établies. La nouvelle réforme donne faveur aux intéressés, en facilitant l'acquisition de titre. La méconnaissance de la procédure légale et la loi sur le sol sont de grandes difficultés rencontrées par les personnes intéressées.

La reconnaissance de leur droit est ouverte aux occupants pour qu'ils puissent recourir à l'inscription au livre foncier d'immatriculation. Pour que les droits de propriété soient effectivement sécurisés, il faut acquérir la propriété, pour éviter les problèmes pratique et technique et juridique se rapportant au sol.

C'est plus précisément dans cette optique que notre sujet est intitulé **«REFLEXION JURIDIQUE SUR L'ACQUISITION DE TERRAINS DÉPENDANT DOMAINE DE L'ÉTAT PAR LES ÉTRANGERS »**. Théoriquement, ce sujet nous permet de suivre la portée de la décentralisation foncière et de suivre les procédures d'acquisition. L'étude approfondie de ce sujet, en tant que réflexion juridique, nous permet de réfléchir sur diverses questions, à savoir comment peut-on acquérir un terrain à Madagascar ? Par quels moyens et dans quel cas les étrangers peuvent acquérir un terrain appartenant à L'Etat ?

Evidemment, l'ensemble de ces questions intéresse notre analyse. Devant la densité et la complexité de la problématique, notre recherche a été effectuée suivant une méthodologie basée sur des documents, des références aux cours théoriques, la consultation des livres auprès des diverses bibliothèques, sans oublier ceux des sites internet traitant la matière, et les informations recueillis auprès des connaisseurs, suite aux enquêtes effectuées

Dans le but d'obtenir des réponses suffisamment appréciables, face à ces difficultés, il conviendra alors d'examiner, le mode d'acquisition de terrains par les étrangers (Partie I), et l'acquisition de terrains dépendant du domaine de l'Etat de collectivités décentralisées (Partie II)

PARTIE I
LE MODE D'ACQUISITION DE TERRAIN PAR LES ÉTRANGERS

Les Malgaches vouent un respect quasi religieux à leur « Tanidrazana », cependant, la terre est un moyen qui servira pour le pays à améliorer sa production ainsi que son économie. Elle constitue un instrument de développement, bien que notre pays dispose d'une certaine richesse naturelle, de produits miniers et d'un vaste territoire non encore occupé ni exploité. Malgré tout cette richesse, le pays ne peut se suffire économiquement à lui-même, d'autant plus que face à la mondialisation, et étant donné qu'il dispose de tous les atouts, il pourrait polariser la venue des étrangers. Cette partie contient deux chapitres : le premier chapitre. Historique de l'accès des étrangers à la propriété foncière (Chapitre I) ; et dans le deuxième chapitre. Mécanisme d'accès des étrangers au domaine de l'Etat à Madagascar (Chapitre II)

CHAPITRE I

HISTORIQUE DE L'ACCÈS DES ÉTRANGERS À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Les terres constituent un patrimoine du pays. Cependant, il ne serait pas légitime de ne pas s'ouvrir au monde. Ainsi Madagascar, dans ses législations n'as pas manqué de penser à la situation actuelle. Il est nécessaire de faire l'historique¹ de l'accès des étrangers à l'acquisition de propriété immobilière. Cela remonte à une époque ancienne, à savoir l'époque royale après l'indépendance, de Madagascar quatre périodes républicaines. Cette partie contient deux sections le première, le droit des étrangers pendant les royautés (section I) ; la deuxième section, le régime des terres au temps de la colonisation (section II)

SECTION I : LE DROIT DES ÉTRANGERS PENDANT LES ROYAUTÉS

Plusieurs rois et reine se sont succédés à Madagascar, chacun d'eux avoir se façon de préserver le patrimoine du pays et à adapter à cet effet, des décisions sur le droit des étrangers concernant les biens immobiliers situés sur le territoire Malagasy. Suite à cette position à avoir vis-à-vis des étrangers, certains monarchies ont été hostiles à l'idée que les étrangers puissent avoir les mêmes droits que les nationaux, de pouvoir acquérir des biens immobiliers, mais d'autres ont été plus ou moins ouvertes à cette idée d'acquisition des biens fonciers par les étrangers. Nous allons voir, successivement l'époque d'Andrianamponimerina (§1); Au temps de Ranaivalomanjaka (§2)

§1 À l'époque d'Andrianamponimerina

Andrianamponimerina² fut un grand roi de Madagascar. Il a été connu pour sa prétention, en disant que : « la mer sera ma frontière ». Pour lui, la terre était très

¹ Hélène MARIE, Histoire du droit de propriété, édition MUTEZ, 1959, pp. 46-47

² Andrianamponimerina affirme que toute la terre lui appartienne les peuples ne peuvent cultiver qu'avec leur consentement

importante et était source de vie. Il avait ensuite a les Malgaches à produire, le plus possible, en instaurant un système de motivation, il avait récompensé les meilleurs producteurs en leur offrant des bûches toutes neuves. Toute la terre était en sa possession. Il était le seul qui pouvait en disposer. Aussi à-il confirmé dans son discours, que « La terre est à moi, nul n'est propriétaire, accepte moi qui suis le maitre du pays et la population ».Et cette possession³ a encore été accentuée dans bon nombre de ces discours à travers lesquels il faisait connaitre sa politique foncière. Ces discours étaient prononcés pour son peuple, qu'il considérait également comme le sien. Il disait dans un de ses kabary «Je vais diviser le sol en hectare par homme, je vais vous partager la terre (.....) Les terres irriguées dont je suis le seul maitre, afin que vous y trouviez les moyens de vous nourrir et la forcé de me servir travailler le sol qui vous rassasiera (.....) Que chacun de vous ait un champ à sa disposition ». De ce fait, au temps du roi Andrianamponimerina, les terres aménagées et irriguées étaient sa propriété. Pour lui, il n'était pas des tout questions d'octroyer, des terres aux citoyens et encore moins aux étrangers. Ces derniers n'avaient pas leur part dans son royaume. Seule la survie de son peuple et la sienne comptaient, mais en contre partie des obéissances que lui vouait le peuple, il semblait connaitre la propriété privée pour les terres, que chaque sujet occupait et mettait en valeur. Voyons maintenant les étrangers à l'époque de Radama et Ranavalona 1ère(A), ensuite, la situation des étrangers au temps de Radama II et de Rasoherina(B)

A. Les étrangers à l'époque de Radama I et de Ranavalona Ière

Radama Ier avait succède à son père, le grand roi Andrianamponimerina

1- A l'époque de Radama Ier

Radama Ier était le roi qui avait succédé à Andrianamponimerina. Il a régné de 1810 à 1828. Pendant ces années il n'a pas cessé de continuer les conquêtes qui furent commencées par l'ancien roi, il n'était pas très fermé aux étrangers. Il faisait même entrer les anglais et les français dans son royaume

³ Loi 60-004 du 15 fév1960, Relative au domaine public art 11(JO n° 88 du 27 février 1960 p. 411)

2- Les étrangers à l'époque de Ranavalona 1er

Ranavalona 1^{ère} avait régné de 1828 à 1861, elle était la femme de Radama I. Contrairement à son époux, elle détestait les étrangers. Les étrangers sont ses pires ennemis, toutes ses réactions montrent déjà son hostilité à leur égard. Cela permet de dire que les étrangers n'avaient pas de chance de se faire attribuer des terrains situés dans le territoire Malagasy

B .La situation des étrangers au temps de Ra dama II et de Rasoherina

Le Roi Radama II et la Reine Rasoherina ont eu leurs positions, en ce qui concerne le patrimoine du pays. Nous allons voir cela, ci -dessous :

1. Au temps de Radama II

Il a régné de 1861 à 1863 il a la différence de ceux qui l'ont précédé, il n'était pas resté trop longtemps sur le trône. Il était le premier roi à s'être montré large il a permis aux étrangers de revenir dans le pays que la Reine Ranavalona I ère avait classé du pays, et la religion chrétienne qu'elle avait banni. c'est-à-dire qu'il a autorisé les étrangers à acquérir des terres à Madagascar. Son objectif était l'expansion industrielle et la construction d'églises. A son époque, les étrangers détenaient beaucoup de pouvoirs et c'est la raison pour laquelle il ne fut au pouvoir que pendant un certain temps. Sa politique d'ouverture devenait pour lui un poison pour son règne. Mécontent de ce qui se passait, le peuple lui en voulait et il fut assassiné.

2. Au Temps de Rasoherina

Rasoherina était l'épouse de Radama II, sa politique envers les étrangers⁴ ne ressemblait guère à celle de son mari. Celui-ci aimait beaucoup les étrangers. Rasoherina se méfiait surtout des français, cependant cette alliance ne permettait pas à ceux-ci d'acquérir des terres Malgaches.

⁴ Plate-forme pour la promotion de l'Etat, Op.cit, p 5

§2- Au temps de Ranavalona II

Elle fut revenir la Religion chrétienne et ordonna de brûler tous les fétiches que les Malgaches adoraient. La première guerre franco Malgache éclata. Dans ce paragraphe §2 nous allons prendre connaissance avec le temps de Ranavalona III (A), et la législation foncière à la veille de la colonisation(B)

A. Au temps de Ranavalona III⁵

Elle fut au trône de 1883 à 1896, elle fût également hostile aux étrangers, surtout envers les français. Après son accession au trône, la guerre cessa, elle a dû signer un traité de paix avec l'adversaire. Dans cet accord fuguaient les problèmes des terres. Aucune vente ne pouvait avoir lieu, mais la France voulait absolument acquérir des terres Malgaches. La reine riposte en affirmant « je donnerai jamais aux Français une portion de terrain si (.....) Quelqu'un veut prendre un morceau de terre, ne serait-ce que l'épaisseur d'un cheveu je me mets avant, comme si j'étais un homme pour défendre avec notre commune patrie ». Cette parole adressée au peuple, montrait à quel point les étrangers n'étaient pas privilégiés

B- La législation foncière à la veille de la colonisation

Le 06 aout 1896, à Madagascar, deux lois furent adoptées le 9 mars 1896, la première était restée en vigueur, jusqu'au 1er janvier 1976, tandis que la second fut abrogée le 02 Novembre 1896. Ces deux lois fixent les traités d'un régime foncier qui devait permettre à la colonisation de s'implanter dans le pays, sans heurter les autochtones. La première loi stipulait que : « Le sol du royaume appartient à l'Etat. » Cette affirmation mettait l'Etat en situation d'utiliser les terres de Madagascar à sa convenance. Cette loi sert servait les droits des particuliers sur les terres ancestrales. Ces propriétés ancestrales furent consolidées par la délivrance du titre foncier d'immatriculation. Les Malgaches cherchaient toujours les moyens de préserver les terres Malgache ; contre les étrangers qui viennent s'en approprier. Les étrangers

⁵ Ranavalona III affirme que « je ne donnerai jamais au français un pouce de terrain si quelqu'un veut prendre un morceau de terrain ne serait-ce que l'épaisseur d'un cheveu (.....) Si jetais un homme pour défendre avec vous notre commun part »

n'ont pas eu le droit de propriété sur la terre. Par contre des beaux leur ont été réservés et ces beaux ne devaient pas dépasser 25 ans renouvelables ; les accords doivent être fait a l'écrit suivant les règles y afférentes. Selon cette législation, les terres à Madagascar ne peuvent être données en garantie de capitaux prêtés, à qui ce soit, sauf au gouvernement de Madagascar.

Une peine de fers à perpétuité était réservée à celui qui enfreignait à cette règle, et le prix versé par l'acheteur, classé comme propriété de l'Etat. Suivant tous ces faits, le régime des terres était caractérisé par un certain nombre de points, dont l'appartenance de la terre au roi, l'inaliénabilité des terres et l'obligation d'une obéissance envers le roi, pour pouvoir obtenir une terre en sa propriété collective ou individuelle. Le fait que la terre ne peut être vendue, ainsi que la notion de propriété collective puisait leur source dans la législation foncière d'Andrianamponimerina. Il confirmait dans son discours que : « la terre est à moi, nul n'en est propriétaire, excepté moi qui suis le maître du pays et de la population. » Cette notion de propriété a encore été accentuée dans bon nombre de ses discours, à travers lesquels il faisait connaître sa politique foncière.

SECTION II : LE RÉGIME DES TERRES AU TEMPS DE LA COLONISATION

Le pays fut colonisé, des règles législatives importantes législations furent sorties pour régler les terres à Madagascar, ce sont le décret du 28 sept 1926⁶, le décret du 25aout 1929 et la loi 60-004 du 15 févr. 1960

.Cette section contient la présomption de domanialité (§1), suivie par l'acquisition des terrains domaniaux par les étrangers durant la 3em république (§2).

§1 : La présomption de domanialité

L'art 1er de la loi du 9 mars1896⁷ proclamait que « Le sol du royaume appartenait à l'Etat ». Le décret du 28 sept 1926 sur le domaine à Madagascar

⁶ Décret du 28 sept 1926 (J.O. n° 94-652 du 11 Octobre 1926, p 2557), portant sur la modification du décret du 25 aout 1929 (J.O. n°3089 du 28 Fév. p 2205), art 30 « L'administration coloniale était autorisé à s'emparer de tous les terres ancestrales pour en faire des concessions attribuées aux colons. »

prévoyait, la présomption de domanialité sur les terrains non bâtis ni enclos et non appropriés en vertu de titres réguliers.

Depuis le décret du 25 août 1925, ces titres sont ceux délivrés à la suite de procédure d'immatriculation. Il 'en découlait que : « Tous les terrains qui ne remplissaient pas ces conditions sont censés relever du domaine privé de l'Etat français ».

De ce fait, les étrangers possédaient des droits sur les terres Malgaches. Cette approche de présomption de domanialité, à l'égard de l'administration française allait à l'encontre de la spoliation des terres ancestrales. L'administration coloniale pouvait alors, en vertu de cet article, en disposer en les donnant en concession aux colons établis à Madagascar. Nous allons voir ci-dessous : la sévérité de ces dispositions(A), et la portée de cet article(B)

A : Les palliatifs pour atténuer la sévérité de ces dispositions

L'art 30 du décret en date du 28 sept 1960, reconnaît quand même un droit de jouissance précaire à l'absence Précaire à l'absence de preuve de droit de propriété par l'indigène.

Il était décidé, selon le décret du 28 Sep 1926 que « L'administration coloniale était autorisée à s'emparer de toutes les terres ancestrales, pour en faire des concessions attribuées aux colons. »

Des résolutions ont été Adoptées pour pouvoir profiter des terres de l'Etat Malgache. La présomption de domanialité fut supprimée pour une reconnaissance plus totale de droit foncier d'origine coutumière. On Donne une importance accrue à la présomption ; cette idée mettra fin à la propriété ancestrale.

L'État Malgache reprenait ensuite sa force, tout en gardant la gestion de ces terres, qui lui seront remis en vertu de la présomption domaniale.⁸ Madagascar fût colonisé, les révoltes incérèrent de régner contre les occupants les étrangers. Madagascar était libéré par les français après plusieurs révoltes. Son indépendance fût proclamée le 26 juin 1960.

⁷ Philippe LAROCHE note sur loi du 9 mars 1986, art 1er : « sol du royaume appartient à l'Etat » (J.O du 20 Mars 1896, pp. 72-73)

⁸ Eugene Pierre THEBAULT, Note sur la propriété foncière à Madagascar, imprimerie officielle, 1958, p2

1 - Au lendemain de la colonisation

Durant un certain temps, Madagascar fut la possession des étrangers, qui régnaient sur notre pays et ont pillé toutes nos richesses. Le pays a obtenu son indépendance, il a adopté un régime politique différent, car désormais il vit sous une ère républicaine. Jusqu'à présent, Madagascar a connu quatrième république, qui sera citées, ci-dessous

2 - Le droit des étrangers sous la première république

La première république commence le 26 juin 1960 sous le président de la république Philibert Tsiranana. Il prit fin en 1972 nombreuses ont été les loi législations adoptes durant cette époque, d'où l'ordonnance modifiée n° 60-146 du 30 octobre 1960,⁹ relative au régime foncier de l'immatriculation. L'ordonnance n° 74-021 du 20 juin 1974 sanctionnant, l'abus de propriété, et prononçant le transfert à l'Etat de propriétés non exploités.

Et la loi n°62-004, relative à la migration, elle règle le problème d'acquisition des terres par les étrangers. Les conditions selon lesquelles les étrangers peuvent avoir la propriété d'un bien immobilier¹⁰ sont citées par son art 11, disposant que : « Les étrangers pouvaient être autorisés à acquérir des biens immobiliers à Madagascar, dix ans après qu'ils avaient été naturalisés. »

B : La portée de cet article

L'article susvisé est très clair. Un étranger ne peut acquérir un bien immobilier de Madagascar que sous certaines conditions.

D'abord, le sujet en question doit se faire naturaliser, et il faut encore qu'un délai de dix ans s'écoule, après cet acte pour qu'enfin il puisse s'approprier d'un immobilier à Madagascar

⁹ Ordonnance n° 60-146 du 30 oct. 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation, art18 (J.O n° 129 du 22/10/60) p 225

¹⁰ La loi n°62-004 du 6juin1962 relative à la migration, art 11, (J.O n°88 du 27/02/60), p411 Les étrangers pouvaient être autorisé à acquérir des biens immobiliers à Madagascar dix ans après qu'il était nationalisé »

1-La naturalisation

La naturalisation est un acte par lequel un étranger acquiert la nationalité du pays auquel il se fait naturaliser. Elle s'échelonne sur dix ans, cependant, ce n'est pas tous les étrangers qui peuvent se faire naturaliser Malgache, car des conditions sont exigées ;

– Les conditions tenant du demandeur : Le demandeur doit avoir 18 ans au minimum au moment de la naturalisation. Ensuite, il ne doit pas avoir été fait objet d'un arrêt d'expulsion ou d'assignation à résidence, non rapportée, ni avoir été condamné d'emprisonnement d'un an, ou plus, pour délit ou crime.

– Les conditions de stage : Au moment de la demande, il faut que le demandeur ait eu une résidence habituelle et régulière à Madagascar, depuis au moins 5ans. Celui qui aurait effectué un service important à la nation. Toute fois, l'époux d'une femme ayant la nationalité, ne pourra être dispensé du stage, autrement dit, même si il épouse une femme d'origine malgache, il doit suivre la procédure normale, c'est-à-dire avoir une résidence habituelle et régulière à Madagascar, depuis au moins 5ans.

2 – La condition d'attente

L'art 11 susvisé exige qu'ils doivent attendre dix ans, après cette formalité, pour pouvoir jouir pleinement de leur droit en tant que citoyen Malgache.

3 - Le droit des étrangers sur la propriété foncier sous la deuxième république

Sous la présidence de Didier Ratsiraka, le 30 Décembre 1975, il a donné de l'importance Malgache. La constitution¹¹, elle-même encore dans son art 1er al 2 stipule que « Le territoire malgache est inaliénable. » Cette inaliénable du territoire Malgache s'opérait à l'égard des étrangers. Pendant la deuxième république, les étrangers ne se voyaient pas attribuer des terres, quel que soit leur provenance, et quel que soit l'acte et la mission.

¹¹ La Constitution de la 3eme République du 18 septembre 1992 (J.O n°872 du 11 Nov. 1992.), affirme dans son art 1 al 2 « le territoire est inaliénable »

§2 : L'acquisition des terrains domaniaux par les étrangers durant la 3^{em} république

La constitution de la 3^{em} République a réaffirmé la volonté du peuple Malagasy, en voulant garder le territoire inaliénable, et l'a renforcé à l'art 1, en ces termes : « La démocratie constitue le fondement de la république. Sa souveraineté s'exerce dans les limites du territoire que lui reconnaît le droit international. Nul ne peut porter atteinte à l'intégrité territoriale de la république. » Le territoire prend une place importante dans la vie des Malgaches.

Mais la 3^{em} République peut être subdivisée en trois parties différentes. Les trois différentes parties de la 3^{em} république se divisent comme suit, d'abord la 3^{em} république de 1992 à 1996 (A). ensuite les étrangers et les propriétés foncières sous la période de 2001 (B)

A. La troisième République de 1992 à 1996

Pendant ce temps, Madagascar était dirigé par le président Zafy Albert. C'était sous sa présidence que furent promulguées deux lois¹² importantes : La loi n°95-020 du 27 Novembre 1995 et la loi n°96-016 du 29 Déc. 1996.

1-La loi n°95-020 du 27 novembre 1995

Cette loi fut promulguée et adoptée, pour pouvoir réviser le sort des étrangers sur l'acquisition des terres. En effet ce régime tenait beaucoup à son pays, que la loi a fini par interdire aux étrangers d'acquérir des terres Malgaches, à quelque titre que ce soit. Aucun bien immobilier ne pouvait être approprié par des étrangers.

2-La loi n° 96- 016 du 29 Déc. 1996

La loi précédente, mais sous un angle plus ou moins atténué. alors que la loi n° 95-020 interdisait aux étrangers d'acquérir des biens immobiliers à quelque titre

¹² La loi n° 96-016 du 29 Déc., 1996 portant sur bail emphytéotique, art 22 (Recueil de texte constitutionnel législatif et réglementaire de la République) Réserverait aux étrangers le droit contracté un bail emphytéotique que ce soit avec l'Etat soit avec des nationaux

que ce soit, la loi n°96-016 a réservé aux étrangers,¹³ le droit de contracter un bail emphytéotique, soit avec l'Etat, soit avec des nationaux. L'entrepreneur étranger pourra aussi contracter un bail commercial de trois, six ou neuf ans. Ces baux ne constituent pas des acquisitions, car l'acquisition emporté la pleine propriété de la chose. Un bail emphytéotique avec, un étranger ne permet pas de posséder pas le droit d'abusus.

B- Les étrangers et les propriétés foncières sous la période de 2001

Cette période fut la deuxième partie de la troisième république. Pendant ce temps, le pays fut de nouveau Présidé par Didier RATSIRAKA. Le président fut remplacé, le régime de terre pour les étrangers ne l'était pas. La Législation qui gouvernait la situation des étrangers sur l'acquisition de terre restait la même. Aucun étranger ne pouvait se voir acquérir un terrain Malgache, sans avoir l'autorisation du ministère Intéressé¹⁴. Le régime qui était en place à cet instant-là, a remplacé la Législation foncière, relative à l'acquisition des terres par les étrangers

1-L'acquisition des terrains domaniaux par les étrangers de nos jours

Le sort des étrangers sur la propriété des terres a toujours été un problème pour eux, et nécessaires pour le pays. Aucun étranger ne pouvait acquérir un bien foncier, quelle que soit sa Provenance. Tout à changer, car une nouvelle loi venait d'être promulguée par le président Marc Ravalomanana allant à l'encontre de toutes les décisions qu'ont été adoptées précédemment. Le président l'a mentionnée dans bon nombre de ses discours. Cette loi est celle portant le n° 2003-028 du 21 août 2003, Modifiant et complétant certaines dispositions de la loi n°62-006 du 6 juin 1962,¹⁵ fixant l'organisation et le contrôle de l'immigration, modifiée par la loi n°95-

¹³ La loi n° 95 du 27 Nov. 1995 portant sur la relative à l'accession des étrangers a la propriété, art 11 (JO n°2341 du 01 Mars.1995),p 2001 « Interdire aux étrangers d'acquérir des terres Malgaches à quelque titre que ce soit ; aucun bien immobile ne pouvait être approprié par un étrangers ».

¹⁴ Lettre politique de décentralisation et de decosentracion du ministère de la décentralisation et l'aménagement du territoire, 2006 p19

¹⁵ La Loi n° 62-006 du 6 juin 1962(J.O n°244 du 28/09/62) p1989, fixant l'organisation et contrôle de l'immigration ; modifié par la loi n°95-020 du 27 Nov. 1995(J.O n°2341 du 01 Mars 1995) p 2001 cette

020 du 27 Nov.1995. Cette modification se situe à l'art11, stipulant que : « Tout étranger peut être autorisé à acquérir des bien immobiliers sur présentation d'un plan et de Programmes d'investissement. » Cette acquisition de terrains par les étrangers est une des recommandations des instituts de Breton Wood ; le principal bailleur de fonds de Madagascar.

modification se situer sur l'art 11 que « Tout étrangers peut être autorisé à acquérir des biens immobiliers sur présentation d'un plan et d'un programme d'investissement »

CHAPITRE II

LE MÉCANISME D'ACCÈS DES ÉTRANGERS AUX TERRAINS DOMANIAUX À MADAGASCAR

Les étrangers n'ont pas les mêmes droits que les malgaches, les nouvelles lois leur ont toutefois réservés certains droits favorisant leur situation, concernant les modes d'accès à la propriété foncière. Suivant ce droit réservé aux étrangers édicté par la nouvelle loi, les étrangers, pourront accéder à la propriété foncière au moyen de la vente, et cette méthode est surtout réservée aux propriétés particulières.

Par contre, en ce qui concerne les domaines de l'Etat, l'étranger qui désire en acquérir pourra avoir recours à la concession ou à l'accession. Mais l'accès au domaine privé de l'Etat est différent du mode d'accès au domaine public de l'Etat. Dans ce chapitre, nous allons voir les modes d'accès des étrangers au domaine public de l'Etat (section 1) ; et les modes d'acquisition du domaine privé de l'Etat par les étrangers (section 2)

SECTION I : LES MODES D'ACCÈS DES ÉTRANGERS AU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT

Le domaine public de l'Etat est constitué des biens de l'Etat qui sont inaliénables, que ce soit au profit d'un malgache ou encore moins des étrangers.

Il est imprescriptible, insaisissable ; cette idée d'imprescriptibilité du domaine public de l'Etat implique qu'il ne peut devenir et propriété¹⁶ d'une personne privée, quels que soient les aménagements apportés par cette personne. Le seul droit des particuliers est l'occupation temporaire, ou la concession, dont la durée est limitée. Dans cette section, on va voir le droit d'occupation temporaire (§1) ; et l'accès des étrangers aux biens immobiliers du domaine public de l'Etat par la concession (§2)

¹⁶ loi n° 2003- 028 portant sur l'organisation et le contrôle de l'immigration(L'assemble nationale adopté en leur séance respective en date du 21 Août 2003.Décision n°16-D3 du 27 Août 2003 de la Haut cour constitutionnelle, Promulguée à Antananarivo, le 22 Août 2003. Par Marc Ravalomanana) LE PRESIDENT DU SENAT, RAJEMISON RAKOTOMAHARO , art 11 « la cession du droit de propriété est soumise aux mêmes conditions que celles fixés par l'autorisation »

§1 : Le droit d'occupation temporaire

Une fois que les investissements ont été réalisés, l'étranger aura la pleine propriété du bien immobilier, en question, et il pourra en disposer comme bon lui semble. Il est même chargé de l'activité à laquelle le terrain pourra devoir être utilisé. Si tel est actuellement la situation des étrangers sur l'acquisition des terrains, il sera aussi exposé à différents modes d'acquisition des terrains domaniaux. Généralités(A) ; et l'occupation temporaire(B)

A. Les généralités sur le droit d'occupation temporaire

Ce droit d'occupation temporaire ne peut durer plus de 30ans. Ce droit d'occupation de biens immobiliers du domaine public, diffère du droit d'occupation des biens immobiliers non appropriés.

Il existe deux traits caractéristiques de l'occupation, dont le premier confère à l'occupant, un droit réel de propriété.

En second lieu, l'occupation entraîne l'acquisition immédiate de la chose occupée

Ce mode d'occupation est surtout réservé aux choses non appropriées, comme les choses communes, les choses sans maître, et les choses abandonnées.

B- L'occupation temporaire

Le droit d'occupation est conféré par l'autorité administrative ; le transfert immédiat de propriété ne peut avoir lieu. Cette occupation fera l'objet d'une rémunération. Les permis ou l'autorisation d'occupation à titre précaire et révocable, conféré à son titulaire le droit d'utiliser à son profit exclusif, moyennant une redevance, une portion du domaine public.

Le demandeur doit payer certaine redevance, les frais de constitution de dossier qui est de 1/10 de la valeur locative, sans dépasser une annuité de redevance. Le frais d'enregistrement, qui est 4% de la valeur locative totale ; les frais d'inscription et le frais de bornage, et le coût du duplicata, et du livre foncier.

Il est à noter que la reconnaissance d'une représentation des travaux publics est obligatoire. Il est établi un arrêté d'occupation, approuvé par le ministre chargé du

service des domaines. Pour pouvoir occuper le terrain, le demandeur doit signer et produire une lettre de soumission, par laquelle il s'engage à se conformer aux dispositions de l'arrêté.

En principe, les occupants ne peuvent pas faire des constructions en dure sur les terrains, mais cette règle n'est jamais respectée. A part cette méthode d'occupation, qui est réservée aux personnes privées, de pouvoir accéder aux biens du domaine public, le bien immobilier du domaine public peut faire l'objet d'un bail.

§2 :L'accès des étrangers aux biens immobiliers du domaine public de l'Etat par la concession

La concession correspond à un contrat passé entre une personne publique et une personne de droit privé ou de droit public.

Il existé 3 types de concessions possibles effectuées sur un terrain domanial, donc une concession en jouissance, et la concession en pleine propriété, et la concession à titre gratuit. L'inaliénabilité du domaine public, une de ces différentes formes de concession, peut profiter aux étrangers, pour accéder à un bien du domaine public. Nous allons voir successivement les Généralités sur la concession(A) ; et le concessionnaire du domaine public(B)

A. Les généralités sur la concession

Par définition, la concession est une action de concéder un droit, un privilège, un bien, par exemple Concession d'une terre. Elle est aussi le contrat par lequel la gestion d'un service public est confiée à une personne privée, moyennant redevance, ainsi que droit de vente exclusif, accordé à un intermédiaire, dans une région donnée. Elle se présente sous différentes formes, qu'on va citer et expliquer, ci-dessous.

1-La concession en jouissance

La concession en jouissance résulte d'un bail ordinaire, dont la durée est de 18 ans, d'un bail emphytéotique, d'une durée entre dix-huit et cinquante ans(50). Dans ces cas, le concessionnaire ne possède que le droit de jouissance, mais le

terre reste propriété de l'Etat c'est- à- dire elle reste domaniale. Dans ce cas, le concessionnaire aura toujours obligation de payer des redevances.

En principe ; la redevance est révisable tous les 5ans, une révision qui peut être stipulée, soit en espèce. La redevance consiste en une somme fixée à forfait ou en participation aux bénéfices ou une portion de fruits, ou dans l'exécution d'un travail déterminé, à l'exception, pour pouvoir accéder à un bien immobilier du domaine public ;il est normal que des conditions d'occupation soient exigées.

D'abord, la jouissance doit correspondre avec la destination du bien. L'art 16¹⁷ de l'ordonnance n° 60-099 précise « les particuliers ont le droit de jouir du domaine public, à la condition d'exercer cette jouissance que dans les conditions spéciales à chaque nature de bien et suivant l'usage aux quels sont destinés le tout, dans les limites fixées par les règlements administratifs ».

B -Le concessionnaire du domaine public

Le bénéficiaire de la concession du domaine public a le droit d'exercer sur le domaine privé, exemple : la clôture, les droits de vue et d'issue, la servitude de passage, les égouts, le droit de bâtir.

1-Exemple de concessionnaire

Le contrat de concession est d'une durée maximale de 30 ans, renouvelable, se basant sur l'exploitation. Les types d'exemple sont les cas de Q.M.M, CROMA, AMBATOVY ; le titulaire du permis d'extraction des biens miniers ne peut en aucun cas devenir propriétaire du terrain où se trouvent incorporés les biens ; le bénéficiaire ne peut que jouir de ce bien, le droit de fructus et l'animus, mais en aucun cas, le droit de disposer du terrain concession.

Seul le droit de disposer des biens miniers, est conféré par le contrat de concession, et non le droit de s'approprier le terrain. Ce droit est un droit qui peut être conféré à tout le monde, du moment qu'il n'abuse pas les étrangers peuvent en bénéficier. A cet égard, l'étranger n'a pas ; le droit d'acquérir un bien immobilier du

¹⁷ ordonnance n° 60-099 du 21 sep 1960, art.16 (J.O n° 122 du 24 septembre 1960) p 1909 « Les particuliers ont le droit de jouir du domaine public a la condition d'exercer cette jouissance que dans les conditions spéciales à chaque nature de bien est suivant l'usage aux quels sont destinés le tout dans les limites fixées par les règlements administratif »

domaine public, par le fait d'une simple occupation ou d'une mise en valeur. Les étrangers ne peuvent acquérir des biens immobiliers du domaine public.

SECTION 2 : L'ACQUISITION DES TERRAINS DU DOMAINE PRIVÉ PAR LES ÉTRANGERS

D'après la définition du domaine privé¹⁸, ce sont des terrains non immatriculés, ni cadastrés, et des terrains immatriculés appartenant à l'Etat. A la différence des biens immobiliers du domaine public, les biens du domaine privé de l'Etat peuvent faire l'objet d'une appropriation privée. Tous les modes d'accès aux biens du domaine privé, les nationaux peuvent se faire prévaloir d'une prescription acquisitive, pour pouvoir s'approprier de bien, ce dont les étrangers ne peuvent pas en profiter. Cependant, l'étranger à toujours le choix d'acquérir carrément le terrain qu'il veut, ou de contracter une simple concession, ou simple bail. La concession et le bail (§1), et les dispositions relative aux terrains ruraux (§2).

§1 : La concession et le bail

Le contrat de concession et le bail différent selon que les objets sont soit un terrain domanial urbain ou un terrain domanial rural. On va voir, dans cette sous-section, les dispositions spéciales aux terrains urbains (A), et la procédure à suivre(B), et le déroulement des documents(C).

A- La disposition spéciale aux terrains Urbains

Les terrains urbains,¹⁹ comme nous le savons, sont des terrains situés dans le périmètre de la ville. Ces emplacements, ils sont les plus demandés et les plus rentables ce pour cette raison que son régime est différent de celui des ruraux. Ces terrains peuvent faire l'objet d'un simple contrat de concession, ou d'un bail. Dans les deux cas, le contrat passé avec l'administration est un contrat de droit commun. Le

¹⁸ La loi n°60-004 du 15 fév. 1960 « relative au domaine privée nationale » (JO n°88 du 27Fevr1960) Elle sera exécuté comme loi de l'Etat) Antanarivo, le 23juillet 2008. p 411

¹⁹ La loi 60-004 du 15 fév.1960 relative au domaine privée national la commission peut soit conclure à la délivrance du titre déclaratif de la propriété. (Op. Cit p 17)

principe que les terrains domaniaux urbains ne peuvent faire l'objet d'une occupation gratuite, ne sont guère attribués à titre gratuit.

Ces terrains sont, en règle générale, loués ou mise en vente par la voie d'adjudication publique, cas réservé aux nationaux malgaches, mais désormais, les étrangers peuvent y prendre part, du moment qu'ils ont respecté les conditions prévues.

B- La procédure à suivre et les documents nécessaires

Dans le cadre de la concession, l'étranger désirant obtenir un terrain domanial doit suivre les formules mises par l'administration à la disposition du public. Si cette demande est faite par une société, elle doit mentionner le texte en vigueur.

Le cas échéant, elle doit être accompagnée de l'autorisation préalable exigée des étrangers.

Le demandeur doit fournir un plan croquis du terrain, selon la superficie du terrain sous sa propre responsabilité, Soit un croquis sommaire présentant simplement la forme géométrique du terrain, et portant indication des propriétés voisines, et permettant d'identifier le terrain sur les lieux.

Dans le cas d'un terrain déjà immatriculé ou cadastré, le plan croquis sera remplacé par le plan d'immatriculation, ou du cadastre, ou un extrait de ce plan délivré sur demande, et aux frais de l'intéressé, par le chef de la circonscription domaniale et foncière compétente

C- Le déroulement des documents

Tous les documents nécessaires sont déposés ou adressés en double exemplaire, soit au sous-préfet de la situation du terrain sollicité, soit au chef de la circonscription domaniale et foncière intéressé, qui se chargera en suite de transmettre le double au sous-préfet, après repérage.

Au transfert du document effectué à l'égard du sous-préfet, l'expéditeur doit y ajouter après ses observations éventuelles. Lorsque le document est à la disposition du sous-préfet, la demande sera inscrite sous numéro d'ordre, à sa date de réception, sur un registre spécial ouvert à cet effet.

Il appartient ensuite au service topographique, de décider et d'indiquer, si le plan croquis peut être accepté ou non, sous réserve de vérification sur les lieux.

§2 Les dispositions relatives aux terrains ruraux

La location des terrains ruraux se fait en principe à l'amiables et dans l'ordre des demandes déposées. Le déroulement de la procédure sera le même que ce qui a été prévue pour les terrains urbains Disposition aux terrains domaniaux(A), et l'acquisition proprement dite(B).

A- La disposition aux terrains domaniaux

La compétence d'attribution des terres domaniales revient à l'administration, qui sera le seul juge du refus ; celui qui occuperait le terrain, sans avoir obtenu à cet effet un titre d'occupation sera considéré comme une occupation irrégulière et sera puni, en conséquence.

Dans le cas où il fait des constructions, des plantations, ou des ouvrages, il sera contraint de les enlever à ses frais, et sans aucune indemnité. Cette occupation irrégulière se produit souvent à la suite d'une décision de rejet de la demande, ou encore en attente de la réponse de l'administration.

B- L'acquisition proprement dite

En ce qui concerne cette acquisition, l'étranger aura la pleine propriété du terrain. Cette acquisition se produira à la vente de terrain domaniale entre l'Etat et l'étranger. Dans le cas de Ihorombe par le contrat de bail²⁰ emphytéotique. Loi n° 2008-14 du 13 juillet 2008²¹ et son décret d'application n° 2010-23 du 20 Avril 2010 et ordonnance n° 62-064 du 27 septembre 1962 relative au bail emphytéotique n°62-064 du 27 septembre 1962 relative au bail emphytéotique. En date du 02 novembre 2011, la société TOZZI GREEN. S.A.L surnom de la location de terrain d'une

²⁰ Contrat de vente terre Ihorombe Bail Emphytéotique Annexe III

²¹ Loi n°2008-14 du 13 juillet 2008 sur le domaine privé de l'Etat, des collectivités décentralisées et des personnes morales de droit public (Décret n°2010-233 du 20 Avril 2010, source Téléchargé sur <http://www.com>, le premier portail consacré au droit des affaires à Madagascar) mise en ligne Samedi 11 Nov. 17 à 22h

contenance totale de 6558 Ha dont 78 A 16 Ca environ 6 dans la commune rurale de satrokala et d'Andalova District d'Ihosy région Horombe. La propriété. AMBARATA, ANDRIANBE, TAZOANY, MAHARIVOAKE AMPADRATOKA, ADRANOVORINABANIADRO, MAHASOARENY,

Respectivement titre foncier n° 863 AU à 877 AU 15 titre foncier sise dans les communes Rurales de Satrokala et Andialova District d' IHOSY Région Horombe.

Dans le cadre de cette acquisition, l'étranger ayant bénéficié de la décision d'approbation de l'administration devra mettre en valeur le terrain octroyé, à peine pour lui de se voir ex –pro- prié de sa propriété.

PARTIE II
L'ACQUISITION DES TERRAINS DÉPENDANT DU DOMAINE DE
L'ÉTAT, ET DES COLLECTIVITÉS DECENTRALISÉES

Les procédures régulières d'immatriculation au livre foncier, ont pour but de favoriser la sécurité foncière malgache, donnent naissance à la loi de cadrage, une solution législative, face le problème. Les modes d'acquisition suivant la réalité sociale cette solution exige des conditions différentes à l'acquisition.

Selon la classification des terres, le transfert de droit sur le sol appartenant à l'Etat est déterminé par la volonté des intéressés et l'agent de l'administration responsable, selon leur catégorie. Dans cette partie nous allons analyser, successivement, dans le chapitre premier l'acquisition du domaine public de l'Etat (Chapitre I) ; au quel dans la première section nous allons aborder le droit de propriété, régie par le contrat de concession, et dans la deuxième section le droit par autorisation d'occupation temporaire. Le deuxième chapitre porte sur l'acquisition du domaine privé de l'Etat (Chapitre II)

CHAPITRE I

L'ACQUISITION DU DOMAINE PUBLIC DE L'ÉTAT

En principe, le domaine public est inaliénable, insaisissable et imprescriptible. Exceptionnellement, certaines parties du domaine public peuvent faire l'Object d'affectation privative, par l'intermédiaire du contrat de concession et l'autorisation d'occupation temporaire, ainsi que une l'autorisation spéciale pouvant être délivrée au profit du demandeur. C'es ainsi qu'on va voir le droit de propriété régi par le contrat de concession (Section I) suivi du droit par autorisation d'occupation temporaire. (Section II)

SECTION I : LE DROIT DE PROPRIÉTÉ REGI PAR LE CONTRAT DE CONCESSION

Toute personne physique ou morale de droit privé ou public qui veut exercer son droit sur le sol, dans certaines parties du domaine public, peut procéder au contrat de concession, à la diligence de l'administration responsable du domaine. Pour accéder à cet acte, il s'avère nécessaire de remplir des conditions au contrat et d'en accepter les effets

§1: Les conditions préalables au contrat de concession

Le transfert de droit par le contrat de concession exige des conditions préalables au demandeur et à l'administration responsable.

A. Les conditions préalables au demandeur

Avant de procéder à l'acte, l'intéressé doit connaître la situation du terrain, objet de la demande, et il doit faire la demande auprès du service du domaine, dans le lieu de situation du terrain²².

²² Ordonnance n°60-099 du 21 Septembre1960, règlementant le domaine public : Art 21(J.O n° 122 du 24 septembre 1960) p 1909

Avant que le ministre sorte son Arrêté, toute étape de la procédure doit être effectuée et justifiée par le soin des pièces jointes, comme suit :

– La demande ; Caution et frais de procédure ; Le plan du terrain objet de la demande en double exemplaires, puis un exemple de chaque document doit être adressé à la direction, par le soin du chef de service du domaine réceptif ; Le certificat d’affichage de la demande ; Le Procès-verbal (P.V) de reconnaissance ; Le certificat de situation juridique, et le projet du titre de concession et Le certificat du Directeur des domaines, avec l’octroi de la délivrance,²³ sont essentiellement joints.

La réalisation du contrat doit être effectuée à l’aide d’une demande formulée par le demandeur, avec leur diligence, toutes les indications utiles doivent figurer sur ladite demande.

De plus, le transfert du droit et obligation sur les parties demandées par le bénéficiaire, doit être faite après la procédure de transfert à titre privatif de la portion du domaine public, dans lequel le bénéficiaire exerce son droit.

Le droit reconnu sur le domaine public est transmis à des personnes physiques ou morales intéressées, dans l’exécution des activités, à titre privé, mais révocable à tout moment, pour une cause d’intérêt général, sans indemnité quelconque.

B. Les conditions préalables à l’administration responsable

Au cours de plusieurs décennies, le domaine public, même s’il est destiné à l’usage, à la jouissance et à la protection de tous, ainsi frappé d’inaliénabilité, insaisissabilité et d’imprescriptibilité²⁴, certaines parties, dit domaines, peuvent faire l’objet d’affectation privative. Elle peut se faire selon leurs modes de gestion, sauf le bord littoral, dans le rivage de la mer, et l’emprise du domaine public. Il appartient à l’administration d’en déterminer la partie favorable à la demande.

Si la parcelle énumérée dans la demande est insusceptible à l’usage privatif, elle déclare que la demande déposée est irrecevable. La recevabilité de la demande doit être liée au projet de demande de celui qui s’y intéresse et ledit projet est préalable à l’intérêt général

²³ Benoit RABEMANANTSOA, Domaine de l’État, protection, Madagascar Tananarive, bibliothèque nationale, cote : 351.711(961) RAB : pages 86 et 87

²⁴ Loi n°2008-013 du 23 Juillet 2008, Sur le domaine public : Art 4

Si au contraire, la parcelle est susceptible d'être affectée à l'usage privatif, la demande est recevable.

Ainsi, ce type de contrat a lieu au libre choix du concessionnaire, et invoque le transfert à titre privatif de droit reconnu sur les portions déterminées. Désormais, le contrat de concession détermine l'affectation privative du domaine public, après la conclusion du contrat entre l'administration et le demandeur.

Le transfert du droit sur la portion du domaine public doit avoir lieu en vertu d'un Arrêté du ministre chargé des services du domaine²⁵.

Le contrat fait entre eux, doit être effectué dans la limite maximum de 30 ans, sauf renouvellement de la clause du contrat²⁶.

§2: Les effets du contrat de concession

Le contrat de concession peut produire des effets à l'égard du bénéficiaire et du translateur de droit.

A. Les effets à l'égard du bénéficiaire

Effectivement, le contrat de concession ²⁷confère au bénéficiaire le droit d'exploiter une dépendance du domaine public déjà appropriée à sa destination, mais avec la possibilité de percevoir, à temps, les fruits et les revenus qui la produisent. Au cours de la période de 30 ans susvisée, tout avantage reconnu sur la partie déterminée doit être affecté au bénéficiaire porteur du titre provisoire de concession.

Le contrat de concession légalement établi entre les parties est la source de transfert de droit de propriété au bénéficiaire. Le transfert doit alors avoir lieu, en vertu d'un Arrêté du ministre chargé du service du domaine, dont le bénéficiaire peut avoir un titre de concession, sur le sol, et la privatisation de cette partie est déclarée. De ce fait, le bénéficiaire doit avoir le titre de concession, afin qu'il exerce son droit sur la portion déterminée. Ce titre a un effet translatif de droit de propriété, au profit du bénéficiaire ou porteur du titre.

²⁵ Loi n°2008-013, op.cit : art 13

²⁶ Ord.n°60-099, op.cit :art 21

²⁷ L''entretien avec la demoiselle isabelle, au bureau de guichet foncier de fort-dauphin du jeudi 14avril 2016 a 11h 05mn

Même si le bénéficiaire porte le titre sur la portion déterminée de concession, il doit respecter toute clause disposée dans le contrat, et il reste soumis au contrôle de l'Etat. Il existe, dans ce cas, le Port autonome de Toamasina, où les contractants doivent exploiter leurs portions, dans le besoin impératif de l'Etat et à l'intérêt général.

B. Les effets à l'égard du translateur

Après la délivrance du titre de concession, l'Etat a donné le pouvoir au concessionnaire d'exploiter le terrain concerné, au contrat, durant la période d'exécution du contrat, énuméré, ci-dessus. De ce fait, la moindre portion du domaine public concerné perd son caractère de domaine public. Il se transmet donc, en qualité de propriété privée, jusqu'à l'expiration du délai énuméré dans la clause, sauf s'il y a lieu en retrait, pour cause d'intérêt général.

En pratique, la délivrance du titre de concession incombe au pouvoir discrétionnaire de l'autorité compétente. Désormais, le contrat de concession peut dévier à la rigueur de la corruption, par la conséquence du dit pouvoir discrétionnaire. Il existe, dans ce cas, l'abus de pouvoir, car l'autorité a la pleine faculté de choisir la catégorie de personnes à qui elle veut accorder le contrat.

La nécessité de l'autorisation ou le titre de concession est strictement obligatoire. Et le décret 2008-1141 énonce cette règle, en édictant que nul ne peut, sans autorisation délivrée par l'autorité compétente, occuper une dépendance du domaine public²⁸. Pour éloigner le risque de la corruption, et pour éviter le doute des membres de la communauté ou de la société, dans l'occupation, l'exploitant doit avoir le titre délivré par l'administration.

Le représentant de l'Etat ordonne au bénéficiaire d'exercer son droit durant la durée du contrat. Ce transfert est accordé par le soin du service responsable du domaine, et demeure valable, jusqu'à l'acquittement du titre de concession, durant lequel, la personne a le droit d'exploiter la dite portion.

A l'expiration du délai accordé, l'Etat peut retirer tous les droits du bénéficiaire sur le sol concerné, tant qu'il ne procède pas au renouvellement du contrat.

²⁸ Décret n°2008-1141 du 1er Décembre 2008 ; portant application de la loi n°2008-013 du 13 Juillet 2008 ; sur le Domaine Public : art 36
. ANNEXE V p 59

SECTION II : LE DROIT PAR AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE ET SPECIALE

Pour, de prendre contrôle et possession d'un territoire, il faut une autorisation accordé par l'Etat lui-même. Il y a plusieurs sortes d'autorisation d'occupation dont l'autorisation d'occupation, temporaire, et l'autorisation d'occupation spéciale, que nous allons détaillée ci-après

§1 : L'autorisation d'occupation temporaire

Le domaine public, à côté du contrat de concession, peut être affecté à l'usage privatif, par l'octroi d'occupation temporaire. L'occupation temporaire du domaine public doit obéir à certaines règles, pour préserver le droit d'occupation à titre privatif.

A: Les conditions nécessaires à l'occupation temporaire

Dès lors, les domaines publics peuvent être affectés à l'usage privatif, ils sont destinés spécialement à l'usage temporaire, dont les limites sont fixées par le règlement administratif. Ces conditions doivent avoir lieu, à l'égard de l'intéressé et du côté de l'administration.

1. L' intéressé

Avant que le particulier ait le droit de jouissance sur cette partie du domaine public, il doit faire la demande d'autorisation d'occupation temporaire sur parcelle de ce domaine, et il doit en outre indiquer l'objet et la durée de cette occupation. Alors, cette jouissance n'est exercée, que dans les conditions spéciales à chaque nature des biens²⁹.

La demande doit être formulée comme suit :

La demande ; Le plan ou lieu de situation du terrain objet de la demande ; Le Procès-verbal (P.V) de reconnaissance ; Le certificat de situation juridique, et le

²⁹ Loi n°2008-013, op.cit : art 11 et 15.b

projet et La caution et frais de procédure ; Suivi du certificat du Directeur des domaines, avec l'octroi de la délivrance.

Il appartient à toute personne intéressée et capable d'exercer et de jouir son droit, de faire la demande d'occupation d'une parcelle du domaine public pour lequel veut à recevoir une autorisation spéciale d'occuper, temporairement, le terrain en question. Cela ne se fait qu'après avis des services techniques et financiers relatifs au domaine public³⁰.

2. L'administration

Il en résulte l'accord du représentant du service du domaine compétent, dans lequel la jouissance privative est accordée. D'un autre côté, cette demande ne peut être automatiquement accordée, mais il y a certaines déchéances où elle est rejetée directement, notamment, sur les motifs incomplets, énumérés dans la demande. Dans ce cas d'espèce, l'autorité compétente ne donne pas suite favorable au demandeur.

Dans le cas contraire, l'autorisation est délivrée directement par arrêté du chef de région, pris en conformité aux textes, sur proposition du service des domaines, après avis ou constatation du service chargé de l'aménagement du territoire³¹ ; auxquelles les autorisations individuelles ou collectives sont délivrées, selon la qualité de la demande.

Dans tous les cas, l'octroi d'une occupation temporaire d'une année renouvelable, demeure de la compétence du Ministre. L'occupant ne peut alors procéder qu'aux installations précaires, et son droit est exercé à son profit exclusif, moyennant redevance. La redevance peut être stipulée, soit en nature, soit en espèces³².

B: Les effets portés par l'occupation temporaire

L'occupation temporaire du domaine public peut produire des effets à l'égard du bénéficiaire et à l'égard de l'administration.

³⁰ Loi n°2008-013, op.cit: Art 34

³¹ Idem, art 39

³² Ibidem, art 17

1. Les effets à l'égard du bénéficiaire

À cet effet, à partir du jour où le bénéficiaire a reçu le titre d'occupation, il exerce directement son droit sur la portion concernée dans le titre. De ce fait, l'administration confère au bénéficiaire le droit d'exploiter une dépendance du domaine déjà approprié à sa destination, à titre précaire. Cette autorisation est révocable, ou peut être résiliée, à tout moment que ce soit, sans indemnité, pour cause d'intérêt général³³. Elle a un effet translatif de droit sur le sol, au profit de l'acquéreur de la dite autorisation.

Cette autorisation peut être contestée par le tiers, alors la décision administrative est discrète, nul ne peut la rayer, modifier et annuler. L'arrêt de la chambre administrative de 2007³⁴ a évoqué le même cas, à la requête du Sieur HARISON Joël, demande à ce qu'il plaise à la cour, l'annulation de l'arrêté n° 12104/00 du 07 Novembre 2000 rendu par le Ministère de l'Aménagement du Territoire et de la ville, accordant au sieur TELY Alain, l'autorisation d'occupation temporaire à titre précaire et révocable, une partie de terrain comprise dans la zone de pas géométrique.

Sur cette affaire, le demandeur expose qu'il est propriétaire du terrain en cause, sis à Belavenoky- de Lohaloviky commune Mandena Faritany Anôsy ou Tolagnaro, suivant l'acte de vente du 12 décembre 2000 avec le sieur Paul MARTIN, le premier demandeur, qui a mis en valeur ledit terrain ; il est acquéreur de bonne foi, mais illégalement expulsé.

Alors, ledit terrain est inclus dans la portion du Domaine Public Légal, suivant l'article 4 de l'ordonnance 60-099 du 21 Septembre 1960, réglementant le Domaine Public. Cependant, la domanialité publique entraîne l'inaliénabilité et l'imprescriptibilité dudit terrain querellé.

En conséquence, l'Administration a soutenu que l'acte passé entre le requérant et le sieur Paul MARTIN est nul de plein droit. Le requérant ne peut se prévaloir d'aucun titre sur ledit terrain. Seul le sieur TELY Alain était autorisé à occuper le terrain en cause, à titre précaire et révocable.

³³ Loi n°2008-013, op.cit: art 15.b

³⁴ Jugement n°2719 du mercredi 19 octobre 1994, (Tribunal de Premier Instance de Tananarive, procédure n°339/94)

L'octroi d'une autorisation d'occupation du Domaine Public, appartient au pouvoir discrétionnaire de l'Administration. Donc, nul ne peut occuper à titre privatif une portion du domaine public qu'après une autorisation préalable de l'Administration. Tout occupant sans titre est un occupant illicite.

Dans le cas où l'autorisation concernant la surface exploitable est envahie en produit agricole, le bénéficiaire de l'autorisation ne peut prétendre à aucune indemnité, en cas de révocation ou de résiliation survenus, ou même par la suite de stérilité, de perte partielle ou totale des récoltes, et tout autre évènement prévisible ou imprévisible³⁵. Le bénéficiaire doit accepter toutes les décisions prises par le Ministre chargé des domaines, en désignation de révocation d'autorisation spéciale.

Alors, les problèmes se posent aux détenteurs d'une autorisation : ils sont souvent frappés de la tromperie parce qu'ils pensent que cette autorisation est un titre définitif de propriété ; alors qu'elle désigne un simple droit, et que cette autorisation est délivrée à titre précaire. Donc, l'autorisation d'occupation temporaire ne signifie pas un titre de propriété. Ce la peut être la source de litige entre les contractants. Le défaut d'autorisation peut également avoir pour conséquence, l'expulsion des usagers, et des soucis à l'encontre de l'Administration, qu'elle a abusée de son droit, ou même, elle a fait un acte de corruption. Le même problème existait déjà en 2013 sur le terrain communal juste à côté de la Cité Harras, à l'ouest de REFRIGEPECHE Ankirihiry : l'occupant expose qu'il est propriétaire de la dite surface, car il a mis en valeur ce terrain depuis des années par la mise en place d'une maison d'habitation où il a élu domicile. Alors, l'administration communale l'a expulsé en détruisant ladite maison d'habitation, au motif qu'il est un occupant illicite, sans droit ni titre. L'expulsé déclare au public, en conséquence qu'il est un véritable propriétaire et l'administration a commis un acte de corruption. Il interprète cela comme une fausse déclaration, car il est un occupant licite.

2. Les effets à l'égard de l'administration

Dès que l'autorisation est délivrée au bénéficiaire, l'administration donne au profit de demandeur tous les droits reconnus sur la partie déterminée dans le permis d'occupation. Ce procédé doit être exécuté, après analyse de la demande qui lui est

³⁵ Décret n°2008-1141 du 1er Décembre 2008, portant application de la loi n°2008-013 du 13 Juillet 2008, sur le Domaine Public : art 41 al 3

parvenue. Cet acte de transfert a un effet suspensif de droit, au regard de l'administration jusqu'à la fin du délai d'un an, maximum selon le contrat. Alors ce permis est renouvelable. Il émane de l'administration de conférer le droit d'usage à l'intéressé afin d'exercer les privilèges préalables sur le sol en question. Donc, cet acte a d'un effet translatif de droit de propriété, mais ce droit doit être exercé dans une période d'une année, sauf renouvellement du contrat. Selon le pouvoir discrétionnaire de l'administration, le retrait d'une autorisation peut être exercé, avant le délai imparti, et même dans le cas où le porteur du titre exerce l'abus de droit. En conséquence, ce retrait n'est soumis à aucune indemnité quelconque. Finalement, à l'expiration du délai imparti, la propriété doit retourner à la possession de l'Etat. Par ailleurs, on constate que certains porteurs de permis d'autorisation ont profité de leur statut d'occupant provisoire, en faisant des abus de droit, et en espérant qu'il est propriétaire de la surface déterminée, même à l'expiration du délai susvisé.

§2: L'autorisation d'occupation spéciale

L'article 13 de la loi de cadrage de 2005 pose l'exception du principe de domaine public, dont certaines parties peuvent faire l'objet d'affectation privative, soit par le contrat de concession, soit par permis ou autorisation d'occupation temporaire. Alors, dans ce cas particulier, une autorisation spéciale peut être délivrée à l'usage privatif de dit domaine, mais elle est soumise à une condition, et a des effets, à l'égard du bénéficiaire.

A : La condition préalable à l'autorisation spéciale

L'usage privatif de domaine public peut être affecté spécialement, soit aux administrations, soit à des personnes privées, physique ou morale, dans une limite de 30 ans, moyennant redevance, le droit de récolter les produits naturels du sol, d'extraire des matériaux, d'établir des prises d'eau, d'y exercer des droit de chasse et/ ou de pêche³⁶. La récolte des produits naturels du sol, l'extraction des matériaux sur la portion du domaine public exigent une autorisation spéciale de l'autorité administrative compétente.

³⁶ Loi 2005-019, op.cit : art 14

Cette autorisation incombe à la formulation de demande, laquelle est déposée au ministre de l'aménagement du territoire

De ce fait, l'intéressé doit faire la demande de permis ou autorisation spéciale, sur une parcelle déterminée. Il doit en outre indiquer l'objet, ou présenter l'activité à réaliser dans la surface déterminée, et la durée de travaux ou des activités à accomplir.

L'intéressé doit connaître la situation du terrain, objet de la demande, et il doit faire la demande auprès du service du domaine, dans le lieu de situation du terrain³⁷ auquel le droit reconnu sur le domaine public est transmis spécialement aux personnes qui s'intéressent à exécuter leurs activités, à titre privé.

Le transfert du droit sur la portion du domaine public doit avoir lieu en vertu d'un Arrêté du ministre chargé du service du domaine,³⁸ ou du ministre de l'aménagement du territoire ; ainsi que le certificat du Directeur des domaines, avec l'octroi de la délivrance et moyennant une redevance.

Avant que le ministre sorte son Arrêté, le Procès-verbal (P.V) de reconnaissance, et le certificat de situation juridique du titre du terrain sont très essentiels à la validation du permis.

B : Les effets portés par une autorisation spéciale

L'autorisation spéciale délivrée permet au bénéficiaire, le droit d'exploiter une dépendance du domaine, quelle que soit la nature de l'activité qui lui est permis. Cependant, cette autorisation ne peut jamais constituer un titre de propriété. Nul ne peut donner user ce permis à l'expiration du délai de validité.

Le permis délivré spécialement à une activité bien définie ne peut être exercé, à une activité autre, que celle qui a été précisée dans l'autorisation. Ainsi nul ne peut récolter des produits naturels du sol ou d'extraire des matériaux sur la portion du domaine public, sans autorisation légale.

Dans la pratique, la corruption pourra intervenir au moment de la délivrance de ladite autorisation, en conséquence du pouvoir discrétionnaire de l'administration.

³⁷ Ordonnance n°60-099 du 21 Septembre 1960, réglementant le domaine public : Art 21(J.O n° 122 du 24 septembre 1960) p 1909

³⁸ Loi n°2008-013, op.cit : art 13

Elle a plein pouvoir de choisir la catégorie de personne qui pourra bénéficier d'une autorisation, sur la partie demandée.

L'exploitation sans autorisation peut entraîner l'expulsion immédiate de l'exploitant, de la part de l'Administration. Le même problème a été déjà vu sur le terrain dit Faralahy,³⁹ fokontany Mahatalaky, commune urbaine de Fort Dauphin du 16 mai 2016⁴⁰, au motif d'extraction irrégulière des sables faite par un entrepreneur durant 25 jours. L'Administration devait expulser celui qui extrait les dits sable, plus une simple sanction de 45000 ariary, pour défaut d'autorisation.

Au cours d'une activité faite par le détenteur du titre, le paiement d'une redevance doit être réglé.

³⁹ Entretien avec Faralahy FOKOTANY Mahatalaky commune Urbaine de Fort –Dauphin du 16 Mai 2016 à 14h10mn

⁴⁰ Synthèse de rapport

CHAPITRE II

L'ACQUISITION DU DOMAINE PRIVÉ DE L'ÉTAT

Selon la loi foncière malgache, la gestion du domaine privé de l'Etat est conçue par la spécificité du terrain, titré ou non titré au nom de l'Etat. Les procédures de cession de ce domaine ont permis à certaines catégories de personnes physiques, par lot de terrain pour pouvoir reconnaître les droits des occupants, qui ont mis en valeur, personnellement, la parcelle déterminée.

Les personnes qui ont mis en valeur des terrains peuvent accéder à l'acquisition en vertu du droit de souveraineté, transmission à titre gratuit, ou à titre onéreux, et par la suite de changement de statut des dépendances du domaine public appelé « déclassement ».

Avant d'entamer ces différentes étapes, il est nécessaire d'expliquer que l'Etat peut procéder à la donation, en faveur des agents d'administration qui accomplissent vingt ans de service effectif, à la fonction publique. Les dons sont acceptés gratuitement, par décision du gouvernement, pour laquelle le bénéficiaire est libre de demander le titre définitif de propriété, afin qu'il puisse exercer tous les droits réels sur le terrain, objet d'acquisition.

Par ailleurs, il peut contracter un acte d'échange de la moindre portion de son domaine, avec le terrain de la personne privée de valeur proportionnelle. Cet acte doit être au profit de l'Etat, dans le but de la recherche de l'intérêt général. Le particulier doit obligatoirement suivre toutes les décisions du ministre chargé du service du domaine, quel que soit le milieu, rural ou urbain.

En outre, spécialement pour les étrangers, ils peuvent acquérir des biens du domaine privé de l'État, par suite d'une autorisation spéciale délivrée aux accès des investissements à Madagascar, pour le compte du Ministre chargé du domaine. Cette autorisation d'acquisition foncière est délivrée au niveau de l'EDBM, où le dossier de l'investisseur est déposé. Ce dossier doit contenir une demande écrite avec présentation de l'activité à réaliser à Madagascar, comme motifs.

De plus, le certificat de situation juridique du terrain doit accompagner à ce dossier, dont l'acquisition est envisagée, si l'immeuble est déjà immatriculé ou

cadastré. Après, l'EDBM remet au requérant, le récépissé de dépôt de dossier⁴¹. L'autorisation délivrée ⁴²ne constitue guère un titre de propriété, mais seulement un transfert de droit au bénéficiaire, car les étrangers ne peuvent avoir de titre définitif de propriété foncière à Madagascar.

Toutefois, cette autorisation peut être retirée, au cas où le requérant n'arrive pas à réaliser son projet, dans le délai de six mois,⁴³ à compter de l'émission du titre provisoire. Et aussi en cas de non-respect des conditions fixées pour l'obtention, notamment la modification, sans autorisation préalable. Ce retrait ne porte aucune indemnité, en ce qui le concerne. Dans cette analyse, la loi malgache réclame que les personnes physiques ou morales étrangères ne peuvent accéder directement à la propriété foncière, en l'absence d'autorisation préalable, sauf si elles procèdent au contrat de bail ordinaire, d'une durée qui ne dépasse pas dix-huit ans, et de bail emphytéotique de quatre-vingt-dix-neuf ans, tous susceptible de renouvellement.

SECTION I : LE DROIT DE PROPRIÉTÉ EN VERTU DU DROIT DE SOUVERAINETÉ ET DE TRANSMISSION A TITRE GRATUIT OU ONÉREUX

Comme nous pouvons le constater, en matière foncière, il se peut que le dit domaine soit affecté à l'usage privatif, en vertu du droit de souveraineté complète de l'Etat

§1: Le droit de propriété en vertu du droit de souveraineté

La règle édictant le domaine de l'Etat n'énumère que les domaines privés immobiliers de l'Etat, des collectivités décentralisées et des personnes morales de droit public, qui sont susceptibles de propriété privée, en raison de leur nature.

En matière foncière, il se peut que ledit domaine soit affecté à l'usage privatif, en vertu du droit de souveraineté complète de l'Etat. Les bénéficiaires auront le droit d'usufruit. Cela s'effectue sous certaines conditions, afin qu'ils produisent des effets.

⁴¹ Loi n°2007-036 du 14 Janvier 2008, sur les investissements à Madagascar : art 19

⁴² Information de Jule Agent de guichet foncière jeudi 17 mars 2016 à 9h45mn au bureau du service foncier Ihorombe

⁴³ Loi n°2007-036, op.cit : art 20

A- Les conditions d'acquisition en vertu du droit de souveraineté

La souveraineté complète de l'État met en jeu le morcellement des parties disponibles à l'usage privatif. Il a le plein droit de choisir la qualité des personnes qui ont la faculté d'exploitation de cette terre, selon la vocation du terrain, Ce qui suppose qu'il transfère tout ou partie des terrains, au libre usage du particulier.

Ce type de transfert concerne à tous les terrains où l'on constate aucune trace de mise en valeur, depuis plusieurs années, et les terrains vacantes et sans maître, ainsi que les surfaces constatées en déshérence, dans une longue période de 30 ans, après l'ouverture de succession ; lesquels sont retirés par l'Etat et peut être immatriculés en son nom, suivant la procédure simplifiée de la commission administrative chargée du service foncier⁴⁴. C'est donc la souveraineté exclusive de l'Etat. Cette souveraineté favorise la transaction de tout ou partie de surface libre, à la disposition des personnes qui ont volontairement exploité ladite surface. C'est l'acquisition immédiate du sol aux usagers, à être propriétaire. Cela exige que, tout occupant doit s'engager à mettre en valeur le sol, ou d'une manière volontaire, avec l'intention d'en devenir propriétaire. La trace de mise en valeur personnelle, évidente et sérieuse, selon la vocation du terrain, ouvre le droit réel du bénéficiaire sur la partie occupée. Dans la mesure du possible, il deviendra propriétaire. Alors, l'engagement de commencer l'exploitation de cette portion sur les lots de l'acquéreur, doit être tenu dans un bref délai de six (06) mois, à compter de la notification. L'expiration du délai imparti, l'administration procède à la constatation de mise en valeur. Puis, le conservateur dresse le procès-verbal de tout ce qu'il a vu, au fur et à mesure de la qualification positive de la constatation, que l'acquéreur a la faculté d'instruire la demande du certificat foncier. En d'autres termes, le requérant peut demander au conservateur de constater tout ce qu'il a fait sur la surface occupée, avant l'expiration du délai⁴⁵ imparti. Si la constatation de mise en valeur est positive et signée par le conservateur, le requérant peut instruire la demande de reconnaissance, dans le but d'obtenir le certificat du titre de la partie occupée. Cette procédure est mise en exergue dans la deuxième partie de notre travail, ci-après.

⁴⁴ Loi n°2008-014, op.cit : art 4

⁴⁵ Décret n° 2010-233, fixant les modalités d'application de la loi n°2008-014 du 23 juillet 2008, sur le Domaine Privé de l'Etat : art 65

B. Les effets de transfert régis par le droit de souveraineté

À cet effet, après la constatation faite par la commission responsable, que les terrains sont constatés en déshérence des héritiers, l'Etat doit retirer les dits terrains, en sa qualité de possession, sous l'expectative d'une appropriation définitive. En fait, il existe une mesure conservatoire. Au cours de la procédure d'appropriation définitive faite par l'Etat, les ayants droit des biens successoraux peuvent réclamer leur droit.

Cette réclamation doit contenir des justifications, et toute autre preuve qui justifie que le requérant est le vrai héritier du défunt propriétaire des biens, et ces héritiers sont ayants droit des biens successoraux pour, qu'ils réjouissent de leur droit. Au fur et à mesure, au soin de la volonté de l'Etat, son recouvrement définitif, soit il procède à la vente à l'amiable, soit il laisse à la libre continuité de droit de succession.

En outre, l'État peut donner en partage des terres aux particuliers pour y exploiter. Cela suppose qu'il y a le transfert de droit de propriété au profit de l'acquéreur,⁴⁶ et la propriété en cause est acquise au bénéficiaire, après la défaillance de l'ancien propriétaire.

Dans ce cas-là, il existe l'extinction de son ancien droit et même au regard du droit de l'Etat en la matière, qui lui a laissé le libre usage des occupants. Mais, il y a une obligation de mise en valeur des tiers, inhérent à la libre disposition aux usagers bénéficiaires. L'exécution des conditions susvisées ouvre le sentiment des occupants de procéder à la demande du certificat foncier d'immatriculation au service de domaine du lieu où les biens sont situés, afin qu'ils puissent garantir leur droit de propriété sur lesdits terrains et qu'il reste dans la tranquillité

§2 : Le Droit de propriété en vertu de la transmission à titre gratuit ou onéreux

Les terrains domaniaux peuvent être mis gratuitement ou à titre onéreux, à la disposition des particuliers ou des sociétés ou de tout autres organismes publics ou privés. Ces modes de transfert font partie des conditions et ses effets.

⁴⁶ Alisaona RAHARINIRIVONIRINA et Alexandre BERTONE, Droit Civil, les biens et les suretés, édition, C M P L, Antananarivo imprimerie nationale au programme éducatif, p 216.

A- Les conditions de transfert à titre gratuit ou à titre onéreux

Il est à souligner que la gestion du sol en dépendance du domaine de l'Etat est assortie de la transmission à titre gratuit ou à titre onéreux.

Cet acte doit être évoqué par un Arrêté du ministre chargé du service du domaine, à la suite d'un résultat positif de la demande de l'intéressé. Cependant, leur mode de transmission serait exposé selon la vocation du terrain.

D'une part, les terrains domaniaux peuvent être mis gratuitement à la disposition des particuliers ou des sociétés, ou de tout autres organismes publics ou privés, selon la qualité du demandeur, pour y installer des œuvres d'intérêt social ou culturel.

Tous les propriétaires de construction ou de plantation doivent déposer une demande afin qu'ils finissent de leur droit, lequel engendre une clause résolutoire.

Le transfert de droit de propriété est soumis à la condition résolutoire de la concession gratuite, prise par un Arrêté du ministre chargé du service du domaine, après l'achèvement de toutes les procédures suivantes : Dépôt de la demande et projet auprès de la direction, par le soin du chef de service de domaine réceptionnaire ; Certificat de la demande, suivant la procédure normale ; Procès-verbal de reconnaissance ; Certificat de situation financière du demandeur ; Certificat de situation juridique du terrain demandé ; Certificat du directeur des domaines, établissant que le demandeur n'a pas encore obtenu de concession gratuite⁴⁷. Cependant, le ministre la laisse à la libre disposition, et gratuitement au demandeur qui bénéficie de droit sur le terrain en question, et sa décision expose le simple transfert de droit au bénéficiaire. Cet acte de disposition peut être effectué à titre onéreux, sur les terrains ruraux, à vocation agricole. Ils seraient disponibles aux anciens élèves de l'école d'agriculteur, et au paysan agriculteur ou éleveurs intéressés, à la suite d'une demande de réalisation d'une activité, sur le milieu rural.

Le résultat de la demande est pris par un Arrêté du ministre chargé du service de domaine⁴⁸. L'Etat peut céder gratuitement le terrain à l'usage privatif, à la catégorie de personnes susvisées, jusqu'à concurrence de dix hectares, selon la disponibilité du terrain. De même, pour les fonctionnaires militaires ou civils ayant

⁴⁷ Benoit RABEMANANTSOA, op.cit : p. 43

⁴⁸ Loi n°2008-014 du 23 Juillet 2008, op.cit : art 27.3

accompli vingt ans de service effectif, peuvent bénéficier au même programme d'activité. C'est un don de l'État, en faveur des anciens fonctionnaires⁴⁹.

Dans tous les cas, les actes de cessions gratuites comportent des clauses résolutoires de mise en valeur, ainsi que le terrain objet de ladite cession, sont frappés d'inaliénabilité, pendant 10ans, dès l'ouverture de l'acte, sauf en cas de dévolution successorale, même si le bénéficiaire porte le titre de propriété, avant le délai imparti de cession. C'est ainsi que, l'article 5 al 4 du décret n°62-534 du 31 Octobre 1962 dispose que :« Les terrains ainsi acquis ne peuvent cependant faire l'objet de transfert à quelque titre que ce soit, autre que par dévolution héréditaire légale, pendant un délai de 10 ans, du jour de la notification du titre, même si le titre vient à être converti en titre définitif, avant ce délai ... ».L'État peut procéder à la vente aux enchères publiques ou donner en bail des biens immobiliers de l'Etat. Il procède également à la vente à l'amiable de la propriété non mise en valeur, ou les terrains immatriculés au nom du particulier, dont le propriétaire est inconnu, depuis dix ans, au jour de constatation faite par le conservateur de la propriété foncière. Ces types de transfert comportent des contrats à titre onéreux. Cela implique que chacune des parties reçoit gains de cause. Dans ce type du contrat, l'Administration a plein pouvoir de disposer d'obligation envers l'occupant, pour qu'elle puisse bénéficier de la part du terrain cédé

B. Les effets de transfert de droit à titre gratuit ou à titre onéreux

La mise à la disposition gratuite des terrains urbains est soumise à une clause résolutoire. Cette clause met en jeu la restriction d'un accord entre le bénéficiaire et le donneur d'ordre, qu'exhibe le terrain, objet de la cession et qui reste propriété de l'État. Et il peut reprendre la pleine propriété de l'immeuble, s'il entend poursuivre à, son compte, l'œuvre installée. Dans ce cas, le bénéficiaire ne peut exercer qu'un simple droit de superficie⁵⁰. Le droit de superficie consiste à avoir des bâtiments, ouvrage et plantation, sur le fond d'autrui. Le bénéficiaire ne peut transférer son droit, qu'en cas de dévolution héréditaire. Le bénéficiaire dispose de la propriété de la surface du sol, ce droit est en principe perpétuel. Mais au contraire, il résulte d'une durée limitée, par le contrat, s'il n'y a lieu aucune transformation en droit de propriété.

⁴⁹ Loi n°2008-014 du 23 Juillet 2008, op.cit art 28.2

⁵⁰ Alisaona RAHARINIRIVONIRINA et Alexandre BERTONE, op.cit : page 170

Du point de vue de l'exploitation agricole, la personne bénéficiaire est tenue d'une obligation de mise en valeur, énumérée sur les clauses. Si le bénéficiaire arrive à cesser son activité, dans une courte durée, il ne peut pas continuer à exercer son droit sur le sol, et l'Etat fait reprendre cette terre en pleine propriété. Si au contraire, la continuité de son activité a toujours évolué, il prétend à demander un titre définitif de propriété, pour qu'il jouisse son droit en paix au sein de la sécurisation de droit. De ce fait, il devient propriétaire, dont la jouissance est garantie, après l'immatriculation, et le texte dispose, comme force probante, que toute propriété immatriculée est inviolable⁵¹.

SECTION II : LE DROIT PAR LA SUITE DU CHANGEMENT DE STATUT DE DÉPENDANCE DU DOMAINE PUBLIC

D'après ce que nous avons vu, ci-dessus, le changement de dépendance du domaine public, transmis en qualité de domaine privé de l'Etat est susceptible d'appropriation privative, selon le cas et la situation du terrain. La procédure d'acquisition est fixée suivant la règle édictant le domaine privé de l'Etat

§1: Les Conditions de transfert du droit par la suite de changement de statut juridique du terrain ou le déclassement

Toutefois, le déclassement d'une parcelle déterminée du domaine public est assorti, soit par la demande d'un particulier intéressé qui a des profits exclusifs sur ladite parcelle, soit par la volonté de l'Etat, à la suite du changement de statut de l'ancienne trace.

A- Le changement de statut par demande d'un particulier intéressé

Lorsqu'un particulier demande de déclasser⁵² une partie du domaine public, il doit faire une demande, avec présentation d'une activité ou contenant :

⁵¹ Loi du 9 Mars 1896, sur la propriété foncière indigène : art 6

⁵² Minerva BERNAKO, Cours de Droit Foncier, 4^{ème} année en droit, Université de Toamasina, année 2015-2016

Nom et prénom ; CIN en deux exemplaires (photocopie légalisée) ; Situation juridique du terrain avec indication du lieu.

Cette demande doit être portée à la connaissance du public, par voix d'affiche apposée pendant quinze (15) jours au chef-lieu du district et de la commune, de la situation du terrain objet de la demande, et dans les villages voisins. Cette demande doit contenir le plan et la situation du terrain. Par la suite, chef de Région réunit les membres de la commission pour constater la situation du terrain sur le lieu. Cette commission est composée comme suit :

Le chef de région ou son délégué, président ; Un représentant du ministre chargé de l'aménagement du territoire ; Le maire de la commune du lieu de situation du terrain, ou son conseiller et Un géomètre du service topographique.

Ensuite, après cette procédure, le chef de Région communique tous les dossiers réunis, le procès-verbal de constatation auprès du service de domaine et le déclassement sera prononcé par Arrêté du ministre chargé des domaines⁵³, afin que le demandeur puisse acquérir le droit de propriété du sol déclassé. Dans ce cas, le droit de préemption serait inadapté.

B- La décision administrative

Le déclassement du domaine public peut être prononcé, suivant l'annulation de la destination, soit à une expropriation pour cause d'utilité publique, soit au terrain délaissé après déchéance de classement, soit par l'abandon définitif de l'ancienne trace, soit de toute situation de fait incompatible avec la destination à l'usage public.

D'ailleurs, ceux-ci sont ouverts au propriétaire riverain, d'obtenir la préférence à toute autre personne, sauf le droit de rétrocession à l'ancien propriétaire du terrain, par la suite d'une expropriation pour cause d'utilité publique. Sur ce point de vue, l'ordonnance n°62-023 du 19 Septembre 1962 édicte que : « Si les immeubles ne reçoivent pas en tout ou partie, la destination d'utilité publique qui a motivé l'expropriation, les anciens propriétaires ou leur ayant droit peuvent en demander la remise... »⁵⁴. Cependant, le droit de préemption doit être exercé au profit de propriétaire riverain ou au profit de l'ancien.

⁵³ Décret n°2008-114 portant application de la loi 2008-013, sur le domaine public : art 48 al2 (source www.legifrance.mg)

⁵⁴ Ordonnance n° 62-023 du 19 Septembre 1962, relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique, art 52

L'exercice de droit de préemption susvisé est déterminé par Décret, le délai d'exercice court à partir d'une mise en demeure par voie administrative, en compétence du Chef de service foncier, au profit des riverains des côtes ou sur la bordure des terrains délaissés. S'il n'y a pas de riverains sur ces cotes ou les propriétaires riverains ne désirent pas acquérir le terrain objet de la préemption, l'administration procède à la vente aux enchères publiques. D'où, ce terrain reste propriété privé de l'Etat, selon la décision administrative compétente. Dans le cas de la vente aux enchères publiques, elle est ouverte à toutes les personnes qui ont la possibilité d'être adjudicateur pour l'acquérir.

Dans le cas contraire, si le propriétaire désire les acquérir, il doit répondre à cette mise en demeure, dans le délai de 6 mois, à compter du jour de l'ouverture ladite mise en demeure, devant le service administratif chargé du domaine.

S'il y a concurrence à la préemption, l'administration procède au tirage au sort. En cas d'absence de réponse fait par le préempté, ce délai se présente dans le délai imparti de 6 mois,⁵⁵ à compter du jour de la vente, selon les règles ordinaires.

Dans le cas spécial, le droit de rétrocession se rapproche du droit de préemption, mais au profit du propriétaire exproprié des immeubles qui n'a pas reçu la destination d'utilité publique, qui avait motivé l'expropriation.

La rétrocession peut être demandée par l'exproprié, ou exercée lors d'une mise en vente par l'autorité publique⁵⁶. Dans les deux cas, le droit de propriété sur le terrain déclassé ou délaissé peut être transféré aux usagers privilégiés en pleine préférence.

§2: Les effets de transfert du droit sur le changement de statut juridique

Le déclassé d'une parcelle déterminée du domaine public produit des effets à l'égard du bénéficiaire, et de l'Etat, que nous allons analyser, ci-après.

A. Les effets à l'égard du bénéficiaire

Dès que les portions du domaine public sont déclassées ou délaissées, elles prennent le statut de domaine privé de l'Etat, et perd la qualité de domaine public.

⁵⁵ Loi n° 2008-014 du 23 Juillet 2008, op.cit : art 13 al 2

⁵⁶ Alisaona RAHARINIVONIRINA et Alexandre BERTONE, op.cit: page 51

Comme nous l'avons vu en sus, le droit de préemption permet au bénéficiaire d'acquérir un immeuble, par préférence à tout autre. Ce cas permet au propriétaire riverain, d'acquérir, par préférence, sur les parties concernées, pour éviter le risque de la concurrence de droit sur le sol. Et cela amène à la sécurisation du droit du propriétaire riverain.

Si le terrain est déclassé par suite d'une demande d'un particulier, seul le demandeur peut bénéficier du droit de suite sur le terrain, faisant l'objet d'acquisition, car si la surface demandée a des riverains, l'administration doit aviser tous les voisins, avant de donner une suite favorable à cette demande.

En matière domaniale, le droit de préemption s'exerce dans un certain délai à partir d'une mise en demeure, dans la forme administrative, ce délai ne peut être inférieur de 6 mois. Lorsque l'administration décide spontanément la mise en vente du terrain, les formalités de mise en demeure préalable doivent être observées. Ceci qui ne peut se faire, qu'à défaut de déclaration des propriétaires dans les six mois. Il est à souligner, qu'en aucun cas, l'administration ne peut être obligée à aliéner l'immeuble grevé de droit de préemption.

Dans tous les cas, le problème peut être soulevé entre les particuliers et l'administration, dans le maintien du titre au profit du demandeur. Alors, le titre établi a une valeur juridique, pour la sécurisation du droit du propriétaire mais contestable dans un bref délai. De même, l'Arrêt⁵⁷ attaqué par la Dame RAZANAMANANA Christine à la cour de céans, demande l'annulation du titre provisoire approuvé au profit du sieur RANDRIAMIARISOA Jean de Dieu du titre foncier n° 7005 CJ de la propriété dite OLIMPYA établie en vertu dudit titre provisoire, et ordonne l'arrachement des bornes sur le même terrain. Ce terrain est une voie ferrée déclassé, faisant partie du domaine privé national. Sur cette affaire, l'article 68 de la loi n° 60-004 du 15 février 1960 relative au domaine privé national détermine que « les litiges relatifs à l'acquisition, à l'exercice ou à l'extinction d'un droit réel intéressant un domaine privé relève de la compétence des tribunaux de l'ordre judiciaire » Alors, la requête de la Dame RAZANAMANANA Christine est portée devant la juridiction administrative, le litige soulevé n'appartient nullement en sa compétence, sous peine de violer le principe de séparation de pouvoir. En effet, la demande du requérant est frappée d'irrecevabilité.

⁵⁷ Recueil de la jurisprudence de la chambre administrative n° 06 du 14 Avril 2004/ procédure n° 91/00-ADM ANNEXE II p 56

B. Les effets à l'encontre de l'État

Dans tous les cas, il a des transferts de droit de propriété au profit du bénéficiaire, et tantôt le droit de propriété de l'Etat sera abandonné. De ce fait, le bénéficiaire deviendra propriétaire du terrain déclassé ou délaissé.

Tout ce que nous avons élucidé présente différentes méthodes d'organisation de la gestion foncière malgache. Sur ce point, les différentes formes de transfert de droit n'a pas encore fait l'objet de titre définitif de droit de propriété ; ainsi, le but de la réorganisation foncière de 2005, est la tendance vers la sécurisation des droits des occupants du sol.

À Madagascar, la situation est assez embarrassante, quand on parle du domaine ou du foncier. Le système juridique malgache est bien sûr l'une des principales causes de cette insécurité. Cependant, l'administration foncière n'a jamais manqué de réviser sa situation pour des raisons différentes ; sur ce point, cette situation n'a pas cessé d'évoluer, mais jamais adaptée à la réalité existant. Autrement dit, chaque changement est basé sur le même point de vue, contrairement à la réalité. Par conséquent, les tribunaux sont débordés par les dossiers afférents aux litiges fonciers.

Avant l'année 2005, les législateurs malgaches ont déjà élaboré plusieurs textes de loi, se rapportant à la propriété foncière, en vue de sécuriser les droits des occupants, afin de faciliter l'accès à la terre.

Cela ne faisait qu'augmenter les problèmes fonciers et c'est la raison pour laquelle on a élaboré une nouvelle loi, pour combler ce vide juridique, et pour garantir la sécurisation foncière dans le pays. Malheureusement, la terre, surtout les droits des occupants des terres à Madagascar souffrent toujours d'une insécurité que les autorités compétentes l'ignorent.

Le domaine foncier est un des domaines qui a un rapport direct avec la politique, ainsi que l'économie d'un Etat. Dans le cas de Madagascar, comme nous l'avons déjà expliqué auparavant, la terre est un objet de convoitise, rattaché à l'économie de l'Etat. Plusieurs raisons expliquent que la façon dont l'administration gère la propriété foncière entraîne une insécurité dans le domaine.

CONCLUSION

Ce travail est la continuation des études effectuées dans le domaine du droit foncier à Madagascar. Il nous a ainsi permis de tirer une certaine conclusion.

Nous pouvons constater que l'organisation foncière malgache n'a cessé d'évoluer, depuis son origine, jusqu'à l'heure actuelle. Dès lors, la propriété foncière est d'origine familiale et collective⁵⁸, elle apparaissait, aux citoyens, comme une organisation instable, face à la gestion du sol.

La première tentative d'organisation du sol s'est déroulée, au temps du Grand Roi Andrianampoinimerina à l'aide du kabary ou discours⁵⁹, où il proclama que la terre lui appartient, nul ne peut l'utiliser sans son consentement. Il était très strict et le peuple malgache n'était pas libre d'exploiter le sol.

Durant la période coloniale, le sol était aménagé, dans la pratique et l'usage traditionnel. L'évolution systématique à l'usage de la terre était instaurée par le législateur malgache, au cours de laquelle la procédure d'immatriculation individuelle des terres est organisée⁶⁰. Nous avons constaté, que c'était le plus perfectionné des textes fonciers de l'époque, qui garantissait le droit individuel inscrit, car le titre établi à la suite d'une procédure est définitif et inattaquable. Mais la difficulté de la procédure n'a pas permis aux usagers d'atteindre leurs objectifs car cette procédure est très lente et coûteuse, et que la plupart des usagers n'ont pas les moyens.

En l'année 1960, l'organisation foncière n'avait pas encore satisfait les besoins des occupants, à part la prescription acquisitive, qui était réglementée. La présomption de domanialité reste alors un mécanisme de trouble foncier et l'insécurité foncière demeure un obstacle au développement agricole.

Dès la naissance de la réforme de 2005, le législateur supprime la présomption de domanialité. Il avait changé cette présomption par la nouvelle organisation, dite propriété foncière privée non titrée. C'est la nouvelle politique qui tend vers l'appui de la sécurisation bien fondée, dans notre île, et la décentralisation foncière reste au bénéfice des usagers.

⁵⁸ René RARIJAONA, op.cit : page 34

⁵⁹ Dans la tradition royale malgache, il s'agit des séances où le souverain s'adresse publiquement à ses sujets

⁶⁰ Mace RAOUL, op.cit. : Page 83

Il est vrai que la nouvelle réforme de 2005 est le meilleur changement du programme de gestion foncière à l'échelle nationale. Les usagers ont la volonté de s'inscrire et de demander.

Un certificat afin qu'il reste en paix. Nous pouvons donc constater à travers cette réforme, qu'il y a l'augmentation du taux des usagers inscrits sur le livre, par rapport à la législation qui l'a précédé. La nouvelle forme de gestion foncière se concrétise par le démembrement des pouvoirs des services fonciers déconcentrés, aux collectivités territoriales décentralisées, par l'intermédiaire des Guichets Fonciers, qui délivrent des certificats fonciers, à l'issue de chaque procédure. La réforme de 2005 a offert au titulaire du certificat Foncier ou C.F. la faculté les transformer en titre foncier d'immatriculation (T.F.I).

Dès l'ouverture du nouveau programme, tous les problèmes fonciers sont presque résolus, et toutes les dispositions législatives qui ont causé des problèmes ont été presque améliorées⁶¹, en ce sens que la faible capacité du service foncier, à l'époque, avait été changée par l'instauration du Guichet Foncier communal. Cela peut concrétiser le sentiment de sécurité foncière sur l'ensemble du territoire.

Malgré le pouvoir étendu des autorités, dans la reconnaissance du droit des occupants, et même si les occupants démontraient leur efforts à la protection du droit, à l'issue de la procédure régulièrement établie, certains problèmes ne peuvent être résolus. La capacité du service foncier décentralisé se dégrade. Il n'arrive plus à répondre aux désirs des usagers de reconnaître, officiellement, leur droit sur le sol, parce que la quantité de la demande de titre devient très élevée. Les agents des services décentralisés n'ont aucune opportunité, face aux dossiers trop nombreux : d'où la lenteur au niveau de leur traitement. On assiste également à une concurrence au dépôt de demande ; ce qui pourrait causer des litiges entre les usagers.

Face à cette difficulté, plusieurs personnes ont profité des faiblesses des autres occupants, par rapport au moyen d'accélération de la délivrance du certificat foncier ; ce qui entraîne un problème majeur au niveau de la sécurité foncière, et qui pourrait créer un trouble et des différends au niveau de la vie sociale.

Nous pouvons dire que la loi a une certaine faiblesse, car il existe, en apparence la loi du plus fort, étant donné que le pouvoir des étrangers reste encore dominant dans notre territoire. Plusieurs occupants sont encore menacés par les

⁶¹ La lettre de la politique foncière, version validée par le Gouvernement le 03 Mai 2005 : page 6

étrangers et ils ont clôturé quelque surface de terre à Madagascar, en éliminant les citoyens, occupants faibles ou pauvres. Que peuvent-ils faire pour maintenir la garantie de leurs droits, face aux étrangers ?

A ce sujet, le peuple malgache veut que le droit des étrangers sur le terrain dans notre Etat soit pratiquement éliminé. La raison en est simple, c'est que tous les terrains vastes et clôturés appartiennent presque aux étrangers. Or, les usagers ne connaissent pas les dispositions de la législation foncière, et encore moins les analphabètes ne sont pas informés⁶².

Toutefois, pour remédier à ces problèmes, il s'avère toujours nécessaire de promouvoir la protection des droits des exploitants du sol, dans différents systèmes d'informations et d'explication foncière sur l'ensemble du territoire.

On doit procéder à la vulgarisation des procédures d'acquisition de titre, par tous les moyens, à l'endroit de tous les citoyens, même pour les analphabètes.

Il faut également renforcer les services fonciers décentralisés.

⁶² Note explicatif

BIBLIOGRAPHIE

I - OUVRAGES GÉNÉRAUX

- ✓ MARIE Hélène, Histoire du droit de propriété, édition MUTEZ, 1959, Paris, 127 pages
- ✓ RABEMANANTSOA Benoit, Domaine de l'Etat, protection, Madagascar, Tananarive, bibliothèque nationale, 118 pages
- ✓ RAHARINIRIVONIRINA Alisaona et BERTONE Alexandre Droit civil, les Biens et la sûreté édition CMPL, Antananarivo, imprimerie nationale au programme éducatif, 261 pages
- ✓ RAOUL Mace, L'évolution du régime foncier à Madagascar, édition Pucho, Paris, 1996, 256 pages
- ✓ RARIJAONA René, Le concept de propriété en Droit Foncier de Madagascar, édition CUJAS, étude de sociologie juridique, 306 pages
- ✓ THEBAULT Eugene Pierre Note sur la propriété foncière à Madagascar, imprimerie officielle, Tananarive 1958, p27

II- SUPPORT PÉDAGOGIQUE

- ✓ BERNAKO Minerva, Cours de Droit Foncier, 4^{ème} année en droit, Université de Toamasina, année 2015-2016

III- TEXTES JURIDIQUES

- ✓ Loi du 9 Mars 1896, sur la propriété foncière indigène (J.O.M. du 20.03.1896)
- ✓ Loi du 9 mars 1896, : « sol du royaume appartient à l'Etat » (J.O du 20 Mars 1896, pp. 72-73)
- ✓ Loi n° 95 du 27 Nov. 1995 portant sur la relative à l'accession des étrangers a la propriété, art 11 (JO n°2341 du 01 Mars.1995),p 2001 « Interdire aux étrangers d'acquérir des terres Malgaches à quelque titre que ce soit ; aucun bien immobile ne pouvait être approprié par un étrangers ».
- ✓ Loi n° 96-016 du 29 Déc., 1996 portant sur bail emphytéotique, art 22 (Recueil de texte constitutionnel législatif et réglementaire de la République) Réserverait aux étrangers le droit contracté un bail emphytéotique que ce soit avec l'Etat soit avec des nationaux

- ✓ Loi n° 62-006 du 6 juin 1962(J.O n°244 du 28/09/62) p1989, fixant l'organisation et contrôle de l'immigration
- ✓ Loi n°95-020 du 27 Nov. 1995(J.O n°2341 du 01 Mars 1995) p 2001 cette modification se situe sur l'art 11 que « Tout étrangers peut être autorisé à acquérir des biens immobiliers sur présentation d'un plan et d'un programme d'investissement
- ✓ Loi n°2005-019 du 17 Octobre 2005, fixant les principes régissant les statuts des terres, J.O n°3007 du 2 janvier 2006, pp 4 à 15.
- ✓ Loi n°2006-031 du 24 Novembre 2006, fixant le régime juridique de la Propriété Foncière Privée Non Titree (P.F.P.N.T), J.O n°3089 du 28 février 2007, pp 1630-1631.
- ✓ Loi n°2008-013 du 23 Juillet 2008, sur le Domaine Public (source : publié par l'Administration, le lundi 5 janvier 2009)
- ✓ Loi n°2008-014 du 23 Juillet 2008, sur le Domaine Privé de l'Etat, des collectivités décentralisées et les personnes morales du droit public, (source : publié par l'Administration, le lundi 5 janvier 2009)
- ✓ Ordonnance n°60-099 du 21 Septembre 1960, réglementant le Domaine Public; J.O n°122 du 24 septembre 1960, p.1909 modifier par l'ordonnance n°62-035 du 19 septembre 1962 (J.O n° 244 du 28 septembre 1962, p.1975).
- ✓ Ordonnance n° 60-146 du 30 oct. 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation (J.O. n° 129 du 22.10.60, p.2205),
- ✓ Ordonnance n° 62-023 du 19Septembre 1962, relative à l'expropriation pour cause d'utilité public (source :www.observatoire.foncier.com)
- ✓ Décret du 28 sept 1926 (J.O. n° 94-652du 11 Octobre 1926, p 2557), portant sur la modification du décret du 25 aout 1929(J.O. n°3089 du 28 Fév. 1929. p 2205),
- ✓ Décret n° 2010-233, fixant les modalités d'application de la loi n°2008-014 du 23 juillet 2008, sur le Domaine Privé de l'Etat, (source :www.legifrance.mg)
- ✓ Décret n°2008-1141du 1er Décembre 2008 ; portant application de la loi n°2008-013 du 13 Juillet 2008 ; sur le Domaine Public (source :www.legifrance.mg)

IV-JURISPRUDENCES

- ✓ Tribunal de première Instance de Tananarive, procédure n°3196/94, Jugement n°2719 du 19 mai 1994 (Document consulté au Tribunal de première Instance de Tananarive en date du 4 décembre 2017 à 09 h 30 mn)
- ✓ Cour d'appel de Madagascar, chambre administrative n° 06 du 14 Avril 2004/ procédure n° 91/00-ADM (Document consulté au Tribunal de première Instance de Tananarive en date du 4 décembre 2017 à 10 h 30 mn)
- ✓ Tribunal de première Instance de Tananarive, procédure n°339 /94, Jugement n°2719 du mercredi 19 octobre 1994, (Document consulté au Tribunal de première Instance de Tananarive, en date du 4 décembre 2017 à 11 h)

V. RAPPORTS

- ✓ JULES, Rapport d'enquête à la Commune rurale d'Ihosy région Horombe jeudi 14 avril 2016
- ✓ Le Coordinateur national du programme national foncier, Rapport d'activités année 2010, production ronéotypée, Antananarivo, 2010, 32 pages.
- ✓ NDRINA Jean Théodore, Rapport du mardi 17 mai 2016 à 10h, Commune rurale Karamena, District Tolagnaro,
- ✓ TSIMALO Faralahy Rapport d'enquête du samedi 7 mai 2016

VI. DOCUMENTS DIVERS

- ✓ Bulletin des arrêts de la Cours Suprême de Madagascar du 14 Août 2007 de Tananarive (source : www.droitmalgache.com)
- ✓ La lettre de la politique foncière, version validée par le Gouvernement le 03 Mai 2005, 12 pages (source : www.observatoire.foncier.com)
- ✓ LAROCHE Philippe note sur loi du 9 mars 1986, art 1er : « sol du royaume appartient à l'Etat » (J.O du 20 Mars 1896, pp. 72-73)
- ✓ Plate-forme pour la promotion de l'Etat, Mémoire sur l'acquisition des biens immobiliers par les étrangers, production non éditée, année 2003, p 7

VII- WEBOGRAPHIE

- ✓ www.observatoire.foncier.com, consulté le 19 décembre 2015 à 14h 55mn
- ✓ www.recherche.gov.com, consulté le 4 Février 2016 à 8h45mn
- ✓ www.foncier.gov.mg consulté le 12 novembre 2015 à 10h 00mn

ANNEXES

ANNEXE I

JURISPRUDENCE

JUGEMENT CIVIL SUR REQUETE n°2719 du 19 Mai 1994 I

SIEGE : Madame RAMIHAJARISON Ludine, juge au tribunal de première instance d'Antananarivo, PRESIDENT Assisté de Me RAKOTOMALALA Maurice, GREFFIER

A l'audience publique civile ordinaire tenue le MERCREDI DIX NEUF OCTOBRE MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATORZE par le tribunal de première instance d'Antananarivo, sis a palais de la justice de ladite ville, en la salle ordinaire de ses audiences ;

Il a été rendu le jugement suivant :

Sur requete de :

HARISON joel, demeurant à Tely Alain , Belavenoky Matalaky commune Mandena Faritra a

LE TRIBUNAL,

Vu toutes les pièces du dossier ;

Oui la demanderesse en ses demandes, fins et conclusions ;

Vu l'article 70 du Code de Procédure Civile ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que pour requête en date du 03 Mai 1994, la Dame HARISOA Joël, sollicite du tribunal civil de céans d'ordonner la réunion de la commission prévue par l'article 20 nouveau de la loi n° 60-0004 du 15 Février 1960 afin de constater : la mise en valeur effectuée par la requérante sur la parcelle cadastrale n° 2402, Section H dite, Commune Mandena , consistant en ne plantation et la mutation en son nom ;

Attendu que la requérante expose qu'elle a entrepris sur cette parcelle une mise en valeur continue depuis plus de 20 ans que l'occupation est paisible et non équivoque ;

Attendu qu'au motif de sa demande, la requérante produit au dossier pièces suivantes :

- Jugement collectif n° 28 du 27 Avril 1972 ;
- Certificat de non appel à ce jugement ;
- Attestation de situation juridique du 26 Janvier 1994 ;
- Plans de la propriété ;

Attendu toute fois cette attestation de la situation juridique de la propriété produite du dossier ne comporte pas la mention de l'inscription du droit du propriétaire inscrit sur le titre financier, dans le cas présent, dans la matrice cadastrale ;

Que ce défaut d'inscription a été confirmée par la requérante à l'audience publique du 17 Août 1994

(Document consulté au Tribunal de première Instance de Tananarive, en date du 4 décembre 2017 à 1

ANNEXE II
JURISPRUDENCE

**Cour d'appel de Madagascar, chambre administrative n° 06 du 14 Avril 2004/
procédure n° 91/00-ADM**

La cour d'appel de Madagascar ; Chambre administrative Vu l'ordonnance n°2001-003 du 18 novembre 2001 portant loi organique relative à la Haute Cour Constitutionnelle ; Le rapporteur ayant été entendu ; Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

En la forme : Considérant que par lettre n°08/08-PRM/SGP/DEJ du 16 juillet 2008, le Président de la République de Madagascar, conformément aux dispositions de l'article 113, alinéa 3, de la Constitution, saisit la Haute Cour Constitutionnelle pour contrôle de constitutionnalité, préalablement à sa promulgation, de la loi n°2008-013 sur le domaine public ; Considérant que la saisine, régulière en la forme, est recevable ;

Au fond : Considérant, d'une part, que la matière objet de la loi soumise au contrôle de constitutionnalité relève du domaine législatif en vertu de l'article 89 de la Constitution ; Que, d'autre part, l'Assemblée Nationale et le Sénat ont adopté la loi n°2008-013 lors de leur séance plénière respective du 03 juillet 2008 ; Qu'enfin, la loi n°2008-013 ne contient aucune disposition contraire à la Constitution ; En conséquence, décide :

- Article premier : La loi n°2008-013 sur le domaine public, est déclarée conforme à la Constitution.
- Article 2 : La présente décision sera publiée au journal officiel de la République.

Ainsi délibéré en audience privée tenue à Antananarivo, le mardi vingt deux juillet l'an deux mille huit à dix heures, la Haute Cour Constitutionnelle étant composée de : M. RAJAONARIVONY Jean Michel, Président M. IMBOTY Raymond, Haut Conseiller-Doyen Mme RAHALISON RAZOARIVELO Rachel Bakoly, Haut Conseiller M. RABENDRAINY Ramanoelison, Haut Conseiller M. ANDRIAMANANDRAIBE RAKOTOHARILALA Auguste, Haut Conseiller M. RABEHAJA – FILS Edmond, Haut Conseiller M. RAKOTONDRABAO ANDRIANTSIHAFIFA Dieudonné, Haut Conseiller Mme DAMA RANAMPY Marie Gisèle, Haut Conseiller et assistée de Maître RALISON Samuel Andriamorasoa

Document consulté au Tribunal de première Instance de Tananarive en date du 4 décembre 2017 à 10 h 3

ANNEXE III :
BAIL DE VENTE DE TERRE D'IHOROMBE

**VICE PRIMATURE EN CHARGE DU DEVELOPPEMENT
ET DE L'AMMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

**DIRECTION DES DOMAINES ET DE LA
PROPRIETE FONCIERE**

**REGION DE : IHOROMBE
DISTRICT DE : IHOSY**

**CIRCONSCRIPTION DOMANIALE ET
FONCIERE DE IHOSY**

CONTRAT DE BAIL AMPHYTEOTIQUE

Soumis aux conditions résolutives des cahiers des charges spécifiques
(Lot n° 2008.014 du 23 juillet 2008 et son décret d'application n° 2010.223 du 20 avril 2010 et
ordonnance n° 62.064 du 27 septembre 1982 relative au bail emphytéotique)

ENTRE :

L'ETAT MALAGASY représenté par le Monsieur le VICE PREMIER MINISTRE CHARGE DU
DEVELOPPEMENT ET DE L'AMMENAGEMENT DU TERRITOIRE ;

Ci-dessous appeler bailleur, d'une part :

ET : la société TOZZI GREEN, société à responsabilité limitée, au capital de Ar 960 000 000,00,
ayant son siège social à Ankadivato, Lot II L 58 Antananarivo 101, représentée par son gérant,
Monsieur Didier Van Bignoot,

Ci-dessous appelée preneur, d'autre part ;

IL A ETE EXPOSE, CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Suivant demande en date du 02 novembre 2011, la société TOZZI GREEN SARL surnommée la location
de terrain d'une contenance totale de Ha 76A 16Ca environ sis dans les communes rurales de
satrokala et d'Andiolava , district d'IHOSY région d'Ihorombe et formait actuellement les propriétés
dites : ANDOHANAMATO, MANASOARENY, AMBARARATA, AMBALAVATO, ANDRIABE, TAZOAN'NY
MAHARIVO, ANGBOLAVA, TAZOAN'ANTROBOKA, AMBATOFOTSY, AMBONDROMBE, SARIRIAKA,
VATOMAHARIVO, ANKELIAMBONDRO, ANDRANOVORINAMBANIANDRO, AMPANDRATOKA, TAZOABE-
ANDOHARANO respectivement titrés foncières n° 863-AU au 877-AU (15 titres foncières)

Du constat de l'Etat des lieux effectué les 24, 25, 26, janvier 2012, 09, 10, 12, 14, 15 février 2012. Il
résulte que les terrains objet propriété consistant en suivant connue disponibles au sein du dernier
alinéa de l'article 30 du décret n° 2010.233 du 20 avril 2010.

Compte tenu de ces considérations, le contrat de bail emphytéotique soumis aux conditions
résolucives du cahier des charges ci-annexé peut être établi.

CONTRAT

Article premier : désignation de l'immeuble

L'ETAT MALAGASY représente comme ci-dessous à la société TOZZI GREEN SARL les propriétés dites :

ANDOHANAMATOÀ, MANASOARENY, AMBARARATA, AMBALAVATO, ANDRIABE, TAZOAN'NY MAHARIVO, ANGEVOLAVA, TAZOAN'ANTROBOKA, AMBATOFOTSY, AMBONDROMBE, SARIRIAKA, VATOMAHARIVO, ANKELIAMBONDRO, ANDRANOVORINAMBANIANDRO, AMPANDRATOKA, TAZOABE-ANDOHARANO respectivement titrés foncières n° 863-AU au 877-AU (15 titres foncières). D'une conférence totale de SIX MILLE CINQ CENT CINQUANTE HUIT HECTARES SOISANTE DIX HUIT ARES SEIZE CENTIARES (6558 Ha 78A 16 Ca) cises dans le commune rurale de Satrokala et d'Andiolava districts d'IHOSY Région Ihorombe.

Telle que propriété sont décrite au titre foncière correspondant.

Le présente location qui prendre effet a compter de la date de signature du présent acte, soit accordé pour une durée de TRENTE ANS moyennant une redevance annuelle calculée à raison de Ar 03,0 par mètre carré soit la somme de cent quatre vingt seize million sept cent soixante mille quatre cent quarante huit ariary, le taux de redevance est révisable à la hausse tous les cinq ans.

La somme ci-dessus représentent la première annulé de la redevance et relié de Ar 196 763 448,00 à tiré de frais de constitution de dossier ont été déjà versées à la caisse du receveur des domaines d'IHOSY par chèque BFV n° 19481450

Tous les frais généralement quelconque auxquels donnent lieu la présent contrat sont à la charges du preneur, réclament les droits d'enregistrement et les frais d'inscription à la conservation foncière.

Source : Télécharger sur [http://WWW. Com.](http://WWW.Com.)) Mise en ligne samedi 11 nov.2017 à 22h

ANNEXE IV :
ACCESSION A LA PROPRIETE FONCIERE A MADAGASCAR, TERRAINS DU
DOMAINE PUBLIC
TERRAINS DU DOMAINE PUBLIC

Les terrains dépendant du domaine public ne peuvent faire l'objet que d'une autorisation d'occupation ou de concession dont la durée n'excède pas 30 ans renouvelable.

La procédure n'est autre que celle prévue pour l'accès aux terrains domaniaux.

Toutefois :

- 1) Lors de la reconnaissance, la présence d'un représentant des travaux publics est obligatoire
- 2) Il est établi un arrêté d'occupation approuvé par le Ministre chargé du service des Domaines
- 3) Au lieu de signer l'acte et le plan à y annexer, le demandeur doit signer et produire une soumission par laquelle il s'engage à se conformer aux dispositions de l'arrêté.

Provisions :

- Redevance annuelle
- Frais de constitution de dossier : 1/10 de la valeur locative totale sans toutefois dépasser une annuité de redevance
- Frais d'enregistrement : 4% de la valeur locative totale
- Frais d'inscription : 1% de la totalité du montant des redevances
- Frais de bornage
- Coût du duplicata et du volet correspondant du livre foncier : 10.000 fmg

(Source : www.observatoire.foncier.com, consulté le 19décembre 2015 à 14h 55mn)

ANNEXE V :

ACCESSION A LA PROPRIETE FONCIERE A MADAGASCAR, TERRAINS DU DOMAINE PRIVE NATIONAL

TERRAINS DU DOMAINE PRIVE NATIONAL

La procédure d'accession à un terrain domanial est la suivante :

1) Prospection sur site même et identification du terrain auprès du Service topographique
Si le terrain n'est ni cadastré ni immatriculé, le demandeur devra faire établir un plan régulier du terrain, donc recourir à un géomètre libre assermenté.

2) Production d'un certificat de situation juridique et d'une reproduction du plan du terrain à demander respectivement auprès du Service des Domaines et du Service Topographique du ressort.

❖ Délai : Suivant la disponibilité des documents : 8 jours

❖ Coût :

---- Frais de mutation évalué à 1% du prix d'évaluation par l'enregistrement

---- Droit fixe : 10.000 fmg

3) Demande de terrain

La demande de terrains se fait toujours auprès de la Circonscription Domaniale et Foncière du ressort

En matière d'acquisition de terrains : Section Affaires Domaniales	En matière de bail emphytéotique : Guichet Unique sur les Baux Emphytéotiques
---	---

❖ Documents à fournir :

---- demande dûment remplie sur formulaire DPF 58 bis (2 exemplaires)

---- chemise d'instruction DPF 15 (2 exemplaires)

---- Plans du terrain levés par un géomètre assermenté ou reproduction officielle du plan de la propriété selon le cas

---- Copie des statuts dans le cas d'une société

---- Pouvoirs du gérant le cas échéant

---- Certificat de situation juridique de moins de 3 mois si le terrain est immatriculé ou cadastré

---- Timbres de dimension à apposer sur l'une des demandes et l'un des plans

❖ Paiement du cautionnement de 1.000 fmg pour les terrains urbains et 200 fmg/ha avec un minimum de 1.000 fmg pour les terrains ruraux

❖ document à recevoir : quittance du paiement du cautionnement

4) Repérage par la Circonscription Topographique du ressort pour s'assurer si d'autres demandes ne visent pas le même terrain

5) Affichage de l'avis de demande à la diligence de la sous-préfecture de la situation de l'immeuble

- Durée : 15 jours
- Document produit : certificat d'affichage

6) Reconnaissance du terrain par la Commission Domaniale

- ❖ documents produits : ---- Récépissés des convocations
---- Procès-verbal de reconnaissance domaniale
- ❖ Coût : les différentes charges occasionnées par le déplacement des membres de la commission de reconnaissance.

7) Mise à la disposition du public du dossier

- ❖ Durée : 1 mois

8) Etablissement du certificat de dépôt du procès-verbal de reconnaissance domaniale par la Circonscription Domaniale et Foncière à l'issue du délai ci-dessus

9) Avis des services techniques concernés qui peuvent être recueillis sans attendre que ce délai de un mois soit écoulé.

10) Deuxième repérage du terrain par la Circonscription Topographique

11) Décision des autorités supérieures sur le mode de cession et le prix

12) Convocation ou notification du demandeur

13) Attribution du terrain s'il n'existe aucune opposition et/ou aucun empiètement

- ❖ Etablissement du projet d'acte
- ❖ Paiement des provisions par le demandeur et signature du projet d'acte

---- En cas de vente

- Prix de terrain
- Frais de constitution de dossier
+ 10% de la valeur vénale du terrain si la vente est provisoire (soumise à des conditions de mise en valeur)
+ 5% de la valeur vénale du terrain si la vente est définitive
- Coût d'enregistrement : 10% de la valeur vénale du terrain
- Coût d'expédition/acte de cession : 15.000 fmg à 18.000 fmg
- Coût du duplicata et volet du livre foncier : 10.000 fmg
- Frais de conservation : 1% de la valeur avec minimum de 15.000 fmg

---- En cas de bail

- Redevance annuelle

Frais de constitution de dossier : 1/20 de la valeur locative totale sans dépasser une annuité de redevance

- Enregistrement :
 - + 4% de la valeur locative totale si le terrain n'est ni cadastré ni immatriculé
 - + 5% si le terrain est immatriculé ou cadastré
- Coût d'expédition/acte de cession : 15.000 fmg à 18.000 fmg
- Coût des duplicata et volets correspondants du livre foncier : 20.000 fmg (nue-propriété; droit de superficie)
- Frais de conservation : 1% de la valeur locative totale

❖ Approbation de l'acte par :

	Terrain rural (superficie)	Terrain urbain (valeur vénale ou locative)
Chef de Province	Egal ou moins de 50 ha	< 200.000 fmg
Ministre chargé du service des Domaines	[50ha,500ha[> 200.000 fmg
Chef de Gouvernement	>500 ha	—

14) Formalité d'enregistrement et de multiplication des actes

15) Notification

Documents à recevoir :

En cas de terrain immatriculé ou cadastré et de vente définitive ou de bail emphytéotique :

- Titre foncier
- Reproduction du plan

En cas de terrain non immatriculé ni cadastré et/ou de vente provisoire

- Reproduction du plan
- Expédition de l'acte

16) Immatriculation du terrain concédé

Si le terrain concédé n'est pas encore immatriculé ou ne constitue pas la totalité d'une propriété immatriculée, la Circonscription Domaniale et Foncière procédera à l'immatriculation et/ou morcellement du terrain aux frais de l'intéressé.

Le dossier de bornage correspondant est donc constitué et envoyé par ses soins, aux fins, à la Circonscription Topographique

(Source : www.observatoire.foncier.com, consulté le 19décembre 2015 à 14h 55mn

ANNEXE VI

JUGEMENT CIVIL SUR REQUETE N°2771 du mercredi 19 /10/1994

N° 2771 DU 25 OCTOBRE 1994

=====

JUGEMENT CIVIL SUR REQUETE

=====

Procédure N° 5268/94

Siégeait : Monsieur RANDIMBIMIHARISOA Dieu Donné, Juge au tribunal de première instance Antananarivo, - PRESIDENT-

Assisté de maitre Jean RAKOTOMANGA, Greffier tenant la plume

A l'audience public civil ordinaire du mardi vingt cinq octobre mille neuf cent quatre vingt quatorze, tenue par le tribunal de première instance d'Antananarivo, au balais de justice de ladite ville, en la salle ordinaire de ses audiences à Anosy, il a été rendu le jugement suivant à la requete de Monsieur Tsimalo Faralahy, demeurant Fokotany Matalaky ; Commune Urabaine de Fort Douphin -Demanderesse, comparaisant et concluant en personne LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Vu les réquisitions écrite du Ministère public ; oui la demanderesse en ses demandes, fins et conclusions et après en avoir délibérer conformément à la loi

Attendu que suivant requête en date du 29 juillet 1994, RAZAFINDRAZANO Jeanne a solliciter qu'il plaise au tribunal civil de céans rendre un jugement ordonnant la délivrance d'un second duplicata du titre concernant la parcelle cadastrale N° 405, de la section « S », dite , registre 01, folio 60 d'une superficie de 25a 07ca , inscrit au nom de RAJAOMARIE Fokotany Matalaky ; Commune Urabaine de Fort Douphin

Attendue que la demanderesse expose que le premier duplicata du titre délivré n'est pas en sa possession, alors qu'elle a acquis ladite propriété par voie de prescription laquelle est à muté son nom.

Qu'elle joint à la plume de sa requête le certificat de situation juridique du 12 Aout 1994, la photocopie de la grosse du jugement civil N° 1782 du 28 Juin 1993 rendu par le tribunal de première instance Antananarivo ; signification d'huissier du 22 Septembre 1994

Attendu que le requête présenter est fonder, qu'il échaît des lors d'y faire droit

PAR CE MOTIF,

Statuant publiquement en matières civil sur requête et en premier ressort

Ordonne la délivrance d'un second duplicata du titre concernant la parcelle cadastrale N° 405, de la section « S1 » dite Fokotany Matalaky ; Commune Urabaine de Fort Douphin , registre 01, 60 d'une superficie de 25a 07ca par le soin de Monsieur le conservateur du propriété foncière à RAZAFINDRAZANO Jeanne.

Déclare nulle et sans valeur ancien duplicata du titre égarer entre les mains de tous détenteurs

Ordonne à Monsieur le conservateur de la propriété foncière à procéder à toute la formalité de la publicité voulue par la loi

Laisse les frais à la charge de la requérante

Ainsi juger et prononcer en audience public les jours, mois et ans que dessus et la minute du présent jugement a été signée, après lecture, par le président et le greffier

Document consulté au Tribunal de première Instance de Tananarive en date du 4 décembre 2017 à 09 h 30 mn

ANNEXE VII
CONTRAT DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

ENTRE

L'ETAT MALAGASY, représenté par le MINISTRE DE L'AGRICULTURE, DE L'ELEVAGE,
ET DE LA PECHE
, ci-dessous appelé bailleur,

D'une part,

ET

.....
..... preneur,

D'autre part,

IL A ETE EXPOSE, CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

EXPOSE

.....
.....

CONVENTION

ARTICLE PREMIER. l'Etat Malagasy, représenté comme ci-dessus loue à
....., représenté également comme ci-dessus, un
terrain d'une superficie approximative de....., tel qu'il
est délimité et hachuré sur le plan annexé aux présentes, ce qui est accepté par le preneur.

ARTICLE 2. Le terrain en cause est destiné à l'implantation d'un immeuble comportant des
salles de soins, de récupération nutritionnelle des défavorisés et une dentisterie, tel qu'il est
décrit dans le calendrier de réalisation du projet joint au présent bail.

ARTICLE 3. La présente location est accordée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99)
ans moyennant le loyer de (.....) francs par mètre carré et par an et prendra
effet dès la signature du présent acte par les deux parties.

ARTICLE 4. Le loyer est payable annuellement et d'avance à la caisse du Receveur des
Domaines d'Antananarivo et révisable à la hausse tous les deux (2) ans suivant l'évolution
de l'indice des prix à la consommation en milieu malgache publié au Journal officiel de
Madagascar.

Le preneur bénéficie d'un différé de trois (3) ans de paiement du loyer afin de lui permettre
de démarrer les travaux.

ARTICLE 5. Tous les frais généralement quelconques auxquels pourra donner lieu le présent contrat sont à la charge du preneur.

Le preneur est tenu à ses frais de provoquer le morcellement de la partie présentement louée sous le nom de «..... ».

ARTICLE 6. prendra le terrain loué dans l'état où il se trouve sans recours pour quelque cause que ce soit.

Tout en réservant le bénéfice de la libre gestion du patrimoine, le preneur s'engage aux obligations de jouir du terrain loué en bon père de famille.

ARTICLE 7. Les travaux devront commencer au plus tard six (6) mois après la signature du présent acte.

Le preneur ne peut en aucun cas sous-louer tout ou partie du terrain, objet du présent contrat.

ARTICLE 8. Un délai maximum de cinq (5) ans est accordé au preneur pour la réalisation des travaux, objet du contrat, période pendant laquelle le bailleur se réserve le droit de constater l'état d'avancement de ces travaux et l'appréciera suivant les documents mentionnés à l'article ci-dessus et le dossier de demande d'agrément, le cas échéant.

A la fin de la période ci-dessus fixée, il sera procédé à une constatation de mise en valeur comme en matière de demande de terrain domanial à l'issue de laquelle il pourra être décidé la réalisation du contrat pour la partie non mise en valeur.

ARTICLE 9. Le preneur ne peut se libérer du montant de la location échue ni se soustraire à l'exécution des conditions du présent bail en délaissant le fonds.

ARTICLE 10. Le preneur ne peut demander la réduction du taux ou du prix de location pour cause de perte partielle du fonds ni pour cause de privation de tout revenu à la suite de cas fortuits ou de force majeure.

ARTICLE 11. Tout défaut de paiement dans les six (6) mois de son échéance du loyer convenu, toute inexécution des conditions du contrat de bail ainsi que toute détérioration grave commise par le preneur sur le fonds constitue un manquement susceptible de provoquer la résiliation du bail.

ARTICLE 12. Le présent contrat de bail autorise le preneur à effectuer les travaux d'aménagement, de construction et de VRD sous réserve de l'obtention du permis de construire.

ARTICLE 13. Le preneur peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever par titre de servitudes passives pour un temps qui ne peut excéder le restant de la durée du bail. Il a la charge d'en avertir la Direction dont relève le Service des Domaines.

ARTICLE 14. L'Etat se réserve le droit de préemption sur les réalisations fixes effectuées par le preneur et autorisées par le bailleur.

ARTICLE 15. Avant tout cession ou mise en adjudication du droit au bail et des constructions, l'emphytéote doit au préalable en informer la direction dont relève le Service des Domaines dans un délai maximum de quatre-vingt-dix (90) jours.

ARTICLE 16. Le droit de préemption de l'Etat s'exerce pendant un délai de soixante (60) jours à compter de la date à laquelle la Direction dont relève le Service des Domaines a eu connaissance de l'existence du contrat de cession.

ARTICLE 17. En cas de cession ou d'adjudication du droit au bail, les créanciers hypothécaires ou le nouveau preneur, sauf droit de préemption de l'Etat, doivent justifier de la capacité technique et professionnelle requise pour l'exercice des activités, objet du présent contrat.

Le nouvel acquéreur se trouve subrogé aux charges, droits et avantages du preneur.

ARTICLE 18. En cas de cessation définitive d'activité du preneur, de rupture du contrat, ou à l'expiration du bail, l'Etat bénéficie d'un droit de préemption pour l'acquisition des constructions et autres installations fixes dûment autorisées par le présent contrat.

ARTICLE 19. En cas de rupture du contrat du fait du bailleur, le preneur peut prétendre à des indemnités représentant d'une part le dommage direct et immédiat en raison de l'arrêt imprévu du bail et d'autre part, la valeur vénale des constructions et autres installations fixes qui peuvent lui appartenir en propre.

En cas de rupture du fait du preneur, le bailleur peut prétendre à un dédit.

Le montant des indemnités ou dédit est fié d'accord parties.

En cas de désaccord, il sera fait application des dispositions de la Convention conclue entre les deux parties (ou à défaut du droit commun...).

DONT ACTE

Fait et rédigé en minute par nous, LE MINISTRE DE L'AGRICULTURE, DE L'ELEVAGE, ET DE LA PECHE

à Antananarivo, le

Eta signé ainsi que nous le présent acte.

POUR

POUR L'ETAT MALAGASY

.....

.....

LE MINISTRE DE
L'AGRICULTURE, DE L'ELEVAGE,
ET DE LA PECHE

(Source : www.foncier.gov.mg consulté le 12 novembre 2015 à 10h 00mn

ANNEXE VIII :
LISTE DES INFORMATEURS

Noms et prénoms	Qualités	Date et lieu de l'entretien
ERIC	Directeur, Receveur de domaine et foncier	Mercredi 19 mai 2015 à 11h au bureau de service de domaine à Fort- Dauphin
Isabelle,	agent du guichet foncier	jeudi 14 avril 2016 à 11h 05mn au bureau du GF à Fort- Dauphin
JULES	Agent de Guichet Foncier	Jeudi 17 mars 2016, à 9h45mn au bureau du service foncier communal (G.F. Ihosy Région Horombe)
Nicolas	usagers demandeur de transformation du certificat foncier en titre	Mercredi 25 mai 2016 à 12h08mn, devant le service de Domaine de Toamasina
NORO Françoise	Fille qui a épousé un étranger	mardi 17 mai 2016 à 8h25mn dans son appartement à Fort- Dauphin, Quartier Bazar be

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE	III
REMERCIEMENTS	IV
LISTE DES ABRÉVIATIONS, SIGLES ET ACRONYMES	V
GLOSSAIRE	VI
INTRODUCTION	1
PARTIE I - LE MODE D'ACQUISITION DES TERRAINS PAR LES ÉTRANGERS	
CHAPIRE I - HISTORIQUE DE L'ACCÈS DES ÉTRANGERS À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE	5
SECTION I : LE DROIT DES ÉTRANGERS PENDANT LES ROYAUTÉS.....	5
§1 À l'époque d'Andrianamponimerina	5
A.Les étrangers à l'époque de Radama I et de Ranavalona lère	6
B.La situation des étrangers au temps de Ra dama II et de Rasoherina.....	7
§2- Au temps de Ranavalona II.....	8
A-Au temps de Ranavalona III	8
B- La législation foncière à la veille de la colonisation	8
SECTION II : LE REGIME DES TERRES AU TEMPS DE LA COLONISATION.....	9
§1 : La présomption de domanialité	9
A : Palliatifs pour atténuer la sévérité de ces dispositions	10
B : La portée de cet article	11
§2 : L'acquisition des terrains domaniaux par les étrangers 3em république.....	13
A -La troisième république de 1992 à 1996	13
B- les étrangers et les propriétés foncières sous la période de 2001	14
CHAPITRE II - MÉCANISME D'ACCÈS DES ÉTANGERS AUX TERRAINS DOMANIAUX À MADAGASCAR	16
SECTION I : LES MODES D'ACCES DES ÉTRANGERS AU DOMAINE PUBLIC DE L'ÉTAT	16
§1 : Le droit d'occupation temporaire	17
A-Les généralités sur le droit d'occupation temporaire	17
§2 :L'accès des étrangers aux biens immobiliers du domaine public de l'Etat par la concession	18
A - Les généralités sur la concession	18

B -Le concessionnaire du domaine public	19
SECTION 2 : L'ACQUISITION DES TERRAINS DOMAINE PRIVÉE PAR LES ÉTRANGERS	20
§1 : La concession et le bail	20
A-la disposition spéciale aux terrains Urbains	20
B-Procédure à suivre et les documents nécessaires	21
B. Le déroulement des documents	21
§2 Les dispositions relatives aux terrains ruraux	22
A-Disposition aux terrains domaniaux	22
B-L'acquisition proprement dite	22
PARTIE II - L'ACQUISITION DES TERRAINS DEPENDANT DU DOMAINE DE L'ÉTAT DE COLLECTIVITÉS DÉCENTRALISÉES	
CHAPITRE I - L'ACQUISITION DU DOMAINE PUBLIC DE L'ÉTAT	26
SECTION I : DROIT DE PROPRIÉTÉ REGI PAR LE CONTRAT DE CONCESSION	26
§1: Les conditions préalables au contrat de concession	26
A- Les conditions préalables au demandeur	26
B- Les conditions préalables à l'administration responsable	27
§2: Les effets du contrat de concession	28
A- Les effets à l'égard du bénéficiaire	28
B- Les effets à l'égard de translateur	29
SECTION II : DROIT PAR AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE ET SPECIALE	30
§1 : Autorisation d'occupation temporaire	30
A: Les conditions nécessaires à l'occupation temporaire	30
B: Les effets portés par l'occupation temporaire	31
§2: Autorisation d'occupation spéciale	34
A : Condition préalable à l'autorisation spéciale	34
B : Les effets portés par une autorisation spéciale	35
CHAPITRE II - ACQUISITION DU DOMAINE PRIVÉ DE L'ETAT	37
SECTION I : DROIT DE PROPRIÉTÉ EN VERTU DU DROIT DE SOVERAINETE ET DE TRANSMISSION A TITRE GRATUIT OU ONEREUX ..	38
§1: Droit de propriété en vertu de droit du souveraineté	38
A- Les conditions d'acquisition en vertu du droit de souveraineté	39

B- Les effets de transfert régis par le droit de souveraineté.....	40
§2 : Droit de propriété en vertu de transmission à titre gratuit ou onéreux.....	40
A - Les conditions de transfert à titre gratuit ou à titre onéreux.....	41
B- Effets de transfert de droit à titre gratuit ou à titre onéreux	42
SECTION II : DROIT PAR LA SUITE DU CHANGEMENT DE STATUT DE	
DÉPENDANCE DU DOMAINE PUBLIC.....	43
§1: Condition de transfert du droit par la suite de changement de statut juridique du terrain ou le déclassement	43
A- Le changement de statut par demande d'un particulier intéressé	43
B- Décision administrative	44
§2: Effets de transfert du droit sur le changement de statut juridique	45
A- Effets A l'égard du bénéficiaire.....	45
B- Effets à l'encontre de l'Etat.....	47
CONCLUSION	48
BIBLIOGRAPHIE	51
ANNEXES	53