

OBSERVATION SUR LES DIFFERENTS ARTICLES DU PROJET DE LOI FIXANT LE REGIME DE L'IMMATRICULATION ET DE LA PROPRIETE FONCIERE TITREE, A SOUMETTRE POUR ADOPTION A L'ASSEMBLEE NATIONALE, LE 07 NOVEMBRE 2017

Article du projet de loi	Observation de la Société Civile	Proposition d'amélioration venant de l'OSC
<p align="center">« Des périmètres miniers » dans une propriété foncière titrée.</p> <p>Article 6 : Avant l'exécution de toute forme de permis, recherche ou exploitation, le titulaire du permis doit avoir l'accord écrit du propriétaire du sol inscrit au titre foncier conformément aux textes en vigueur.</p> <p>Le contrat écrit avec les propriétaires fonciers devrait être effectué avant l'obtention du permis minier</p>	<p>Compte tenu des nombreux problèmes rencontrés par la perte de droits lors de la réalisation d'extraction minière, il est important d'introduire cet article. Mais ce n'est pas suffisant, il faut renforcer la protection des droits de propriété.</p>	<p>1/ il vaut mieux ne pas attendre que la personne ou la société obtienne le permis d'exploitation avant de négocier avec le propriétaire du terrain ; mais introduire l'accord avec le propriétaire comme condition d'obtention du permis d'exploitation. 2/ Même si ce projet de loi concerne les propriétés privées titrées, il est important de souligner que même pour les propriétés privées non titrées, l'obtention d'une convention écrite est obligatoire car à Madagascar, il n'existe pas de terrain sans propriétaire. Notons que ce projet de loi concerne des terrains à différents statuts dans certains articles mais pas seulement des propriétés privées titrées, il est important de souligner cela pour qu'on ne se méprenne pas en pensant que seules les propriétés privées titrées nécessitent une convention écrite préalable avec les propriétaires.</p>
<p align="center">Cadastre inachevé</p> <p>Article 65 – Concernant les droits des propriétaires de terrains inclus dans les zones cadastrales qui n'ont pas abouti. Cet article mentionne qu'un mois (1 mois) sera accordé à toutes les personnes concernées pour réclamer et affirmer leurs droits. Tous les terrains qui n'auront pas fait l'objet de revendications seront immatriculés au nom de l'Etat après l'expiration de ce délai de un mois qui commence à compter du jour de l'affichage dans les bureaux de la commune et du fokontany par le Président</p>	<p>Notons que la non-réalisation du cadastre ne relève pas du tout de la responsabilité de la population car l'enregistrement collectif anciennement cadastre est une responsabilité que l'Etat a assumée mais la plupart des formalités n'ont pas abouti mais sont se sont arrêtés à des stades intermédiaires depuis des dizaines d'années.</p> <p>Le délai de un mois est trop court par rapport au retard qui dure depuis des années, nous craignons donc qu'il y ait une précipitation et des malversations qui amèneront à la perte des droits</p>	<p>Les personnes qui ont occupé pendant longtemps ces terrains objets de cadastre et qui ne possèdent pas de titre font considérées par le voisinage et la société comme propriétaires donc il est préférable de classer leurs parcelles parmi les propriétés privées non titrées concernées par les cadastres non aboutis si aucun décret n'a encore statue sur le terrain.</p>

<p>du Tribunal Spécial Terrier. Beaucoup de personnes perdront leurs droits si on applique cet article tel quel.</p>	<p>de nombreux citoyens qui ont mis en valeur la terre depuis longtemps. Car cet article 65 dit que lorsque le délai de un mois sera expiré, le terrain deviendra une propriété de l'Etat. Il n'est donc pas juste et équitable qu'un terrain que vous avez mis en valeur redevienne un bien de l'Etat puisqu'il est à noter que dans un bref délai, ce terrain risque d'être approprié par une autre personne qui le demandera. Notons que lorsque cette parcelle fera partie des propriétés privées de l'Etat il sera régi par la loi 2008-018 du 23 juillet 2008 qui régit les propriétés privées de l'Etat. Cependant l'article 21 de cette loi déclare que l'Etat sera libre de prendre des décisions sur le choix de la personne à qui il souhaitera l'attribuer (<i>Article 21 - L'Etat conserve la faculté d'apprécier l'opportunité de la cession des terres de son domaine privé et reste seul juge du refus</i>).</p> <p>Imaginez si une personne ne réussit pas à respecter le délai de un mois pour différentes raisons, son terrain deviendra une propriété de l'Etat et elle risque de ne plus en être le propriétaire. Pourtant si on se réfère à la Constitution dans son article 34, cela ne serait pas légal car il s'agirait d'une saisie de la propriété d'autrui pour une raison qui ne relève pas de l'utilité publique.</p>	
<p>Article 72 - Toute personne inscrit au Livre Foncier ou ses ayants-droits peuvent obtenir communication des informations concernant ses biens et ses droits.</p>	<p>Il est reconnu que la précision des détails sur l'application de cet article relève des décrets mais il existe des principes qui doivent être déterminés au niveau de la loi et non des décrets, telles que les diverses sanctions relatives à l'atteinte au</p>	<p>1/ Si les usagers du service public n'obtiennent pas satisfaction dans les délais concernant les informations contenues dans le livre foncier, des sanctions sévères doivent être mises en place pour y remédier. 2/ les</p>

<p>Toute personne peut accéder aux informations dans le livre foncier au niveau de la Conservation foncière selon les modalités fixées par Décret.</p> <p>Les sanctions relatives à la non-satisfaction des demandes d'information et de détourner des informations concernant le contenu du livre foncier, relèvent de la loi mais pas des arrêtés et pourtant ce projet de loi ne le mentionne pas</p>	<p>droit à l'information qui est protégé par l'article 11 de la Constitution.</p>	<p>sanctions destinées à tous les auteurs de fraudes doivent également être sévères</p>
<p>Article 83 -Le Tribunal Spécial Terrier est composé comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un juge issu d'un corps des magistrats qui préside les audiences ; - Deux Assesseurs : un issu du corps des Inspecteurs des domaines justifiant de cinq années d'ancienneté dans ce corps, et un géomètre expert fonctionnaire ; - Membres : <ul style="list-style-type: none"> o Un représentant de la Commune o Le Chef Fokontany de la situation des biens ou son représentant. - Greffier : un fonctionnaire issu du corps des contrôleurs des domaines [...] <p>Les assesseurs et le greffier ne doivent pas appartenir au corps exécutif si l'on veut affirmer que le tribunal spécial terrier est réellement un Tribunal .</p>	<p>Notons que la répartition des tâches entre les personnes qui constituent ce Tribunal Spécial Terrier n'est pas conforme aux principes de ce que l'on désigne par Tribunal et répartition des responsabilités. Les « assesseurs » ou adjoints des Juges ne devraient absolument pas venir du pouvoir exécutif mais devraient être les simples citoyens concernés par le problème. Le greffier aussi devrait être un greffier assermenté.</p>	<p>Les assesseurs seront de simples citoyens concernés par le problème. Les greffiers seront des greffiers professionnels assermentés auprès du tribunal.</p>
<p>La reconstitution du duplicata du titre foncier ou extrait cadastral détériorés ou perdus L'article 90, alinéa 1 et 2 déclarent que si le duplicata du titre foncier ou si l'extrait cadastral</p>	<p>L'inscription éventuelle au nom de la personne mentionnée sur la page non détériorée du duplicata posera un problème, car le feuillet détérioré a sûrement transféré le terrain au nom</p>	<p>Pour respecter les principes fondamentaux de la loi sur la séparation des pouvoirs, il est préférable que le conservateur ne soit pas à la fois juge et partie (exécutant) mais que ce soit le tribunal spécial terrier –</p>

<p>de l'exemplaire du propriétaire est détérioré, s'il comporte encore le premier feuillet contenant les indications et mentions originaires du titre foncier, signées du Conservateur, se rapportant aux droits du premier titulaire de droits fonciers et à l'identification de l'immeuble et du titre, il pourra être délivré sur la demande de ce dernier, et à ses frais, un nouveau duplicata; l'ancien étant déposé, revêtu d'une mention d'annulation et classé au dossier de la conservation.</p> <p>Le Conservateur est seul juge pour apprécier s'il peut délivrer le nouveau duplicata du titre foncier ou non. Toutefois, lorsqu'il apprécie que les informations nécessaires à la délivrance d'un nouveau duplicata du titre foncier ne sont pas complètes, il peut inviter le requérant à saisir le Président du Tribunal Spécial Terrier seul compétent pour décider et ordonner la délivrance ou non d'un nouveau duplicata.. Dans ce cas, le titulaire du duplicata dont le feuillet qui comporte son nom et ses droits sont détruits perdra ses droits</p>	<p>d'une autre personne, elles perdraient leurs droits. Le Conservateur complétant le duplicata et le Livre Foncier, il ne devrait pas décider du jugement sur les droits si un des feuillets est détérioré.</p>	<p>ou la structure a qui sa responsabilité est confiée – présidée par un juge au sein du tribunal – qui prenne la décision</p>
<p>DU TRANSFERT A L'ETAT DES TERRAINS NON MIS EN VALEURS PAR LEURS PROPRIETAIRES Article 95 à 100 : Concernent le transfert à l'Etat des terrains titrés non mis en valeur par les propriétaires pendant 20 ans. La décision politique de 2005 prise par tous n'est même pas appliquée ici</p>	<p>On peut dire que cet article est destiné à appliquer la décision politique de 2015 prise principalement pour satisfaire les Malagasy qui ont mis en valeur pendant des décennies les terres titrées au nom des colons. La lettre de politique foncière de 2005 dans sa première xx axe 1.1. déclare que les parcelles seront immatriculées au nom des personnes qui les ont occupées longtemps. On ne voit pourtant pas dans ce projet de loi un reflet de cette décision politique car selon l'article 100</p>	<p>La décision politique de 2015 est à appliquer, selon laquelle les terrains titres au nom de certaines personnes qui ont été occupés par d'autres personnes pendant plusieurs décennies, surtout les terrains immatriculés au nom des colons pendant la période coloniale, seront immatriculés au nom des personnes qui ont vécu sur ces terrains que le voisinage et le public savent qu'ils ne sont pas des terrains de l'état.</p>

	<p>alinéa 2 de ce projet de loi, on annonce leur transfert à l'Etat et la manière de les obtenir serait faite conformément à la loi sur le domaine privé de l'Etat (loi 2008-014). Il est à noter que selon cette loi sur le domaine privé de l'Etat déjà en vigueur et appliquée, c'est l'Etat qui décide librement d'attribuer son terrain à la personne de son choix (art 21 de la loi 2008-014). Si on prend donc le cas de terrain déjà titré mais occupé depuis longtemps, notamment les terrains des colons, on constate qu'il existe une contradiction avec la décision politique de 2005.</p>	
<p>REPRESSION DES ATTEINTES PORTEES A LA PROPRIETE Article 101 - Les atteintes à la propriété sont punies des sanctions prévues par l'Ordonnance n°60-121 du 01 octobre 1960 visant à réprimer les atteintes à la propriété. La protection des droits des usagers concernant la terre a tendance à être moindre que la protection des agents de l'administration si on observe cet article.</p>	<p>Un article au contenu très bref et renvoyant à l'ordonnance n°60-121 du 01 octobre 1960 en parle, déjà dépassée par les événements si on se réfère aux faits actuels. La vraie raison d'être de ce projet de loi est de défendre les droits fonciers des Malagasy sans exception mais il n'y a qu'un seul article de loi très bref relatif à la sanction des atteintes à la propriété. On voit que ce n'est pas équivalent aux articles relatifs aux sanctions qui protègent les agents des services fonciers – qui sont au nombre de 4 (articles 117 à 120). Au vu de l'ordonnance 60-121 on voit que cela ne correspond plus aux réalités actuelles mais nécessite une révision, puisque c'est seulement un emprisonnement de un mois à deux ans qui sera appliqué, et une amende de 1000 Fr à 100 000 Fr pour ceux qui portent atteinte aux droits de propriété. Il est vrai qu'une peine à perpétuité est prévue pour ceux qui sont sommés de quitter les propriétés d'autrui mais qui</p>	<p>1°) Ce projet de loi devrait préciser les sanctions relatifs aux atteintes à la propriété et ne pas laisser ce soin à une ordonnance datant de 1960. 2°) l'amende devrait être l'équivalent du double du prix estimé du terrain concerné, et l'emprisonnement au moins de 10 ans ferme pour ceux qui portent atteinte à la propriété foncière.</p>

	n'obtempèrent pas (art. 4) mais la révision de l'art. 1 ^{er} de cette ordonnance devrait être contenue dans ce projet de loi.	
<p>De la responsabilité du conservateur de la propriété foncière</p> <p>Article 109- Cet article déclare que le Conservateur de la propriété foncière, au cours de la réalisation de sa tâche d'inscription des divers droits relatifs au titre, est responsable de la vérification de la « conformité formelle de l'acte au point de vue de sa forme extérieure » et non du contenu. C'est seulement « en cas de doute sur la forme » qu'il regarde le contenu. Si on continue à maintenir le conservateur de la propriété foncière dans le rôle de vérificateur de la forme des actes qu'il va conserver dans sa méthode de travail, la prolifération de documents frauduleux continuera dans le secteur du foncier.</p>	<p>Selon les expériences vécues jusqu'à présent, la vérification des actes au niveau de la forme favorise les fraudes aussi vaut-il mieux également de bien regarder tout le contenu. Les fraudes sur les actes fonciers font partie des sujets les plus nombreux parmi les affaires traitées au Tribunal,</p>	<p>Face à la prolifération des actes frauduleux dans le domaine de la propriété foncière, il est préférable de demander clairement au conservateur la vérification du contenu des actes mais pas seulement de leur forme, cela dans l'intérêt de la population et pour favoriser la sécurité.</p>
<p>Responsabilité civile du conservateur</p> <p>Article 112 alinéa 4– [....] : Il est écrit que au-delà de trois (03) ans après l'inscription de l'acte dans le Livre Foncier, la responsabilité civile du Conservateur de la propriété foncière n'est plus mise en cause concernant les omissions ou erreurs commises concernant les titres fonciers et les duplicata. Le délai de responsabilité civile du conservateur de trois (03) ans après l'inscription dans le livre foncier est trop court</p>	<p>Les réalités vécues actuellement montrent que très souvent les erreurs et omissions sont détectées plusieurs années plus tard, quelquefois même plusieurs décennies, les 3 années sont donc trop courtes.</p>	<p>Pour protéger les droits de propriété des citoyens, il est préférable de prolonger a vingt (20) ans la durée de la responsabilité du conservateur par rapport aux erreurs et omissions qu'il serait amené à commettre au cours de l'inscription des titres fonciers</p>
<p>Rémunération spéciale payée par les usagers</p> <p>Article 116 - Ce projet de loi propose qu'une</p>	<p>Si on réfléchit bien, on s'aperçoit que le paiement par le public d'une rémunération spéciale aux</p>	<p>Cet article doit être complètement retire car obliger par la loi les usagers qui réalisent des démarches</p>

<p>« rémunération spéciale » payée par le requérant d'un service public soit donnée au « Conservateur de la propriété foncière » et au « Conservateur des documents topographiques » en raison des responsabilités qu'ils assument. Le fait d'obliger les usagers a donner une rémunération ou une récompense particulière aux fonctionnaires de l'état, comme le suggère cet article, constituerait une bénédiction par la loi de la corruption.</p>	<p>fonctionnaires de l'Etat en plus du salaire que ces derniers gagnent en fonction de leurs responsabilités selon la loi est contraire aux principes de l'Etat de Droit, puisque chaque citoyen participe déjà directement ou indirectement au règlement du salaire des fonctionnaires.</p> <p>Selon la loi contre la corruption, le paiement d'un salaire spécial à un fonctionnaire en plus de son salaire légal ou la réception d'un salaire spécial par les fonctionnaires en plus de son salaire légal constitue fait partie de la corruption.</p>	<p>administratives a donner une rémunération spéciale aux fonctionnaires en plus de leur salaire habituel , qu'ils ont accepté et qui a été déterminé pour la réalisation de ses tâches, tend à rendre la corruption légale.</p>
<p>Protection des agents des services fonciers Article 117 à 119 : concernant la « protection des agents des services fonciers ». Les agents des services fonciers sont des citoyens comme tous les autres et ne doivent pas bénéficier de protection particulière</p>	<p>L'article 117 dit que s'il existe des injures, outrages et menaces contre les agents des Services fonciers dans l'exercice de leurs fonctions, les coupables seront punis d'un emprisonnement d'un mois à six mois et d'une amende de Ar 100.000 à Ar 900.000. Et des peines plus fortes sont prévues en cas de rébellion.</p> <p>En plus des pouvoirs sans limite que cet article 117 veut accorder par la loi aux gestionnaires des services fonciers, cet article deviendra un obstacle à la liberté d'expression des gens s'ils se rendent compte de problèmes dans la réalisation du travail des agents des services fonciers qui pourraient porter atteinte à leurs droits. La signification de ce qui est désigné par « rébellion » n'est pas défini clairement ici.</p> <p>Les articles 118 et 119 expriment que les autorités locales telles que les maires et chefs fokontany par exemple sont tenues d'aider les agents des services fonciers à la réquisition de ces derniers. Si elles n'obtempèrent pas, elles seront punies selon le Code pénal. Pourtant si les autorités</p>	<p>Ces articles devraient être retirés/annulés car les agents des services fonciers ne devraient pas avoir des privilèges par rapport à tous les autres citoyens dans leur protection au cours de leur travail car cela pourrait porter atteinte aux droits d'expression des autres citoyens pour la défense de la justice et de l'équité dans le domaine foncier, dont on sait qu'il fait partie des problèmes nationaux cruciaux dans la période actuelle.</p>

	locales pensent que le travail des agents des services fonciers n'est pas conforme aux faits réels, on peut penser qu'elles n'accepteront pas les ordres et cela les conduirait à des sanctions.	
<p>Immatriculation des propriétés foncière privées non titrées</p> <p>Article 121 à 122 : Il est écrit que les personnes qui vivent sur les « propriétés privées non titrées » peuvent demander des titres fonciers s'il n'existe pas de guichet foncier dans le commune où se trouve le terrain. Il est écrit que le terrain sera inscrit directement au nom du propriétaire après les démarches de reconnaissance locale mais ce serait un agent du service des domaines qui présiderait la reconnaissance locale.</p>	<p>Ceci pourrait être une porte ouverte à un abus qui pourrait amener certains à ne pas motiver, ne pas encourager mais/ou empêcher l'ouverture de guichet foncier communal (BIF). On devrait confier au maire qui connaît mieux la situation locale la présidence de la reconnaissance locale et la responsabilité de la prise en charge de ce type de terrain ;</p>	<p>Pour ne pas perturber les responsabilités déjà attribuées aux instances locales, la formalisation des droits sur ce statut de terrain devrait toujours utiliser la même procédure que celle préconisée pour le « certificat foncier » et laisser les instances locales présidées par le maire effectuer la reconnaissance locale et décider en dernier ressort. Les agents des services fonciers apporteront un appui technique a la place des agents des guichets fonciers si la commune n'en dispose pas encore.</p>
<p>Accession des étrangers à la propriété foncière</p> <p>Article 127 : renforce que Les dispositions spécifiques relatives à l'accession à la propriété foncière par les étrangers restent soumises à la loi n° 2007.036 du 14 Janvier 2008 sur les investissements à Madagascar. Toutes les terres risquent d'être appropriées par les étrangers si on applique cela car les malagasy actuellement n'ont pas beaucoup de moyens financiers et sont même pauvres .</p>	<p>Face à l'inégalité criante des moyens financiers et du pouvoir d'achat, et parce que la majorité des Malagasy sont en difficulté, tous les terrains risquent d'être achetés par les étrangers si on maintient cette loi. Et la présence particulière de cette loi dans ce projet de loi amène à soupçonner que l'on veut attribuer des titres fonciers aux sociétés étrangères.</p>	<p>Retirer cet article de ce projet de loi</p>