ORDONNANCE n°74-021 du 20 juin 1974

portant refonte de l'ordonnance n° 62-110 du 1er octobre 1962 sanctionnant l'abus de droit de propriété et prononçant le transfert à l'Etat des propriétés non exploitées (J.O. n° 996 du 22.6.74, p. 1682, Edition spéciale)

TITRE PREMIER :

DISPOSITIONS GENERALES.

Article premier. – Tout propriétaire est tenu de mettre en exploitation, d'entretenir et d'utiliser les terres qu'il possède.

Art. 2. – S'il ne s'est pas conformé aux obligations ci-dessus il y aura abus de droit de propriété et il sera fait application de la présente ordonnance aussi bien aux terrains ruraux qu'aux terrains urbains appropriés sous quelque statut juridique que ce soit et ce, nonobstant toutes dispositions législatives contraires.

Sont considérés comme terrains urbains au sens de la présente ordonnance :

les terrains situés dans les périmètres des communes urbaines ;

les terrains situés dans toutes autres agglomérations dont la population excède 3.000 habitants ;

les terrains situés dans les périmètres urbains des chefs-lieux de sous-préfecture.

DES TERRAINS RURAUX.

Art. 3. – Lorsqu'il sera établi qu'une propriété rurale d'une superficie supérieure à cinq hectares n'a pas été, depuis cinq ans au jour de la constatation, exploitée personnellement ou à leurs frais, soit par le propriétaire, soit par ses ayants droit, cette propriété sera transférée en toute propriété à l'Etat, quelle que soit sa consistance.

Art. 4. – Sont notamment considérées comme exploitées au sens de la présente ordonnance :

les terres mises en cultures ou reboisées dans les conditions normales d'entretien ou d'exploitation permanents ou aménagées en site touristique ;

les terres aménagées, au moins sur les deux tiers de leur superficie, pour recevoir des plantations nouvelles ;

les jachères pratiquées conformément aux usages des lieux et respectant la durée normale des rotations ou assolements correspondant à chaque genre de culture pratiquée.

DES TERRAINS URBAINS.

Art. 5. – Lorsqu’il sera établi qu’une propriété urbaine d’une superficie supérieure à mille mètres carrés n’a pas été, depuis cinq ans au jour de la constitution, exploitée personnellement ou à leurs frais, soit par le propriétaire, soit par ses ayants droit, cette propriété sera transférée en toute propriété à l’Etat.

Art. 6. – Sont notamment considérés comme exploités :

les propriétés comportant une ou des constructions ou un aménagement d’espace vert ou de viabilisation en vue d’une construction ;

les terrains même non bâtis mais assainis ou reboisés au frais du propriétaire ou comportant des aménagements durables ;

les propriétés aménagées aux frais du propriétaire en vue de la vente par lots en vertu d’une autorisation administrative régulière ;

les espaces attenants aux maisons d’habitation quelle que soit leur superficie, s’ils sont aménagés en pelouse, jardins potagers, vergers, jardins d’agrément ou reboisés.

TITRE II :

PROCEDURE DE TRANSFERT ET COMPETENCE.

Art. 7. – A la diligence du sous-préfet, il sera procédé pour chaque sous-préfecture, par des fonctionnaires de l’Administration générale en liaison avec le service des domaines, à un recensement des propriétés immatriculées ou cadastrées ou en cours d’immatriculation ou de cadastrage d’une superficie supérieure à cinq hectares, pour les terrains ruraux, et supérieure à mille mètres carrés, pour les terrains urbains.

La liste des terres appropriées selon le droit coutumier sera établie selon les indications du président du comité du Fokontany ou du maire intéressé en liaison avec le Service des Contributions directes qui effectue les vérifications nécessaires.

Art. 8. – La vérification de l’état d’exploitation des propriétés visées à l’article précédent est effectuée par une commission composée :

TERRAINS RURAUX.

Président :

du sous-préfet ou son adjoint ;

Membres :

d'un fonctionnaire du ministère chargé de l'Agriculture ;

du ou des présidents de chaque comité de Fokontany de la situation de la propriété ou d'un conseiller désigné par eux ;

d'un membre de chaque Fokonolona concerné.

Lorsque la propriété s'étend sur deux ou plusieurs sous-préfectures les sous-préfets intéressés en avisent le Préfet qui préside la commission ou en désigne le président.

Si elle s'étend sur deux ou plusieurs préfectures, le Chef de Province désignera le président. Dans les autres cas, le président est désigné par le Ministre de l'Intérieur.

TERRAINS URBAINS.

Président : du sous-préfet ou son adjoint (pour Tananarive, du préfet ou son adjoint) ;

Membres :

d'un fonctionnaire du ministère chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme ;

du président du conseil des Firaisam-pokonolona de la situation de la propriété ou son représentant, ou du maire ou son représentant ;

d'un membre du conseil des Firaisam-pokonolona ou d'un conseiller municipal ;

d'un membre de chaque Fokonolona concerné.

Cette commission est assistée d'un opérateur du Service Topographique ou du Service des Travaux Publics.

Elle se réunit sur convocation de son président et peut se faire assister de toute personne dont elle juge le concours utile.

Art. 9. – Les opérations de constatation sont effectuées systématiquement et commencent, par ordre décroissant, par les plus grandes superficies portées sur les listes. Toutefois, les autres propriétés desdites listes, situées dans la même localité devront être visitées et vérifiées au cours du même déplacement.

Art. 10. – La Commission, munie d'un plan de la propriété que le président se fera délivrer sans frais par le service topographique, se transporte sur les lieux et procède à la constatation de l'état d'exploitation de l'immeuble, en présence comme en l'absence du propriétaire ou de son représentant dûment convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception ou par la voie administrative, un mois avant la date à laquelle la Commission doit procéder à la visite des lieux.

Elle dresse un procès-verbal circonstancié de ses constatations et indique d'une façon expresse si la propriété est ou non exploitée, en totalité ou en partie et si le transfert à l'Etat doit être prononcé pour tout ou partie de la propriété.

Si le transfert est proposé pour partie seulement, la commission délimite cette partie sur le plan.

Elle peut également proposer la destination susceptible d'être donnée à la propriété à transférer.

Art. 11. – Le procès-verbal de la commission comportant les observations éventuelles du propriétaire, ainsi que le plan annexé si l'exploitation est reconnue partielle, doivent être signés de tous les membres de la commission et du propriétaire ou de son représentant, après lecture et éventuellement traduction en celles des langues malagasy et française que comprend l'intéressé. Mention de l'accomplissement de ces formalités sera faite au procès-verbal.

Art. 12. – Si le propriétaire n'est pas présent ou représenté, un extrait du procès-verbal portant indication des superficies exploitées et des propositions de la Commission sera affiché sur les lieux et notifié au propriétaire, à domicile ou à parquet si l'adresse est inconnue.

Art. 13. – Ces formalités d'affichage et de notification rendent la procédure contradictoire vis-à-vis du propriétaire à l'expiration d'un délai de deux mois suivant leur accomplissement. Ce délai est prorogé de un mois si le propriétaire est absent du territoire.

Art. 14. – Le président de la commission adresse le procès-verbal et tout le dossier un chef de la circonscription domaniale et foncière compétent qui, après vérification de la régularité de la procédure, les transmet avec ses observations et le cas échéant d'un projet d'acte de transfert à l'autorité chargée de se prononcer.

Art. 15. – Le transfert à l'Etat des propriétés non exploitées est décidé par arrêté du Ministre chargé des domaines pour les terrains ruraux n'excédant pas cent hectares, et par décret pris en conseil des Ministres pour les terrains urbains et les terrains ruraux d'une superficie supérieure à cent hectares.

Dans tous les cas l'acte de transfert peut indiquer, s'il y a lieu, la destination de l'immeuble transféré.

TITRE III :

VOIE DE RECOURS.

Art. 16. – L'acte de transfert, notifié dans les conditions de l'article 12 ci-dessus, est susceptible de recours devant la juridiction administrative.

TITRE IV :

DISPOSITIONS DIVERSES.

Art. 17. – Si une propriété visée par la présente ordonnance a fait l'objet d'une cession totale ou partielle suivant acte ayant date certaine avant la parution du présent texte, le nouvel acquéreur dispose, pour la mise en exploitation de la portion ainsi acquise, d'un délai de cinq ans à partir de son acte d'acquisition.

Pendant ce délai, la propriété reste immobilisée par suite de l'inscription au titre du procès-verbal de la commission. Le nouvel acquéreur ne pourra la céder à nouveau tant que la mise en valeur n'en aura pas été dûment constatée.

En outre, les mutations à titre onéreux ou à titre gratuit entre vifs de propriétés visées par la présente ordonnance et faisant l'objet d'actes établis après la parution de celle-ci ne deviendront définitives qu'après l'accomplissement de toute la procédure fixée par le présent texte.

Art. 18. – L'acte de transfert est publié au Journal officiel et notifié par le chef de la circonscription domaniale et foncière, par lettre recommandée ou par voie administrative au propriétaire déchu et à tous les titulaires de droits réels inscrits.

Si les adresses des intéressés sont inconnues, il sera procédé à la notification à parquet de l'acte de transfert.

Une copie de l'acte est également adressée par la voie administrative pour affichage, au président du comité du Fokontany ou au maire de la commune de la situation des biens.

Art. 19. – Le transfert est inscrit d'office et sans frais sur les livres fonciers ou cadastraux par le conservateur de la propriété foncière qui provoquera auprès du service topographique, s'il y a lieu, la distraction par voie de morcellement de la portion revenant à l'Etat.

S'il s'agit de terrain non immatriculé ni cadastré, le chef de la circonscription domaniale et foncière dépose une réquisition d'immatriculation au nom de l'Etat.

Art. 20. – L'acte de transfert emporte radiation d'office des hypothèques et autres droits inscrits, en ce qui concerne la partie transférée, sans aucune indemnité de quelque nature que ce soit de la part de l'Etat pour les bénéficiaires de ces inscriptions, mais sans préjudice des actions qui leur restent réservées contre le propriétaire dont la carence a entraîné la mesure prise par l'Etat.

Ces hypothèques et droits inscrits sont éventuellement reportés sur les autres biens fonciers du propriétaire sur réquisition des créanciers.

Art. 21. – Le transfert de propriété à l'Etat dans les conditions prévues par la présente ordonnance, n'emporte pas extinction des impôts antérieurement exigibles y afférents lesquels seront recouverts par le service des contributions directes au vu d'une ampliation de l'acte de transfert.

Art. 22. – Sauf indications contraires de l'acte de transfert, les propriétés transférées à l'Etat dans les conditions fixées par la présente ordonnance accroissent au domaine privé national.

Art. 23. – Tout métayer ou fermier, nonobstant toutes clauses contraires le liant au propriétaire, est investi, en cas de cession de la propriété, d'un droit de préemption.

Art. 24. – Quiconque aura volontairement fait ou mis obstacle, sous quelque forme et en quelque lieu que ce soient, à l'accomplissement de la tâche de la commission de constatation ou de ses membres sera puni d'un emprisonnement de un mois à un an et d'une amende de 25.000 à 250.000 FMG ou de l'une de ces deux peines seulement, sans préjudice de peine plus forte en cas de conviction d'autres infractions.

Art. 25. – Sont abrogées les dispositions de l'ordonnance n° 62-110 du 1er octobre 1962 et les textes pris pour son application.

Art. 26. – Un décret fixera en tant que de besoin les modalités d'application de la présente ordonnance.