REPOBLIKAN'I MADAGASIKARA
Fitiavana - Tanindrazana - Fandrosoana

MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DES SERVICES FONCIERS

DECRET N°2026- 2245

déterminant les modalités d'application de la loi n°2026-007 du 12 Août 2026 fixant le régime juridique du transfert de plein droit à l'Etat Malagasy des terrains inscrits aux noms d'étrangers pendant l'époque coloniale

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

Vu la Constitution ;

Vu la décision n°10-HCC/D3 du 14 octobre 2025 accordant à l'autorité militaire compétente, représentée par le Colonel RANDRIANIRINA Michaël, l'exercice des fonctions de Chef de l'Etat;

Vu la loi n°2005-019 du 17 octobre 2005 fixant les principes régissant les statuts des terres ;

Vu la loi n°2008-013 du 23 juillet 2008 sur le domaine public ;
Vu la loi n°2008-014 du 23 juillet 2008 sur le domaine privé de l'Etat, des Collectivités Décentralisées et des personne morales de droit public ;

Vu la loi n° 2015-052 du 02 février 2016 relative à l'Urbanisme et l'Habitat ;

Vu la loi n°2022-013 du 1er août 2022 portant refonte des règles fixant le régime juridique de la propriété foncière privée non titrée ;

Vu la loi n°2026-007 du 12 Août 2026 fixant le régime juridique du transfert de plein droit à l'Etat Malagasy des terrains inscrits aux noms d'étrangers pendant l'époque coloniale ;

Vu l'ordonnance n°60-146 du 03 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation, modifiée et complétée par la loi n° 2003-029 du 27 août 2003 ;

Vu le décret n°60-529 du 28 décembre 1960 réglementant les modalités d'application de l'ordonnance n° 60-146 du 03 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation, modifié et complété par ses textes subséquents ;

Vu le décret n°2008-1141 du 1er décembre 2008 portant application de la loi n°2008-013 du 23 juillet 2008 sur le domaine public ;
Vu le décret n°2010-233 du 24 avril 2010 portant application de la loi n°2008-014 du 23 juillet 2008 sur le domaine privé de l'Etat, des Collectivités Décentralisées et des personne morales de droit public ;

Vu le décret n°2022-1250 du 31 août 2022 déterminant les modalités d'application de la loi n° 2022-013 du 1er août 2022 portant refonte des règles fixant le régime juridique de la propriété foncière privée non titrée ;

Vu le décret n°2025-267 du 12 mars 2025 établissant les règles et procédures relatives à la délimitation numérique des domaines de l'Etat, des Collectivités Décentralisées et des personnes morales de droit public, à des fins d'inventaire et de gestion foncière ;

Vu le décret n°2025-1140 du 05 novembre 2025 fixant les attributions du Ministre de l'Aménagement du Territoire et des Services Fonciers ainsi que l'organisation générale de son Ministère ;

Vu le décret n°2026-776 du 15 mars 2026 portant nomination du Premier Ministre, Chef du Gouvernement ;

Vu le décret n°2026-777 du 25 mars 2026 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Sur proposition du Ministre de l'Aménagement du Territoire et des Services Fonciers ;

En Conseil du Gouvernement,

DECRETE :

CHAPITRE PREMIER

DES DISPOSITIONS GENERALES

Section première — De l'objet et des définitions

Article premier.- Le présent décret détermine les modalités d'application de la loi n°2026-007 du 12 Août 2026 fixant le régime juridique du transfert de plein droit à l'Etat Malagasy des terrains inscrits aux noms d'étrangers pendant l'époque coloniale, ci-après désignée « la loi ».

Il fixe notamment les règles et procédures relatives :

- à l'inscription d'office au nom de l'Etat Malagasy et à l'établissement du nouveau duplicata ;

- à la déchéance des duplicatas antérieurs et à la publicité des opérations ;

- au traitement des terrains vacants et des terrains occupés ou mis en valeur après transfert ;

- aux modalités procédurales du règlement des litiges et à l'exécution des décisions de justice ;

- à la mise en œuvre des dispositions transitoires prévues à l'article 10 de la loi.

Article 2.- Au sens du présent décret, on entend par :

- **« terrain concerné » :** tout terrain inscrit au livre foncier ou porté à la matrice cadastrale au nom d'une personne physique ou morale étrangère dont la date d'acquisition est antérieure à 26 juin 1960, ainsi que toute propriété mutée au nom d'héritiers de nationalité étrangère au-delà de cette date, qu'elle qu'en soit le changement de nom ou réfection ultérieurs effectués, à l'exclusion des terrains visés à l'article 3 de la loi ;

- **« inscription d'office » :** l'inscription opérée par le Conservateur de la propriété foncière au nom de l'Etat Malagasy, sans réquisition du titulaire inscrit et sans production du duplicata, en application de l'article 5 de la loi ;

- « **mise en valeur** » : l'ensemble des travaux, constructions, plantations, cultures, aménagements ou installations présentant un caractère effectif, permanent et apparent ;

- « **terrain inexploité** » : le terrain sur lequel aucune occupation effective ni aucune mise en valeur réelle par le propriétaire n'est constatée ;

- « **terrain vacant** » : le terrain comporte des anciennes occupations coloniales mais lesquelles sont délaissées par leur propriétaire.

Section 2 — Du champ d'application et des exclusions

Article 3.- L'appartenance d'un terrain au champ d'application de la loi est établie au vu des énonciations du livre foncier, du titre foncier, de la matrice cadastrale, des duplicatas, des plans de repérage et des archives des services fonciers.

A défaut de mention expresse de la nationalité au livre foncier ou à la matrice cadastrale, celle-ci peut être établie par tout élément probant tiré des archives domaniales, topographiques ou de la Conservation foncière et Topographique, ou par tout autre moyen.

Toute personne peut communiquer au Chef de la Circonscription Domaniale et Foncière de l'existence d'un terrain pouvant entrer dans le champ d'application de la loi. Le Chef de Circonscription Topographique procède à la vérification au niveau des documents topographiques aux fins de détermination de l'identification de la propriété.

Article 4.- Les exclusions prévues à l'article 3 de la loi sont constatées dans les conditions suivantes :

- pour les terrains inscrits au nom d'une représentation diplomatique ou consulaire d'un pays étranger : sur attestation du Ministère en charge des Affaires Etrangères, ou au vu de tout acte établissant l'affectation diplomatique ou consulaire du bien ;

- pour les terrains ayant fait l'objet d'une mutation aux noms de nationaux Malagasy : au vu de l'inscription de la mutation au livre foncier ou de sa mention à la matrice cadastrale ;

- pour les terrains appartenant à une personne ayant acquis la nationalité Malagasy : au vu de la mention de la naturalisation régulièrement inscrite à la Conservation de la propriété foncière, conformément à l'article 3 de la loi.

CHAPITRE II

DE L'INSCRIPTION D'OFFICE AU NOM DE L'ETAT MALAGASY

Section première — De la procédure d'inscription

Article 5.- Le Chef de la Circonscription Domaniale et Foncière du ressort établit, pour chaque terrain, une réquisition d'inscription d'office au nom de l'Etat Malagasy, qu'il transmet au Conservateur de la propriété foncière compétent. Ce dernier procède à l'inscription d'office, en totalité et même à défaut du duplicata du titre foncier.

La réquisition mentionne l'identification complète du terrain, le nom du titulaire inscrit, la superficie et le fondement légal du transfert.

Article 6.- L'inscription est portée au livre foncier sous la formule suivante : « *Transfert de plein droit à l'Etat Malagasy, en application de la loi n°2026-007 du 12 Août 2026 effectué à la Conservation de la Propriété Foncière de ... (Dép.Vol... N°...) suivant inscription d'office n° ... du ...*».

La propriété est inscrite au nom de l'Etat Malagasy et accroît le domaine privé de l'Etat.

Article 7.- Lorsqu'un titre foncier appartient en indivision entre nationaux malagasy et des personnes entrant dans le champ d'application de la loi, le transfert à l'Etat Malagasy porte exclusivement sur les droits indivis appartenant à ces dernières.

Le Conservateur de la Propriété Foncière procède à l'inscription, au nom de l'Etat Malagasy, de la quote-part correspondante, sans qu'il soit besoin de procéder au morcellement de la propriété.

Les droits indivis régulièrement inscrits au nom des nationaux malagasy demeurent inchangés.

Article 8.- A la suite de l'inscription, le Conservateur établit un nouveau duplicata du titre foncier au nom de l'Etat Malagasy, et éventuellement au nom de l'Etat Malagasy et des propriétaires indivis de nationalité malagasy selon le cas défini par l'article précédent.

Ce duplicata est remis au Chef de la Circonscription Domaniale et Foncière du ressort, qui en assure la conservation et procède à l'inscription du terrain au sommier des biens du domaine privé de l'Etat.

Section 2 — De la publicité des inscriptions

Article 9.- Chaque inscription d'office donne lieu à l'établissement d'un avis d'inscription et de déchéance, comportant :

- l'identification du terrain : *nom de la propriété, numéro du titre foncier ou de la parcelle cadastrale, superficie, situation administrative* ;
- le nom du titulaire antérieurement inscrit ;
- la date et le numéro de l'inscription d'office ;
- la mention de la déchéance des duplicatas antérieurs ;
- l'indication des délais, des voies et des formes de recours prévus à l'article 9 de la loi et au Chapitre IV du présent décret.

Article 10.- L'avis est affiché dans les placards administratifs de la Commune, du District, de la Circonscription Domaniale et Foncière et de la Circonscription Topographique du ressort, ainsi qu'au bureau du Fokontany de la situation du terrain.

L'affichage est constaté par un procès-verbal daté et signé par l'autorité qui y procède, dont copie est transmise au Conservateur et versée au dossier de l'immeuble. Ce procès-verbal fait foi de la date d'affichage pour le calcul des délais prévus à l'article 9 de la loi.

Article 11.- Pour les intéressés résidant hors de Madagascar, une copie de l'avis est adressée, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen laissant trace écrite, à l'adresse figurant au livre foncier.

L'absence, l'inexactitude ou la caducité de l'adresse inscrite au livre foncier ne fait pas obstacle à l'inscription d'office ni au décompte des délais, qui demeurent régis par la date d'affichage.

Article 12.- Le Conservateur de la Propriété Foncière tient un registre spécial des inscriptions d'office et des avis, mentionnant pour chaque terrain, les dates d'inscription, d'affichage, de publication au Journal Officiel, ainsi que les oppositions notifiées.

Article 13.- Les inscriptions, mentions, radiations et délivrances de duplicata effectuées d'office en application de la loi et du présent décret sont réalisées au profit de l'Etat en franchise de tous droits, taxes, salaires et redevances.

CHAPITRE III

DU TRAITEMENT DES TERRAINS APRES TRANSFERT

Section première — Des terrains vacants et inexploités

Article 14.- La vacance et l'absence de mise en valeur sont constatées sur les lieux par la Commission de constatation de l'état des lieux prévue dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure domaniale, qui dresse un procès-verbal de constat contradictoire, accompagné d'un plan régulier et, le cas échéant, de photographies datées.

Article 15.- Les terrains vacants et inexploités demeurent incorporés au domaine privé de l'Etat et sont constitués en réserve foncière.

Ils peuvent, conformément à la loi en vigueur sur le domaine privé immobilier et mobilier de l'Etat, des Collectivités Territoriales Décentralisées et des autres personnes morales du droit public et leurs textes d'application, faire l'objet d'une affectation aux services publics, d'une dotation au profit des Collectivités Territoriales Décentralisées, ou d'une mobilisation au bénéfice de projets d'intérêt général, d'aménagement du territoire ou d'investissement.

Article 16.- En application de l'article 9 de la loi et en cas de saisine du tribunal notifiée à la Conservation Foncière, avant que la juridiction compétente n'ait statué définitivement, aucune vente ni aucun bail ne peuvent intervenir sur un terrain transféré à l'Etat Malagasy.

Section 2 — Des terrains occupés ou mis en valeur

Article 17.- Les occupants nationaux ou étrangers, peuvent solliciter la régularisation de leur situation et l'accès à la propriété ou à la jouissance du terrain, conformément à la législation domaniale et foncière en vigueur.

La demande est déposée auprès de la Circonscription Domaniale et Foncière du ressort à compter de la publication de l'avis prévu à l'article 9 du présent décret.

Elle est accompagnée des pièces d'identité du demandeur, de tout élément justifiant l'ancienneté et la réalité de l'occupation, du plan ou croquis de l'emprise occupée et, le cas échéant, des justificatifs des investissements réalisés.

Article 18.- Les demandes sont instruites selon les procédures prévues par la loi en vigueur sur le domaine privé immobilier et mobilier de l'Etat, des Collectivités Territoriales Décentralisées et des autres personnes morales du droit public et leurs textes d'application.

Pour les demandeurs de nationalité étrangère, l'instruction s'effectue dans les conditions et limites fixées par la législation en vigueur relative à l'accès des étrangers à la propriété foncière et au bail emphytéotique.

Article 19.- En cas de pluralité de demandes portant sur un même terrain, l'ordre de priorité est donné à l'occupant justifiant d'une mise en valeur effective et antérieure à l'entrée en vigueur de la loi.

Article 20.- Ne peuvent bénéficier d'aucune régularisation, les occupants dont l'emprise a été constituée par violence ou voie de fait.

CHAPITRE IV

DU REGLEMENT DES LITIGES

Article 21.- Le délai de deux (02) mois prévu à l'article 9 de la loi court à compter de la date d'affichage de l'avis, telle que constatée par le procès-verbal prévu à l'article 10 du présent décret.

Ce délai est de trois (03) mois pour les intéressés résidant hors de Madagascar suivant l'adresse inscrite au livre foncier.

Lorsque le dernier jour du délai est un jour férié ou chômé, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Article 22.- Toute revendication ou opposition est portée devant le tribunal civil compétent du lieu de situation de l'immeuble, sous peine de forclusion.

Le revendiquant notifie sa saisine au Conservateur de la propriété foncière du ressort, par acte d'huissier, dès le dépôt de la requête auprès de la juridiction compétente.

Article 23.- Le Conservateur de la Propriété Foncière inscrit la notification au registre spécial prévu à l'article 12 du présent décret et porte au livre foncier une mention d'instance en cours.

Tant que cette mention subsiste, aucune demande d'acquisition, d'attribution ou de bail ne peut être reçue sur le terrain concerné.

Article 24.- A l'expiration des délais prévus à l'article 21 du présent décret et en l'absence de notification d'une saisine, le Conservateur délivre, à la demande du chef de la Circonscription Domaniale et Foncière, une attestation de non-opposition.

La réception des demandes d'acquisition ou de régularisation est alors autorisée.

Article 25.- Les décisions de justice passées en force de chose jugée sont exécutées par le Conservateur de la propriété foncière, qui procède, selon le cas, au maintien de l'inscription au nom de l'Etat, à sa rectification ou à sa radiation, ainsi qu'à la délivrance du duplicata correspondant.

La radiation de l'inscription entraine, de plein droit l'établissement d'un nouveau duplicata au profit du titulaire rétabli dans ses droits.

CHAPITRE V

DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 26.- En application de l'article 10 de la loi, aucune transaction par vente ou autrement, aucune mutation, aucune constitution de droits réels et aucune formalité d'inscription au livre foncier ne peut être reçue ni accomplie sur les terrains entrant dans le champ d'application de la loi, quels que soient la nature, la cause ou la date des actes s'y rapportant.

Toute formalité accomplie en méconnaissance de cette interdiction est nulle et de nul effet, sans préjudice des poursuites disciplinaires et, le cas échéant, pénales encourues par son auteur.

Article 27.- Les réquisitions d'immatriculation directe introduites sous l'empire des législations antérieures, ainsi que les demandes d'acquisition établies au nom des colons ou de leurs ayants droit de nationalité étrangère, encore en instance à la date d'entrée en vigueur de la loi, sont rejetées d'office et sans autre formalité, quel que soit le stade de traitement.

Cas des terrains non encore transférés à l'Etat en vertu de la loi

Article 28.- Pour les cas des terrains entrant dans le champ d'application de la loi, mais faisant l'objet déjà d'une ordonnance de constatation de mise en valeur dans le cadre d'une procédure de prescription acquisitive antérieurement à la promulgation de la loi, le Chef de la Circonscription Domaniale et Foncière informe la juridiction saisie par note explicative de l'impossibilité d'exécution de l'ordonnance en application de la loi.

Pour les cas des terrains ayant fait l'objet de jugement définitif de prescription acquisitive, ordonnant une inscription au nom du prescrivant, dont la date est antérieure à la promulgation de la loi, le jugement conserve sa force exécutoire. Au cas où la prescription ne concerne qu'une partie de la propriété, la partie restante demeure sous l'égide de la loi.

Pour les cas des jugements définitifs ordonnant une inscription au nom du prescrivant, dont la date est postérieure à la promulgation de la loi, en application de l'article 42 du décret n°60-529

du décembre 1960 susmentionné qui pose la possibilité pour le Conservateur de la Propriété Foncière de refuser l'inscription en vertu du principe du « non inscrit en l'état », le jugement définitif ne peut recevoir application, laquelle situation est communiquée par les soins du Chef de la Circonscription Domaniale et Foncière à la juridiction saisie par note explicative.

Cas des terrains déjà transférés de plein droit à l'Etat en vertu de la loi

Article 29.- Pour les cas des terrains ayant fait l'objet de jugements définitifs ordonnant une inscription au nom du prescrivant, en application de l'article 42 du décret n°60-529 du décembre 1960 susmentionné, le jugement définitif ne peut recevoir application.

Le prescrivant est invité à déposer une demande dans le cadre d'une procédure d'acquisition de terrain en vertu de la législation en vigueur en matière domaniale.

Pour les cas des terrains ayant fait l'objet d'une ordonnance de constatation de mise en valeur dans le cadre d'une procédure de prescription acquisitive, le Chef de la Circonscription Domaniale et Foncière informe la juridiction saisie par note explicative de l'impossibilité d'exécution de l'ordonnance en application de la loi.

Pour l'alinéa in fine de l'article précédent et pour le présent article, le Chef de la Circonscription Domaniale et Foncière doit déposer une requête auprès de la juridiction compétente aux fins d'annulation des jugements définitifs encore en circulation ordonnant une inscription au nom du prescrivant.

Article 30.- Des arrêtés et circulaires du Ministre en charge des Services Fonciers précisent, en tant que de besoin, les modalités techniques d'application du présent décret.

Article 31.- Sont et demeurent abrogées toutes dispositions antérieures contraires au présent décret.

Article 32.- En raison de l'urgence et conformément aux dispositions des articles 4 et 6 alinéa 2 de l'ordonnance n° 62-041 du 19 septembre 1962 relative aux dispositions générales de droit interne et de droit international privé, le présent décret entre immédiatement en vigueur dès qu'il a reçu une publication par voie radiodiffusée ou télévisée, indépendamment de son insertion au Journal Officiel de la République.

Article 33.- Le Ministre des Affaires Etrangères, le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, le Ministre de l'Economie et des Finances, le Ministre de l'Aménagement du Territoire et des Services Fonciers, et le Ministre de la Communication et de la Culture, sont chargés, chacun, en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République de Madagascar.

Fait à Antananarivo, le 23 SEP 2026

Mamitiana RAJAONARISON

Le Premier Ministre, Chef du Gouvernement,

Le Ministre des Affaire Etrangères,

Alice N'DIAYE

Le, Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,

Fanirisoa ERNAIVO

Le Ministre de l'Economie et des Finances,

Herinjatovo Aimé RAMIARISON

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire
et des Services Fonciers,

René de Rolland Urbain LYLYSON

Le Ministre de la Communication
et de la Culture,

Ogascar Fenosoa
MANDRINDRARIVONY

Pour ampliation conforme,
Antananarivo, le - 6 OCT 2026
Le Secrétaire Général du Gouvernement,

Heritiana Joël RAZAFIMANANTSOA