

Chapitre 4 : Objectifs

Les objectifs fixés par notre travail est de mener une étude sur la gestion actuelle des Repérage Numérique (RN), par des nouvelles méthodes facilitant l'accès à l'information foncière tout en assurant sa sécurité en même temps.

Autrement dit, cette étude devra aboutir à une gestion sécurisée des repérages fonciers, à l'accès facile et rapide de l'information foncière à Madagascar.

Chapitre 5 : Avantages de l'utilisation du RN

Cet outil de gestion du Repérage Numérique offre plusieurs avantages. En utilisant l'outil Système d'Information Géographique (SIG) et le système Client-serveur, on peut gagner jusqu'à 50 % d'efficacité de travail. Les temps de recherche et de diffusion de l'information sont de l'ordre des secondes.

Consultation en ligne du Plan topographique à Madagascar à jour

Une diminution des coûts est notoire. L'espace de stockage coûte beaucoup moins cher en méthode informatique. Les coûts de recherche sont divisés par deux voire même par trois s'il s'agit d'une recherche d'un titre car il suffit de connecter sur internet et entrer l'adresse du site. Donc il n'y a pas de déplacement ni perte de temps.

La centralisation des données constitue aussi une force pour le Repérage Numérique (RN). En effet les informations sont stockées sur un serveur unique et les opérations se font via des requêtes écrites par le concepteur. Ainsi le contrôle des accès devient facile rendant le système beaucoup plus fiable et plus sécurisé car il n'y a qu'**un seul serveur à administrer**.

Information à jour sur l'état d'avancement de la rénovation des plans topographiques dans chaque localité.

Travail collaboratif et en temps réel : grâce à l'emplacement d'un système réseau Intranet ou Internet, la mise à jour devient plus facile et plus rapide.



Figure 7 : Travail collaboratif et en temps réel

Chapitre 6 : Les différentes activités des Services Topographiques nécessitant l'utilisation du RN

6.1 Le repérage

Le repérage est une action nécessaire après la demande de terrain public au niveau du Service Domanial. Il sert à vérifier si un terrain demandé est en empiètement avec d'autres demandes ou propriétés bornées ou cadastrées.

Il existe trois étapes de repérage :

- ➔ Repérage préalable ;
- ➔ Repérage secondaire ou nouveau repérage ;
- ➔ Repérage bornage ou définitif ;

6.2 La constatation de l'état des lieux

Cette procédure sert à accomplir des différentes tâches rapportées sur le plan. D'abord si cette opération a lieu, il faut porter sur le plan régulier les noms et prénoms des occupants riverains. Ensuite, il faut figurer sur le plan le repérage des points de limite par rapport à des détails stables.

Il est indispensable en plus de mesurer certaines distances nécessaires à la délimitation exacte du terrain demandé.

Si aucune modification n'a été apportée dans le plan, seul l'opérateur le signe. Dans le cas contraire, ce document devra être soumis en outre à la signature du Président de la Commission et les demandeurs.

L'agent devra figurer sur le plan :

- ➊ les réserves des routes et chemins;
- ➋ les enclaves et les chemins d'accès en découlant ;
- ➌ les oppositions ou revendications ;

la mention « Plan annexe du procès-verbal en date »

6.3 Les travaux de bornage

Le bornage est une opération qui a pour but de révéler des signes apparents et durables, qu'on appelle bornes, la ligne séparative de deux fonds de terre contigus, telle qu'elle a été déterminée par l'opération préalable de la délimitation.

Le plus important de cette opération est la descente sur le terrain pour procéder à la délimitation. Mais avant cette descente, il faut faire la préparation telle que le rapprochement des limites et les éléments de rattachement.

C'est une tâche très importante car il faut consulter en premier lieu le plan de la propriété en cause et ceux de la propriété riveraine. Grâce à l'utilisation du RN, il suffit de se connecter sur internet, qui est accessible 24h/24, pour identifier les parcelles riverains puis l'imprimer à une échelle convenable.

Après la délimitation, il est nécessaire d'effectuer le traitement analogique et numérique du résultat obtenu sur terrain.

Il y a de différents types de bornages:

Immatriculation :

Cette procédure est régie par la loi N°2008-014 du 23/07/2008 ; en son décret d'application N° 2010-233 en date du 20/04/2010, il exprime que l'immatriculation au nom de l'Etat est effectuée sur initiative du Chef CIRDOMA. Pour ce faire, ce dernier constitue un dossier de bornage qui sera transmis au Chef CIRTOPO concerné.

Immatriculation collective ou cadastre

Provenant d'une demande collective. Elle permet d'asseoir d'une manière définitive et inattaquable le droit de propriété de l'occupant Malagasy, ayant effectué une mise en valeur effective.

Morcellement :

Il a pour objet de détacher une ou plusieurs parties d'une propriété immatriculée pour former une nouvelle.

Lotissement :

C'est le résultat de l'opération de division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières, par vente, partage ou locations simultanées ou successives. Il a pour but la création d'habitation, de jardin, d'établissements industriels ou commerciaux.

Fusion :

Elle consiste à réunir deux ou plusieurs propriétés entières ou en partie, sous un titre foncier unique.

Morcellement fusion :

Elle consiste à morceler d'abord deux ou plusieurs propriétés, puis à fusionner immédiatement ces morcellements sous un nouveau nom ou numéro de titre.

Bornage complémentaire :

Il a pour objet d'opérer une distraction d'une partie de terrain englobée dans le bornage initial et ceci avant l'établissement du titre définitif.

Bornage completif :

Il a pour but de mieux préciser certaines limites par implantation de nouvelles bornes supplémentaires, ou bien d'incorporer dans le bornage initial, une parcelle domaniale qui, en raison de sa superficie infime, ou de sa forme non convenable.

Rétablissement de bornes :

Il consiste à remettre à leur emplacement initial donné par le plan minute, une ou plusieurs bornes déplacées ou disparues.

Rectification de bornage :

Cette opération a pour but de modifier l'emplacement de certaines bornes, pouvant se traduire par une réduction ou une augmentation de la surface du terrain borné initialement.

Redressement de limite :

L'opération consiste à modifier les limites communes à deux ou plusieurs propriétés sans qu'il y ait modification des contenances.

Morcellement d'une propriété ayant fait l'objet d'une « immatriculation immédiate » :

Lorsqu'un immeuble cadastré ayant fait l'objet d'une « immatriculation immédiate » sans réfection de plan à l'échelle réglementaire doit être morcelé, le rétablissement des bornes le délimitant est obligatoire.

Transformation :

La transformation d'une parcelle cadastrale en titre foncier :

Elle consiste à établir un titre foncier remplaçant l'extrait de la matrice cadastrale et du plan y annexé.

Transformation d'un certificat foncier en titre foncier :

Tout détenteur du certificat foncier peut requérir la transformation de celui-ci en titre foncier d'immatriculation

Mise à jour et complètement de plan :

Elle a pour effet de figurer des détails nouveaux sur le plan original.

Immatriculation immédiate :

Elle consiste à établir le titre foncier au vu de l'extrait de la matrice cadastrale et du plan y annexé mais sans réfection de plan à l'échelle réglementaire

Démembrement ou Division par appartement d'un immeuble en copropriété :

Lorsque différents étages ou appartements d'un immeuble appartiennent à divers propriétaires, il est dressé un procès-verbal détaillé de chaque fraction divisée avec référence au premier, le tout au vu des plans architecturaux.

Changement de nom :

Il consiste à changer le nom de la propriété avec ou sans modification du numéro du titre.

Vérification de plan :

Consiste à un levé de plan de vérification consistant à déterminer avec précision la position exacte des détails stables existant sur le terrain (bornes, constructions, etc...).

Arrachement de borne :

Comme son nom l'indique il consiste à arracher les bornes. Au cas où les bornes en cause doivent servir à définir d'autres propriétés, elles seront maintenues en place et l'opération d'arrachement n'est que purement fictive.

6.4 Etablissement de plan régulier

Plan à annexer à une demande d'acquisition ou d'occupation de terrain domanial.

6.5 La vérification

C'est une opération de vérification des dossiers fonciers circulant dans le service topographique.

Elle consiste à vérifier la conformité des pièces, suivant la nature du travail demandé et à contrôler le plan selon les normes techniques.

D'ailleurs, la vérification comprend également une réduction à l'échelle mère de la propriété fille pour comparaison et même le remplissage des procès-verbaux.

C'est le vérificateur aussi qui assure la concordance entre PV, plan et réquisition et qui fait le rapprochement des limites.

6.6 Les reproductions des documents topographiques

Pour arriver à la reproduction des documents topographiques, il s'agit tout d'abord de descendre sur terrain pour faire le levé topographique, puis traiter les données obtenues sur terrain (calcul des données, dessin sur le plan ou traitement des données, dressage du dessin par l'utilisation d'un logiciel).

Chapitre 7 : Les droits de la personnalité face à l'information Foncière

La diffusion d'information, facilitée par l'informatisation, peut entraîner une atteinte à la vie privée, légalement protégée par l'article 9 du Code civil. Ces informations contenues dans le Livre foncier ou ses annexes sont d'une part, les données de nature patrimoniale et d'autre part, les informations nominatives et données de nature extrapatrimoniale. Mais l'objectif de la publicité foncière est le droit d'accès aux informations.

En effet, quelle peut être l'opposabilité d'un droit de propriété transféré et publié s'il n'est pas accessible et s'il ne peut pas produire tous les effets de droit voulus par les parties ?

Aussi, il faut faciliter l'accès aux informations. Cet accès aux informations du Livre foncier est libre, s'il existe « un intérêt légitime » aux termes des décrets d'application de la loi civile du 1 juin 1924. Or ni la loi ni la jurisprudence n'ont défini cette notion et sa légitimité.

L'informatisation foncière va entraîner un risque plus important d'atteinte aux droits de la personnalité dont le droit au respect de la vie privée. Mais l'informatisation permet surtout une plus grande diffusion de la publicité foncière en donnant un accès élargi et moins onéreux. Le droit à l'information doit donc primer sur celui de la protection de la vie privée pour assurer les missions de la publicité foncière tout en respectant les données sensibles ou personnelles des titulaires au regard de la loi Informatique et Libertés.

La loi n° 79-18 du 3 janvier 1979 protège « les informations mettant en cause la vie privée » pour « les dossiers fiscaux et domaniaux contenant des éléments concernant le patrimoine des personnes physiques ou d'autres informations relatives à la vie privée ». Ainsi le patrimoine est inclus dans la notion de vie privée, protégée par l'article 9 du Code civil.

Les conditions légales d'accès

La consultation de l'information foncière sur place ou à distance est libre et gratuite pour toute personne, particuliers, professionnels ou administrations publiques, lorsque celle-ci porte sur les données essentielles au sens du droit de la publicité foncière (art. 37-I et IV). Ces informations minimales ne portent pas, comme nous l'avons vu, atteinte à la vie privée. Les données, limitativement énumérées par la loi de 2002, incluent les nom et prénoms du titulaire de droits, sa dénomination s'il s'agit d'une personne morale, l'identification cadastrale de l'immeuble, ainsi que la nature des droits, des servitudes, des sûretés et des charges relatives à celui-ci.

La loi met en place un accès payant à l'ensemble des données et limité à certains consultants énumérés par la loi.

Or les « HACKER » de l'informatique ne cessent de pirater et capturer toutes les informations interdites.

Ainsi nous avons intégré dans l'application RN les données essentielles sans la vie privée des titulaires.

Chapitre 8 : Les données utilisées par l'application RN

8.1 Définition du « Repérage Foncier »

C'est un plan contenant tous les statuts des terres à Madagascar et éventuellement la délimitation des occupations existantes sur un territoire, il peut être accompagné des fonds orthophotos comme fond d'image. On y trouve également la toponymie ou le nom du lieu.

8.2 Le Statut des terres à Madagascar :

Selon la Loi cadre n°2005.019 du 17 Octobre 2005, il existe 3 statuts pour les terres à Madagascar :

1°-Les terrains dépendant des domaines de l'Etat, des Collectivités décentralisées et des autres personnes morales de droit public : Domaine public et Domaine privé de l'Etat.

2°-Les terrains des personnes privées :

- les propriétés privées titrées.
- les propriétés privées non titrées.

3°-Les terrains constitutifs des aires soumises à un régime juridique de protection spécifique : les réserves forestières, les aires protégées,

8.3 Les couches dans le RN

Ces statuts des terres nous inspirent donc pour créer les couches suivant sur le RN :

- ➔ Plan régulier
- ➔ Certificat Foncier
- ➔ Cadastre
- ➔ Titre Foncier
- ➔ Réquisition
- ➔ Aires à statut spécifique
- ➔ Domaine Public

8.3.1 Plan régulier

Une couche présentant un « Plan régulier » est un plan annexé à une demande d'acquisition ou d'occupation d'un terrain domanial. Ce plan est la représentation de la délimitation effectué par une Géomètre Expert ou un opérateur agréé du Service Topographique.

8.3.2 Titre foncier

Une couche exposant un plan individuel est une couche provenant d'une immatriculation individuelle.

8.3.3 Réquisition

Une couche provenant d'une réquisition est une couche provenant d'une ancienne procédure d'immatriculation, qui n'a pas encore obtenu un titre définitif. Il reste en tant que réquisition jusqu'à la proclamation du titre définitif au tribunal.

8.3.4 Certificat foncier

C'est une couche présentant le plan sur le « Certificat Foncier ». Or un Certificat Foncier est un acte administratif attestant de l'exercice de droits d'occupation, d'utilisation, de mise en valeur, personnels et exclusifs, portant sur une parcelle de terre, établi par suite d'une procédure spécifique légalement définie.

8.3.5 Cadastre

C'est une couche affichant les parcelles cadastrales.

Le cadastre provient d'une immatriculation collective qui est une procédure particulière applicable aux droits de jouissance aboutissant à une reconnaissance juridique.

8.3.6 Aire à statut spécifique

C'est une couche montrant les zones de réserve foncière, c'est-à-dire espace érigée par arrêté du Ministre chargé des Domaines en zone à statut spécifique dont la destination est de promouvoir une activité économique telle que le tourisme, l'agriculture, l'industrie.

8.3.7 Domaine public

C'est une couche exposant les ensembles des biens, d'origine naturelle ou artificielle, dont l'Etat (ou une collectivité décentralisée) a la responsabilité directe de la protection et de la gestion pour un intérêt collectif. Le domaine public est inaliénable, insaisissable et imprescriptible.

Chapitre 9 : Zone d'études

Cette étude nous a conduit à faire des recherches particulièrement auprès du Service Topographique d'Antananarivo-Atsimondrano, Andramasina.

Notre choix pour ce service est d'abord la quantité d'informations traitées et la disponibilité du Chefs de service à nous fournir les éléments nécessaires à l'étude.

9.1 Carte de localisation du District d'Andramasina



9.2 Carte de localisation du District d'Antananarivo-Atsimondrano

