

## Comores

# Gestion du domaine privé de l'Etat

Arrêté du 12 août 1927

[NB - Arrêté du 12 août 1927 réglementant la gestion du domaine privé, non forestier ni minier, de l'Etat]

### Chapitre 1 - Attributions

**Art.1.-** Les attributions de la direction des domaines, de la propriété foncière et du cadastre sont fixées par l'arrêté n°61-180 du 14 juin 1961.

Toutefois, les biens affectés sont, pour tout ce qui concerne leurs conservation et gestion, sous la main du service affectataire.

**Art.2.-** La direction des domaines est, de plus, appelée à gérer les biens dont l'administration est simplement possesseur ou détenteur et que le domaine peut acquérir par prescription, en vertu du décret susvisé du 28 septembre 1926.

Cette gestion s'applique, également, à tous les biens sur lesquels le domaine exerce un pouvoir d'attribution ou de surveillance, tels que les biens des contumax.

**Art.3.-** L'administration municipale est chargée, sous l'autorité du Ministre des finances, de la conservation et de la gestion du domaine privé communal ou des réserves villageoises.

### Chapitre 2 - Mesures de conservation

**Art.4.-** Le défaut de classement et de délimitation des immeubles domaniaux ou gérés comme tels ne peut être à aucun moment opposé à l'administration.

En cas de contestation sur les droits du domaine, et sous réserve des autres cas où l'immatriculation est légalement obligatoire, la direction des domaines doit requérir directement l'immatriculation au nom de l'Etat du terrain litigieux, sans pouvoir employer la procédure de bornage du droit commun.

**Art.5.-** Sauf l'application de l'article 4, le domaine privé est susceptible de toutes les mesures conservatoires de droit commun ou découlant des règlements en vigueur pour la conservation des biens des particuliers.

Le Ministre des finances, agissant pour le Président de la République et par délégation peut, notamment, autoriser l'assurance des bâtiments domaniaux contre les risques d'incendie. En cas de sinistre, les indemnités exigibles sont recouvrées par la direction des domaines, alors même que les immeubles assurés seraient affectés et que l'assurance n'aurait pas été contractées par ladite direction.

**Art.6.-** Toute mesure conservatoire que nécessite la gestion des biens de tiers administrés par le domaine, est prise aux frais des intéressés.

Cependant, lorsque le patrimoine administré pour le compte de tiers ne présente pas de disponibilités suffisantes, les frais peuvent être exceptionnellement avancés par le budget, sauf recouvrement ultérieur sur l'avoir du patrimoine, suivant les principes posés en matière de curatelle d'office par les articles 47 à 51 du décret du 27 janvier 1855 (à l'exception de l'intervention du conseil de curatelle), et les articles 18 à 28 de l'arrêté ministériel du 20 juin 1864.

### Chapitre 3 - Gestion

**Art.7.-** Pour l'accomplissement des actes d'administration, autres que les mesures conservatoires ci-dessus indiquées, on distingue, outre le patrimoine communal ou villageois soumis aux règles qui lui sont particulières :

- 1° le patrimoine géré par le domaine à titre de séquestre et conformément à l'article 2 in fine, ci-dessus ;
- 2° le patrimoine possédé par le domaine sous l'expectative d'une appropriation définitive à l'expiration d'un certain délai et dans les conditions du décret susvisé du 28 septembre 1926 ;
- 3° le patrimoine définitivement acquis au domaine.

**Art.8.-** La première catégorie de biens indiqués à l'article 7 est administrée suivant les instructions de l'administration de l'enregistrement.

**Art.9.-** La deuxième catégorie de biens indiqués à l'article 7 afférente : 1° à des valeurs et objets mobiliers et à du numéraire ; 2° aux biens des successions en déshérence et aux biens dépendant des successions d'après les distinctions du décret susvisé du 28 septembre 1926, article 21, paragraphe 18 ; donne lieu aux prescriptions suivantes :

- a) les valeurs et objets mobiliers désignés au n°1 ci-dessus sont réalisés dans les formes et conditions ci-après prescrites pour la vente des mêmes effets définitivement acquis au domaine ;
- b) le numéraire et le produit desdites valeurs et objets mobiliers sont recouverts par la direction des domaines et sont imputés au compte « Epaves » du budget que le propriétaire soit, ou non, connu au moment de la réalisation ou de l'encaissement. Cette imputation n'a pas lieu lorsque, d'après les règlements, les valeurs précitées doivent être versées sur un compte Dépôts divers. En cas de restitution aux ayants droit, le remboursement du produit net de la vente, régularisé au compte service des domaines ou budget, a lieu par les soins

du directeur des finances, sur propositions du directeur des domaines et au vu des documents ci-après :

- 1° demande faite par l'intéressé ;
  - 2° copie du procès-verbal de vente ;
  - 3° certificat de propriété délivré par l'autorité administrative compétente ;
  - 4° état de liquidation dressé par le receveur intéressé ;
- c) les sommes qui doivent être remises sur un compte Dépôts divers, en sont retirées à l'expiration du délai réglementaire de prescription dans la forme arrêtée entre les services compétents ;
  - d) les biens dépendant des successions en déshérence sont administrés comme les biens acquis au domaine sous les restrictions que comporte la législation sur la curatelle d'office.

Les revenus des biens en déshérence et le produit de ces biens, à la cessation de la déshérence, sont recouvrés par la direction des domaines et imputés, les premiers au compte « Recouvrements effectués par les déshérences non définitivement acquises au domaine », les seconds, au compte « Revenus domaniaux ».

**Art.10.-** La troisième catégorie des biens indiqués par l'article 7 et qui comprend, d'une part, les biens affectés à des services publics, d'autre part, les biens non affectés, est administrée d'après les règles suivantes.

### **Paragraphe 1 - Biens affectés**

#### **A. Meubles**

**Art.11.-** Le mobilier nécessaire à chaque service ou mis à la disposition personnelle de certains fonctionnaires est régi par les dispositions en vigueur sur la comptabilité matière.

Lorsque ces objets ne peuvent être réemployés et sont susceptibles d'être vendus, ils sont remis au service des domaines, pour la vente en être faite dans les formes prescrites pour les ventes d'objets appartenant à l'Etat.

#### **B. Immeubles**

**Art.12.-** L'affectation des immeubles est prononcée par arrêté du Ministre des finances, pris pour le Président de la République et par délégation.

Si l'immeuble est disponible entre les mains des domaines, le service qui désire en obtenir l'affectation, en adresse la demande à la direction des domaines, qui la soumet à l'autorité supérieure, avec, le cas échéant, un projet d'arrêté.

Au cas où l'immeuble est affecté à un autre service, celui qui en sollicite l'affectation doit, avant toute proposition, provoquer l'adhésion du service affectataire. A défaut d'accord, la question de principe est soumise à la décision du Ministre des finances.

Tout immeuble dépendant du domaine public doit être régulièrement déclassé avant affectation à des services publics, à moins que cette affectation ne comporte une utilisation compatible avec le caractère de domanialité publique.

Lorsque l'affectation nécessite l'acquisition de l'immeuble et s'il n'y a pas lieu à expropriation, la direction des domaines, de concert avec le service intéressé, prépare l'acte d'acquisition.

La notification de l'arrêté d'affectation constitue le point de départ de la gestion du service affectataire.

Toutes diligences sont faites par les directeurs et chefs de service pour provoquer, dans le plus bref délai possible, dans les formes ci-dessus prévues, l'affectation régulière des immeubles occupés en fait par les diverses administrations et services, au jour de la publication du présent arrêté.

**Art.13.-** L'affectation des immeubles du domaine privé s'opère gratuitement, à condition qu'il n'y ait aucune mutation de propriété d'une personne morale à une autre personne morale. Dans le cas de mutation, l'arrêté de dotation fait connaître si celle-ci a lieu gratuitement ou non et indique, le cas échéant, le prix à payer par la personne morale qui devient propriétaire des immeubles.

**Art.14.-** En ce qui concerne les immeubles du domaine public militaire qui viendraient à être déclassés pour être affectés à un autre service public, ils restent régis par les règlements qui leur sont propres.

**Art.15.-** Les biens affectés à un service public peuvent être nonobstant l'affectation, temporairement utilisés par voie de location à des particuliers.

Les locations sont provoquées par le service affectataire, mais les baux sont préparés par la direction des domaines chargée du recouvrement des produits.

Les locations des immeubles militaires restent régies par les règlements particuliers à ces immeubles.

**Art.16.-** Dès qu'un immeuble domanial est reconnu inutile au service qui le détient, le Ministre des finances, agissant pour le Président de la République et par délégation, décide, soit sur la proposition du chef du service intéressé, soit à la diligence du directeur des domaines, qu'il doit être désaffecté et remis au service des domaines pour être géré sous le régime des biens non affectés. Le service détenteur en reste responsable jusqu'au jour de la remise.

La remise est constaté par un procès-verbal dressé contradictoirement entre le représentant du domaine et celui du service qui détenait l'immeuble. S'il s'agit de constructions, un représentant du service des travaux publics assiste, obligatoirement, à la remise et signe également le procès-verbal qui contient alors une indication de l'état de ces constructions.

Le directeur des domaines centralise tous les renseignements relatifs aux immeubles affectés et non affectés et tient le tableau des propriétés de l'Etat dans les conditions prescrites pour la tenue du tableau général des propriétés de l'Etat.

**Art.17.-** L'attribution des logements domaniaux aux fonctionnaires qui peuvent régulièrement y prétendre demeure régie par les règlements sur les accessoires de solde.

## Paragraphe 2 - Biens non affectés

**Art.18.-** Les biens non affectés ou ne rentrant pas dans la catégorie de ceux visés par les articles 11 et 17, se subdivisent, aux fins de gestion, en :

- 1° biens meubles ;
- 2° biens immeubles ;
  - a) terrains urbains ;
  - b) terrains ruraux.

Parmi les biens immeubles on distingue encore les terrains réservés et ceux destinés à la cession.

### A. Meubles

**Art.19.-** Les biens meubles domaniaux dont l'emploi n'est pas prévu par le service dépositaire, et dont le trésor peut tirer parti, sont remis, dans les conditions prévues pour la comptabilité matières à la direction des domaines pour être vendus, soit aux enchères publiques, soit à l'amiable. En cas de vente aux enchères publiques, le Ministre des finances peut, suivant les circonstances, décider que le receveur des domaines est assisté d'un commissaire priseur.

Les objets mobiliers alloués aux masses des corps de troupes sont aliénés, sauf en cas de condamnation et de remise subséquente à la direction des domaines, dans les conditions prescrites par les règlements de l'administration militaire.

Sont aliénés par le domaine dans les mêmes formes :

- 1° les épaves en général dont l'Etat doit éventuellement rester propriétaire, à défaut de réclamation des ayants droit ;
- 2° les épaves maritimes ;
- 3° les épaves fluviales ;
- 4° les épaves aéronefs ;
- 5° les épaves terrestres, objets déposés dans les lazarets, objets abandonnés ou laissés en gage par les voyageurs aux aubergistes ou hôteliers, objets abandonnés chez les ouvriers ou industriels à l'exception :
  - a) des objets déposés dans les bureaux de douanes ou les entrepôts réels, pour lesquels les droits n'ont pas été acquittés dans les délais prescrits, qui sont vendus par l'administration des douanes ;
  - b) des sommes, valeurs, mandats ou soldes de compte courants postaux, dont l'administration des postes fait recette directement ;
- 6° les objets non réclamés provenant des entreprises de transport, à l'exception toutefois des objets périssables qui peuvent être vendus sans formalités par les soins des entrepreneurs de transport. Ceux-ci doivent, alors, verser au domaine tous les six mois le produit net des ventes ainsi effectuées et qui n'a pas été remis aux ayants droit ;
- 7° les objets et animaux saisis, ou mis en fourrière et non réclamés ;

- 8° les objets provenant des greffes.

**Art.20.-** Dans tous les cas où il y a lieu à l'exploitation de carrières ou de tourbières, et, d'une façon générale, de tous matériaux à extraire du sol ou du sous-sol domanial, n'ayant pas le caractère de produits miniers, les particuliers ne sont pas tenus de louer, en même temps, tout ou partie du terrain. Il peut seulement leur être attribué, par contrat, soit un droit d'occupation pour les terrains nécessaires aux exploitations ou à l'installation d'usines et aménagement, soit un simple droit de servitude pour leur permettre l'extraction des matériaux cédés.

**Art.21.-** La cession amiable des objets domaniaux n'a lieu qu'exceptionnellement et, notamment après une tentative d'adjudication restée infructueuse, ou si la vente publique est impossible, inopportune ou trop onéreuse eu égard à la faible valeur des objets à aliéner. Cette cession est autorisée savoir : par le Ministre des finances lorsque la valeur des objets excède 2.000 F. et par le directeur des domaines dans tous les cas où cette valeur ne dépasse pas 2.000 F.

**Art.22.-** Les adjudicataires des objets mobiliers vendus à un titre quelconque par le domaine, paient, pour tenir lieu tant des frais de vente que des droits de timbre et d'enregistrement et en sus du principal neuf centimes par franc du prix principal de la vente aux enchères. Les acquéreurs à l'amiable ne doivent, outre le prix principal, que les droits de timbre et d'enregistrement suivant les tarifs en vigueur.

En cas de vente aux enchères, le prix fixé par l'adjudication, y compris la taxe forfaitaire de neuf centimes par franc, est versé brut au budget intéressé, sauf prélèvement des droits de timbre, et d'enregistrement et des frais de fourrière, s'il y a lieu.

Les frais de vente, tels que ceux d'affiches, de publication et de criée, sont prélevés par le receveur sur les recettes du budget, à charge de régularisation.

**Art.23.-** Pour toutes les perceptions faites par la direction des domaines pour le compte de l'Etat, des budgets annexes ou des tiers, celle-ci prélève à son profit, à titre de frais de régie, une somme égale aux 8 % des sommes encaissées.

A l'égard des perceptions faites pour le compte de l'Etat, la contribution pour frais de régie ne s'applique qu'aux ventes d'objets mobiliers et d'immeubles faites, par les receveurs des domaines, par la voie des enchères publiques.

Le prix des cessions autorisées est versé intégralement au budget de l'Etat, sans déduction de la remise forfaitaire pour frais de régie.

Le prélèvement pour frais de régie ne s'opère qu'au moment de la reddition du compte ou de la restitution aux ayants droit. Toutefois, il s'opère avant tout versement sur le compte Dépôts divers. Les 8 % pour frais de régie sont calculés sur le montant des sommes prises en charge.

## **B. Immeubles**

**Art.24.-** Le droit de préemption, reconnu par les articles 32 à 34 inclus du décret susvisé du 28 septembre 1926, ne s'exerce que lorsque l'administration décide de procéder à la mise en vente des biens grevés. En aucun cas l'administration ne peut être obligée à les aliéner.

**Art.25.-** Dans tous les cas envisagés par l'article 24 ci-dessus, les propriétaires sont, à la diligence de l'administration, mis en demeure d'acquérir, au prix moyen des terrains de même catégorie et valeur, les parcelles sur lesquelles ils sont fondés à exercer le droit de préemption.

En ce qui concerne particulièrement le droit de préemption prévu par l'article 33, paragraphe f du décret du 28 septembre 1926, il est tenu compte, pour la fixation de ce prix, de l'augmentation ou de la diminution de valeur relative pour le propriétaire que peuvent entraîner :

- 1° le plus ou moins de profondeur du terrain cédé ;
- 2° la nature de la propriété ;
- 3° le reculement à plus ou moins grande distance de la nouvelle voie du reste du terrain bâti ou non bâti.

A défaut d'accord amiable sur la valeur des terrains à céder en vertu du droit de préemption, cette valeur est fixée comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La mise en demeure ci-dessus prévue s'opère au moyen de trois inscriptions à quatorze jours de date, dans le Journal officiel et par affiches apposées administrativement, en une seule fois, et dès la première inscription faite au Journal officiel dans les localités de la situation des immeubles. Un certificat des autorités administratives compétentes justifie que l'affichage a été régulièrement effectué.

Il est imparti aux intéressés un délai de deux mois du jour de la dernière insertion au Journal officiel pour faire connaître, soit au préfet dont dépend le terrain en cause, soit au receveur des domaines compétent, qu'ils entendent user de leur droit de préemption. Il en est donné récépissé. Ce délai passé, l'administration peut disposer définitivement desdits immeubles au mieux de ses intérêts.

Cette procédure ne met, toutefois, pas obstacle à ce que les intéressés provoquent, soit individuellement, soit collectivement, la cession par l'administration, qui reste seule juge de l'opportunité d'accepter ou de refuser cette cession.

A l'égard du droit de préemption du paragraphe f de l'article 33 du décret du 28 septembre 1926, si le propriétaire du terrain bénéficiaire de ce droit ne veut point acquérir la parcelle grevée du droit de préemption, l'administration est autorisée à le déposséder définitivement et sans recours ultérieur possible, de l'ensemble de sa propriété, en lui en payant la valeur dans les formes et conditions fixées en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Art.26.-** Tant qu'il n'a pas été effectivement exercé, le privilège de préemption engendre, au profit de celui qui peut y prétendre, une action réelle pouvant être cédée, mais uniquement aux propriétaires ou cessionnaires des immeubles situés en bordure du délaissé et immédiatement voisins.

**Art.27.-** Les immeubles disponibles entre les mains du domaine font l'objet des mesures d'administration ci-après :

### *1) Terrains urbains*

**Art.28.-** Les terrains urbains tels qu'ils sont compris dans le décret du 28 septembre 1926 et les textes d'application, sont ceux qui se trouvent situés à l'intérieur des agglomérations de toute nature.

Le Ministre des finances peut, après enquête de commodo et incommodo, par arrêté pris pour le Président de la République et par délégation, déterminer les limites des périmètres urbains des diverses agglomérations ; il peut également, dans les mêmes conditions, fixer les limites des périmètres suburbains en englobant dans l'une ou l'autre de ces catégories les terrains nécessaires au développement éventuel des agglomérations ou de leurs environs.

A défaut d'arrêté, l'administration décide, s'il y a lieu, dans quelle catégorie urbaine, suburbaine ou rurale, il convient, suivant les circonstances de fait, de classer des parcelles déterminées.

**Art.29.-** Dans l'intérieur des périmètres urbains et suburbains, l'administration procède, en se conformant aux alignements régulièrement homologués, d'une part, au lotissement des terrains réservés aux besoins actuels et futurs de l'administration, ainsi que des terrains susceptibles d'être aliénés ou loués à des particuliers, d'autre part, à l'aménagement de quartiers d'habitation.

### *2) Terrains ruraux*

**Art.30.-** Toutes les terres qui ne sont pas classées parmi les terres urbaines sont rurales ; leur gestion comporte, distraction faite, le cas échéant, des terres nécessaires à l'usage de tous ou à des buts administratifs d'intérêt général ou collectif, la détermination, d'une part, des terres que l'administration estime devoir être réservées à la subsistance et aux besoins des habitants, d'autre part, des terres domaniales cessibles aux fins d'exploitation ou d'aménagement.

**Art.31.-** Sur proposition du directeur des domaines, une décision du Ministre des finances, prise pour le Président de la République et par délégation, avec plan annexé, fixe, suivant les disponibilités du personnel, et l'urgence de procéder à cette opération, la ou les régions sur lesquelles doit porter la détermination envisagée par l'article précédent. Cette décision indique les limites de ces régions et prescrit, s'il y a lieu, l'interdiction de la cession des terres pendant le temps nécessaire aux travaux de la commission et de la brigade topographique chargées de cet aménagement foncier et domanial.

La décision du Ministre des finances est insérée au Journal officiel et affichée dans les principaux centres de la région à aménager. Une ampliation, avec plan à l'appui, en est déposée à la direction des domaines dans les bureaux de la recette domaniale et mise à la disposition des personnes qui demandent à en avoir communication.

**Art.32.-** Vingt jours au moins après l'affichage, une commission, composée du préfet dont dépendent les terrains en cause ou de son représentant, président ; d'un représentant à la désignation du directeur des domaines, d'un représentant à la désignation du chef du service de l'agriculture, s'il y a lieu, d'un représentant à la désignation du directeur des travaux publics, et d'un ou deux représentants des collectivités désignés par le préfet procède, sur place, à la reconnaissance de la région à aménager et propose la détermination des terrains conformé-



ment à l'article 30 ci-dessus. Cette commission peut valablement fonctionner avec, outre son président, trois membres, dont, obligatoirement un représentant des collectivités.

Dans le cas où l'importance des travaux le nécessiterait, la commission serait présidée par un fonctionnaire désigné par le Ministre des finances, le préfet dont dépendent les terrains en cause étant membre de cette commission.

**Art.33.-** Cet aménagement foncier doit avoir lieu de telle sorte que, par centres ou régions, les périmètres de terres domaniales cessibles et les réserves villageoises soient, le cas échéant, par application de la procédure de remembrement édictée par les articles 54 à 59 inclus du décret du 28 septembre 1926, distinctement groupés.

**Art.34.-** L'ensemble des groupements ainsi organisés fait l'objet d'une délimitation sommaire avec procès-verbal et plan croquis à l'appui.

Ces procès-verbal et plan sont tenus pendant un délai de trente jours dans les bureaux de l'île intéressée à la disposition du public qui peut déposer par écrit toutes revendications ou observations.

A l'expiration de ce dernier délai, le dossier complet, y compris le procès-verbal, le plan et les oppositions ou revendications écrites, est adressé par le président de la commission, avec tout rapport ou explications complémentaires qu'il juge utile, au directeur des domaines. Sur propositions de ce dernier, après avis des chefs de services intéressés, le Ministre des finances statue définitivement par arrêté pris, après avis du Conseil des Ministres, pour le Président de la République et par délégation.

Au vu de cet arrêté, la direction des domaines procède aux diverses opérations topographiques et foncières utiles.

#### *a) Réserves villageoises*

**Art.35.-** Le choix des réserves villageoises porte :

- 1° sur les terrains nécessaires au fonctionnement administratif de la collectivité ;
- 2° sur les terrains nécessaires à l'habitation individuelle ou familiale ;
- 3° sur ceux convenant à la culture ;
- 4° éventuellement sur les terres de parcours et de pacage.

Il est tenu compte pour fixer l'importance desdites réserves du chiffre moyen de la population qui doit y résider. Les terres de parcours et de pacage sont déterminées en tenant compte du nombre d'animaux appelés à y trouver leur subsistance, mais, de façon à amener graduellement, et chaque fois que les conditions le permettent, les habitants à un élevage de plus en plus intensif par l'amélioration des pâturages.

**Art.36.-** Les collectivités répartissent entre leurs membres, sous la direction et l'autorité des préfets concernés, les terres d'habitation et de culture. Les terres de parcours sont laissées, dans des conditions à déterminer par l'administration, à la jouissance commune des habitants des collectivités.

**Art.37.-** Autant que faire se peut, les répartitions ainsi effectuées sont indiquées, d'une part, sur des répertoires désignant les noms des occupants, la composition de leur famille et la superficie des terres occupées, d'autre part, sur les plans croquis ou les plans des titres fonciers. Les délimitations correspondantes ont lieu dans la forme administrative.

Ces répertoires et plans parcellaires sont tenus par chaque préfet.

Toutes modifications ou mutations survenant dans les premières répartitions sont relevées au répertoire et sur les plans parcellaires, soit d'office, soit à la diligence des intéressés.

Les prescriptions du présent article sont applicables aux terrains donnés en concessions aux habitants, en vertu de l'article 31 du décret du 28 septembre 1926, tant que ces terrains ne sont pas soumis au régime de l'immatriculation.

*b) Périmètres de terres domaniales cessibles*

**Art.38.-** La commission envisagée par l'article 32 ci-dessus rapporte à l'administration les renseignements portant sur le lotissement, s'il y a lieu, des périmètres de terres domaniales cessibles délimités, sur le genre de culture pouvant y être entrepris, sur leur valeur, et d'une façon générale, sur les conditions spéciales dans lesquelles ces terrains peuvent être attribués à l'exploitation ou à l'établissement.

**Art.39.-** Dès l'établissement des titres fonciers les périmètres de terres cessibles sont mis à la disposition de l'exploitation ou de l'établissement par arrêté du Ministre des finances, pris pour le Président de la République et par délégation.

**Art.40.-** Le mode et les conditions d'attributions des terres domaniales cessibles (urbaines ou rurales) et des terres de réserves villageoises, sont déterminés par arrêté du même jour.

**Art.41.-** L'arrêté du 26 mai 1915, constituant des zones territoriales réservées aux habitants est abrogé.