

NOTE DE CADRAGE

Titre du projet : ELABORATION D'UN MANUEL DE DROIT FONCIER COMORIEN

I. CONTEXTE ET JUSTIFICATION :

Source de vie et de richesse, la terre constitue un élément important pour le développement d'un pays. Or qu'aux Comores, la propriété foncière ne répond pas aux besoins de la population en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'habitat, d'agriculture, etc.....

La propriété foncière fait l'objet de conflits de natures variées. Les conflits fonciers sont d'actualité et font rage en Union des Comores. Ils posent énormément de problèmes sur le développement juridique, économique, social et agricole de notre pays.

Aujourd'hui, la situation reste inquiétante face à l'augmentation de l'insécurité foncière. Les conflits fonciers représentent 60% des procès enregistrés au tribunal de Moroni, selon une enquête réalisée par YOUSOUF Soilihi Halidi.

Sécuriser la propriété foncière semble être la solution efficace pour promouvoir le développement des Comores. Mais, le contexte actuel du foncier comorien, à travers son dysfonctionnement, ne favorise pas les investissements économiques et agricoles. Le sujet de la sécurisation foncière a été débattu à maintes reprises, notamment lors des journées nationales de la route et de l'aménagement du territoire (JOUNARAT) au courant du mois de Mai 2011 et lors des assises nationales des Comores qui ont eu lieu en février 2018.

La question foncière apparaît aujourd'hui plus que jamais comme une urgente nécessité pour l'ensemble des acteurs. Elle doit être considérée comme une priorité politique par les autorités. Les conclusions de la réunion, qui a eu lieu au ministère de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme chargé des affaires foncières, le 12 décembre 2019, entre l'Association Comorienne pour la Promotion de la Sécurisation Foncière (A.C.P.S.F) et la mission de la Justice Coopération Internationale (JCI) recommandent d'élaborer un manuel de

droit foncier comorien qui va indiquer et enseigner la population les principes de la sécurisation foncière.

Afin de pouvoir mettre en œuvre cette recommandation, il faudrait chercher des partenaires pouvant nous soutenir à assurer la reproduction et la publication de ce manuel.

L'élaboration d'un manuel de droit foncier comorien est nécessairement utile dans la mesure où actuellement la plupart des propriétaires terriens ne connaissent pas les démarches à faire pour sécuriser leurs propriétés foncières. Ce manuel pourra fournir des éléments d'informations sur le système foncier comorien.

L'élaboration de ce manuel permettra également à la population comorienne de :

- Connaître les principes de la bonne gouvernance foncière ;
- Consolider la cohésion sociale et promouvoir les investissements économiques ;
- S'informer sur le cadre juridique de la propriété foncière.

Ce projet se présente au moment opportun où la mission Justice Coopération Internationale (JCI) souhaite organiser des formations et des ateliers au profit des notaires comoriens et des agents des administrations foncières. Ce projet constitue le point de départ des activités de l'Association Comorienne pour la Promotion de la Sécurisation Foncière (A.C.P.S.F) qui souhaite sillonner les îles des Comores pour mener une campagne de sensibilisation et d'information sur la sécurisation foncière.

II. OBJECTIFS :

1- Objectif global :

Disposer à l'Association Comorienne pour la Promotion de la Sécurisation Foncière un manuel de droit foncier pour contribuer à la connaissance du système foncier et assurer une meilleure sécurisation de la propriété foncière.

2- Objectifs spécifiques :

- Permettre à la population de maîtriser le droit foncier comorien afin de promouvoir la bonne gouvernance foncière ;
- Encourager les praticiens du droit et les étudiants à se documenter sur le foncier aux Comores ;
- Indiquer le processus de sécurisation foncière pour éviter les conflits fonciers.

III. RESULTATS ATTENDUS :

- Le droit foncier est bien connu aux Comores ;
- La population adhère aux principes de la bonne gouvernance foncière ;
- La propriété foncière est sécurisée.

IV. BUDGET ESTIMATIF :

A demander une facture pro forma auprès d'une maison d'édition.

Dépenses	Nbre d'unité	Coût unitaire (en KMF)	Coût total (en KMF)
Manuel			
Rémunération de l'auteur			
TOTAL			

V. SOMMAIRE DE L'OUVRAGE

Chapitre 1 : Le cadre juridique du foncier aux Comores

Section 1 : Le droit traditionnel : droit coutumier et droit musulman

Section 2 : Le droit moderne : droit français

Chapitre 2 : Les types de propriétés foncières aux Comores

Section 1 : La propriété familiale (Magnahuli)

Section 2 : La propriété commune (uswayezi, nabi, réserve villageoise)

Section 3 : La propriété Waqf

Section 4 : La propriété Milk

Section 5 : La propriété domaniale

Section 6 : La propriété privée

Chapitre 3 : Les modes d'accès à la propriété foncière aux Comores

Section 1 : L'héritage

Section 2 : L'occupation

Section 3 : La possession

Section 4 : L'accession

Section 5 : L'achat

Section 6 : La donation

Section 7 : L'expropriation

Chapitre 4 : Les droits réels

Section 1 : Le droit réel principal : droit de propriété et ses démembrements

Section 2 : Le droit réel accessoire : antichrèse et hypothèque

Chapitre 5 : Le régime de l'immatriculation foncière

Section 1 : La procédure de l'immatriculation foncière

Section 2 : L'inscription des opérations portant sur la propriété foncière immatriculée

Section 3 : Les effets du régime de l'immatriculation foncière

Chapitre 6 : L'intervention du notaire et les autres acteurs du foncier

Section 1 : Le rôle du notaire dans la sécurisation foncière

Section 2 : La fonction du conservateur de la propriété foncière

Section 3 : La mission des associations, des chefs de villages et des maires dans la gestion des conflits fonciers

Vos suggestions et remarques sont les bienvenues.

**Pour l'Association
Le Président fondateur**

**YOUSOUF Soilihi Halidi
Tel : +269 368 69 69**