

## Comores

# Droits d'usage et prohibitions d'occupation sur les terres du domaine privé

Arrêté du 12 août 1927

*[NB - Arrêté du 12 août 1927 réglementant les droits d'usage et prohibant les occupations sans droit sur les terres du domaine privé non forestier, en dehors des réserves villageoises et des périmètres de terres domaniales cessibles]*

**Art.1.-** En dehors des droits qui leur sont confirmés ou reconnus par les articles 29, 30, 31, 49, 50, 51 et 52 du décret du 28 septembre 1926 ou ceux qui leur sont régulièrement conférés par voie de bail, concession ou vente, les particuliers n'ont, sur les terres libres du domaine privé, non forestier, de l'Etat, d'autres droits, que des droits d'usage tels qu'ils sont précisés par le présent arrêté.

**Art.2.-** Ces droits d'usage sont strictement limités au droit de parcours pour les troupeaux, au droit de récolte des roseaux, joncs ou autres plantes poussant spontanément, au droit de pêche dans les lacs, marais et cours d'eau, dans la limite des règlements généraux ou particuliers sur la pêche, au droit de faire dans ces lacs, marais et cours d'eau des semis de riz et d'y élever des oiseaux aquatiques, au droit de couper la paille à brûler, mais ne leur confèrent aucun droit, d'aucune sorte, sur lesdits terrains, marais ou cours d'eau.

Les droits d'usage sont formellement soumis à l'autorisation préalable du préfet

Toute autorisation de ce genre doit être, sans délai, adressée, pour information, par le préfet au Ministre des finances sous couvert du directeur des domaines.

Les produits spontanés soumis au droit d'usage peuvent être utilisés par ces derniers pour leurs besoins personnels et ceux de leur famille ; ils peuvent aussi être employés à fabriquer, au moyen de la main d'œuvre familiale, des objets vendus dans les marchés régionaux ou locaux, mais, en aucun cas, cette cueillette ne peut dégénérer en une véritable exploitation ayant pour but le commerce ou l'industrie, sous quelque forme que ce soit.

Les droits d'usage ci-dessus envisagés, même légalement exercés, ne portant que sur les terres du domaine non destinées à la cession et, étant essentiellement révocables, ne peuvent mettre obstacle, si le Ministre des finances l'estime nécessaire, à la cession des terres domaniales précédemment grevées de ce droit d'usage.

**Art.3.-** Peuvent seules prétendre à l'exercice du droit d'usage les personnes faisant, au moment de l'autorisation du préfet partie des collectivités telles qu'elles sont définies par l'article 49 du décret du 28 septembre 1926.

**Art.4.-** Dispositions caduques.

**Art.5.-** Les personnes qui, en dehors des réserves villageoises régulièrement constituées veulent se livrer à la culture sur les terres du domaine, doivent en faire la demande dans les conditions générales prévues par l'arrêté de ce jour sur l'attribution des terres.

**Art.6.-** Toute occupation du sol, de quelque nature que ce soit, (construction, cultures, entrepôts, etc.) faite par les particuliers contrairement aux prescriptions des articles précédents, est considérée comme nulle et non avenue et sans aucune force légale vis-à-vis de l'administration qui peut exiger, à tout moment, le déguerpissement pur et simple de l'occupant, sans indemnité d'aucune sorte pour cultures, aménagements ou améliorations et sous réserve de réclamer toutes redevances pour occupation irrégulière et, le cas échéant, tous dommages-intérêts.

**Art.7.-** Les personnes qui, au moment de la publication du présent arrêté, occupent effectivement sans droit des terrains domaniaux, peuvent être provisoirement laissés en possession de ces terrains, à la condition expresse qu'ils en fassent la déclaration et paient une redevance domaniale dans les conditions fixées par les articles 8, 9, 10, 11 et 12 ci-après. Cette redevance est indépendante de l'impôt foncier.

La superficie des terrains qui peuvent être laissés, en vertu de l'alinéa précédent, à la disposition des particuliers est, au maximum, par famille de :

- 1° pour les terrains urbains : 10 ares ;
- 2° pour les terrains ruraux : 10 hectares, la famille comprenant le chef de famille, la ou les femmes et les enfants à la charge du chef de famille, d'après les coutumes.

Toutefois, aucune redevance supplémentaire de l'impôt foncier n'est exigible en ce qui concerne les terrains aménagés en rizières permanentes sur des travaux d'assèchement, d'irrigation ou d'endigage.

**Art.8.-** Sur propositions des préfets faites après avis du receveur des domaines, transmises par l'intermédiaire du directeur des domaines, le Ministre des finances désigne les zones qu'il paraît possible de soumettre aux obligations de l'article 7 précédent, fixe le montant annuel des redevances à exiger et indique le délai pendant lequel peuvent être utilement déposées les déclarations prévues à l'article 10 ci-dessous.

Cette décision peut porter sur toute une circonscription ou, seulement, sur certaines zones ou certaines localités, ou encore, sur certaines agglomérations.

La redevance qui peut être révisée tous les ans, sur propositions des préfets, dans les formes prévues par le premier alinéa, peut être unique ou variable par île en tenant compte de la valeur des terrains tant urbains que ruraux et, en ce qui concerne ces derniers, de leurs possibilités culturelles, et des aménagements fonciers, économiques ou hydrauliques effectués par l'administration.

**Art.9.-** Dès l'intervention de la décision du Ministre des finances qui est insérée au Journal officiel et à la diligence du directeur des domaines, les préfets prennent toutes dispositions nécessaires pour lui donner la plus large publicité par voie d'affiches.

**Art.10.-** Dans le délai fixé par la décision du Ministre des finances, et indiqué aux affiches, toute personne occupant, sans droit, des terrains domaniaux doit déposer à la préfecture une déclaration d'occupation.

**Art.11.-** Ces déclarations sont transmises au préfet, qui, au vu du versement de la redevance annuelle imposée, si celle-ci est exigible, délivre à chaque occupant une autorisation d'occupation temporaire de terrain domaniale.

Un duplicata de cette autorisation, sur papier de couleur, est immédiatement adressée par le préfet au receveur des domaines compétent.

Cette autorisation d'occupation, qui est valable pour un an, est essentiellement précaire et révocable et ne confère, ni vis-à-vis de l'Etat, ni vis-à-vis des tiers, aucun droit à l'occupant.

**Art.12.-** Sur décisions du préfet, déclarations peuvent être faites, collectivement, par tous les membres d'un village pour les terres occupées par la collectivité. Dans ce cas, la redevance est versée à la diligence du village, qui en demeure responsable. A tout moment, le préfet peut autoriser la transformation de ces autorisations collectives en autorisations individuelles dans les formes de l'article 11.

**Art.13.-** A la fin de chaque mois, l'agent administratif qui a perçu les sommes dues à l'Etat au titre des autorisations d'occupation temporaire en dresse l'état détaillé en double exemplaire.

Après avoir soumis ces états au visa du préfet intéressé qui en conserve un exemplaire pour tout contrôle utile, il dépose l'autre exemplaire au receveur des domaines en même temps qu'il verse à la caisse de ce comptable le montant des sommes recouvrées.

A défaut de recette des domaines, l'agent collecteur fait établir, par le délégué des domaines, un ordre de versement de somme égale à celle de l'état et opère le versement à la caisse de l'agent spécial du Trésor. Ce dernier adresse au receveur des domaines de son ressort l'état et le talon d'encaissement suivant les modalités établies par les règlements en vigueur pour le recouvrement et la centralisation des recettes domaniales.

**Art.14.-** Toutes perceptions faites à ce titre antérieurement à la promulgation du présent arrêté, sont régularisées et seront prises en charge par les receveurs des domaines au vu des états détaillés, conformes aux prescriptions de l'article 13, qui leur seront adressés sans délai.

**Art.15.-** Les personnes qui n'ont pas fait, dans les délais prescrits, les déclarations imposées par l'article 10 ci-dessus peuvent être, si l'administration ne décide pas leur déguerpissement, astreints à payer, pour leur occupation illégale, une redevance qui peut être fixée par le préfet à trois fois la redevance prévue pour les occupants qui ont fait leur déclaration régulière.

Le Ministre des finances peut, après avis du directeur des domaines, la porter à quatre fois la redevance primitive.