

# UNION DES COMORES

*Unité - Solidarité - Développement*

Président de l'Union

Moroni, le 12 MAI 2023

## DECRET N° 23-045 /PR

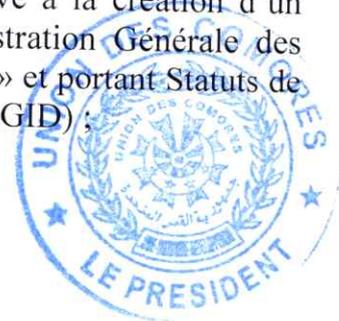
Portant création, attribution, organisation et fonctionnement de la Direction Nationale des Affaires foncières et Domaniales (DNAFD).

### LE PRESIDENT DE L'UNION,

- VU la Constitution de l'Union des Comores du 23 décembre 2001, révisée par le référendum du 30 juillet 2018 ;
- VU la loi N°12-004/AU du 21 juin 2012 relative à la création d'un Etablissement Public Administratif dénommé « Administration Générale des Impôts de des Domaines (AGID) de l'Union des Comores » promulguée par le décret N°12-156/PR du 02 août 2012 ;
- VU la loi N°13-005/AU du 19 juin 2013 portant Statuts de l'Administration Générale des Impôts et des Domaines promulguée par le décret N°13-087/PR du 02 août 2013 ;
- VU le décret du 04 février 1911 portant réorganisation du régime de la propriété foncière modifié par le décret du 20 juillet 1930, le décret du 9 juin 1931, le décret du 15 août 1934 et le décret du 27 février 1946 ;
- VU le décret N°11-078/PR du 30 mai 2011, portant réorganisation et missions des services des Ministères de l'Union des Comores, modifié par les décrets N°11-139/PR du 12 juillet 2011 et N°16-102/PR du 14 juin 2016 ;
- VU le Décret N°12-193/PR du 10 octobre 2012, portant Réorganisation et missions du Ministère de l'Aménagement du Territoire, des Infrastructures, de l'Urbanisme et de l'Habitat ;
- VU le décret N°22-038/PR du 09 mai 2022, relatif à la composition du Gouvernement de l'Union des Comores ;
- VU l'Avis N°002/2023/CS du 10 mai 2023 de la Cour Suprême, Chambre Consultative, relatif à la Délégation des lois N°12-004/AU du 21 juin 2012 et N°13-005/AU du 19 juin 2013 respectivement, relative à la création d'un Etablissement Public Administratif dénommé « Administration Générale des Impôts et des Domaines (AGID) de l'Union des Comores » et portant Statuts de l'Administration Générale des Impôts de des Domaines (AGID) ;

Le Conseil des Ministres entendu.

**DECRETE :**



## CHAPITRE PREMIER : DE LA CRÉATION ET DE LA DÉNOMINATION

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Il est créé, en Union des Comores, une Direction Nationale à caractère technique et administratif dénommé « Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales (DNAFD).

La Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales est dotée de la personnalité juridique.

Elle est placée sous la tutelle conjointe du Ministère en charge des Affaires foncières et domaniales et du Ministère en charge des finances.

Elle est soumise au contrôle financier de l'Etat au même titre que les autres Directions Nationales conformément à la législation et à la réglementation en vigueur applicable en Union des Comores.

**ARTICLE 2** : Le siège de la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales est fixé à Moroni. Il peut être transféré en tout autre lieu du territoire national par décision du Conseil des Ministres, sur proposition du Ministre de tutelle.

Une Antenne régionale représentera la Direction Nationale au niveau de chaque île.

**ARTICLE 3** : Le champ d'intervention de la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales couvre l'ensemble du secteur foncier et domanial sur toute l'étendue du territoire national de l'Union des Comores, à l'exception de la gestion et du recouvrement des droits d'enregistrement et timbres, des taxes foncières et domaniales et de tout autres taxes assimilées qui relève de la compétence exclusive de la Direction Générale des Impôts.

## CHAPITRE 2 : DES ATTRIBUTIONS DE LA DIRECTION NATIONALE DES AFFAIRES FONCIÈRES ET DOMANIALES

**ARTICLE 4** : La Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales exerce, pour le compte de l'Etat, les attributions reconnues par la législation et la réglementation en vigueur à la puissance publique en matière des domaines, d'immatriculation de la propriété foncière, de cadastre et de la topographie aussi bien dans le secteur public que dans le privé.

A cet effet, elle est chargée :

- de la sécurisation et modernisation du Foncier Comorien, la gestion et la conservation des terrains appartenant à l'Etat ;
- de la numérisation, l'indexation et l'archivage électronique de l'historique de tous les documents fonciers (actes, titres, dossiers fonciers, plans, ordonnances, décret, arrêtés, etc.) ;
- de l'inscription et la publicité des droits réels et des charges foncières affectant les propriétés immatriculées ou en cours d'immatriculation ;
- de la numérisation des données des conservations foncières et topographiques ;
- de la mise en œuvre du programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties (création d'une base de données foncières numérique) ;
- de la conservation des archives et documents fonciers ;



- de l'établissement et la délivrance de certificat de propriété, de titre foncier et des documents fonciers ;
- de la communication au public des renseignements contenus dans les registres fonciers ;
- de la photogrammétrie, l'établissement de la cartographie foncière, des plans croquis, plans cadastraux dans le cadre de l'immatriculation et de sécurité foncière ;
- de l'établissement, la mise en place et la conservation du cadastre national ;
- de l'établissement et la révision de la carte topographique de l'Union des Comores à toute échelle ;
- de la coordination, la centralisation et la conservation des documents topographiques.

**ARTICLE 5 :** La Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales est également chargée :

- d'appuyer le Ministère dans le cadre de l'élaboration et de la mise en œuvre du Code foncier et des domaines ainsi que de la politique nationale sur la sécurisation et la gestion foncière et du domaine ;
- d'assurer la mise en œuvre des politiques, stratégies et programmes de l'Etat en matière foncière et domaniale ;
- de veiller à la bonne coordination des actions et au partage des données et informations entre toutes les structures étatiques concernées par l'exécution des politiques, stratégies et programmes de l'Etat en matière foncière et domaniale ;
- d'étudier et donner son avis technique au Gouvernement sur les projets de mise en valeur et de vente relatifs aux terrains relevant du domaine de l'Etat ;
- d'appuyer l'Etat et les collectivités territoriales en matière de documentation foncière et de gestion de leurs patrimoines fonciers ;
- de mettre en œuvre la politique foncière au niveau insulaire ;
- d'effectuer des travaux de recherche et de développement en relation avec ses missions ;
- de collecter et diffuser toute information jugée utile à son activité ;
- de sensibiliser et informer la population du bienfondé des réformes foncières et du domaine et des opportunités offertes ;
- de fournir de l'assistance technique et juridique en relation avec ses missions au profit des administrations et établissements publics, des collectivités territoriales et de toute personne qui en fait la demande ;
- de procéder à la rédaction d'un cahier des charges des évolutions spécifiques au processus administratif de l'Etat ;
- de piloter et encadrer les projets de réforme relatifs au domaine et foncier ;
- de participer aux études et à l'application des mesures relatives aux structures foncières des exploitations agricoles ;
- de participer avec les Ministères concernés à l'établissement des documents relatifs à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme ;
- de mettre en œuvre l'application de gestion des terres aux Comores avec traitement des paiements et éditions de titres ;



- d'assurer en collaboration avec le Ministère de tutelle et les Services concernés la formation et l'encadrement du personnel aux métiers et spécialités relatives au foncier et au domaine.

### **CHAPITRE 3 : DE L'ORGANISATION DE LA DIRECTION NATIONALE DES AFFAIRES FONCIÈRES ET DOMANIALES**

#### **SECTION I : DE LA DIRECTION GENERALE**

**ARTICLE 6 :** La Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales est dirigée par un Directeur Général, nommé par décret du Président de l'Union des Comores sur proposition des Ministres de tutelle conformément à la législation et aux règlements en vigueur applicables aux directions, dotées de la personnalité juridique.

**ARTICLE 7 :** Le Directeur Général de la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales détient tous les pouvoirs et attributions nécessaires à la gestion et à la coordination des activités de la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales.

A ce titre, Directeur Général :

- veille à l'application des procédures techniques, administratives relevant des attributions de la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales ;
- propose l'adoption du programme annuel et pluriannuel de la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales aux autorités et veille à leur bonne exécution ;
- coordonne et évalue les activités des différentes structures de la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales, notamment au niveau des antennes régionales ;
- arrête l'effectif du personnel nécessaire à la bonne marche de la Direction et le soumet à l'approbation des Ministres de Tutelle ;
- prend dans le cas d'urgence toute mesure conservatoire nécessaire à la bonne marche de la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales, à charge pour lui d'informer les autorités ;
- contribue à l'identification et à la mobilisation des ressources propres nécessaires, autres que les taxes fiscales, foncières et domaniales prévus par le Code Général des Impôts, à la réalisation des différents projets et actions programmés dans le cadre de sa mission ;
- assure l'accès aux informations foncières et domaniales utiles à la liquidation, au contrôle, au traitement du contentieux fiscal, et au recouvrement des droits d'enregistrements et timbres, de taxes foncières et domaniales, et de tout autres droits et taxes assimilés aux agents de la Direction Générale des Impôts (DGI) ;
- peut déléguer, sous sa responsabilité, une partie de ses pouvoirs et attributions au personnel placé sous son autorité ;
- représente la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales vis-à-vis des tiers et dans tous les actes civils.



**ARTICLE 8 :** Le Directeur Général de la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales est responsable devant les autorités qui peuvent le sanctionner en cas de faute grave de gestion ou de comportement susceptible de nuire à la bonne marche ou à l'image de la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales.

Le Directeur Général est assisté par un Secrétaire Général et un Directeur Général Adjoint nommés dans les mêmes conditions, et un Conservateur Général de la propriété foncière, nommé par arrêté conjoint des Ministres de tutelle.

**ARTICLE 9 :** Les pouvoirs et attributions du Secrétaire Général, du Directeur Général Adjoint et du Conservateur Général de la propriété foncière seront définis et déterminés par un arrêté conjoint des Ministres de tutelle.

## **SECTION II : DES DEPARTEMENTS**

**ARTICLE 10 :** La Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales est composée des départements ci-dessous dont l'organisation et le fonctionnement seront définis par arrêtés conjoints des Ministres de tutelles :

- Un (1) Département Conservation Foncière ;
- Un (1) Département Cadastre et Topographie ;
- Un Département Juridique chargé de la réglementation et de la gestion du Contentieux, non fiscal, relatif aux affaires foncières et domaniales.

**ARTICLE 11 :** Les Départements de la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales sont dirigés par des Directeurs de Département assistés par des Chefs de service.

**ARTICLE 12 :** Les chefs de Département sont nommés par décision du Directeur Général.

**ARTICLE 13 :** Les assistants des Directeurs de Département sont recrutés et nommés par décision du Directeur Général sur proposition des Directeurs de Département. Ils ont rang de Chefs de Services.

## **SECTION III : DES ANTENNES REGIONALES**

**ARTICLE 14 :** La Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales est représentée dans les îles par une antenne régionale dirigée par un Directeur Régional assisté d'un Conservateur Régional de la propriété foncière et du domaine.

Le personnel de l'antenne régionale est composé d'un :

- Directeur Régional ;
- Conservateur régional de la propriété foncière ;
- Assistant juridique ;
- Responsable en charge de l'immatriculation, de la publicité foncière et de l'inscription des droits réels ;
- Responsable en charge de la gestion des domaines ;
- Responsable en charge du cadastre ;
- Responsable en charge de la topographie ;
- Responsable en charge des archives.



**ARTICLE 15 :** Le Directeur Régional et le Conservateur Régional sont nommés par un arrêté conjoint des Ministres de tutelles.

Ils sont placés sous l'autorité directe du Directeur Général de la Direction Nationale des Affaires Foncières et des Domaines.

**ARTICLE 16 :** La Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales est représentée dans les communes par des Chefs des Bureaux Communaux.

Les Chefs des Bureaux Communaux sont nommés par décision du Directeur Général sur proposition des chefs de Département. Ils ont rang de chef de service.

Ils sont placés sous l'autorité directe du Directeur Régional de l'Antenne Régional.

**ARTICLE 17 :** Les Assistants des Chefs des bureaux communaux sont nommés par décision du Directeur Général sur proposition des Chefs des bureaux communaux et après avis du Directeur Régional.

#### **CHAPITRE 4 : DU CONTRÔLE DE GESTION ET RESSOURCES HUMAINES**

**ARTICLE 18 :** La Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales est soumise à divers contrôles et inspections applicables aux directions générales conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE 19 :** Nonobstant toutes dispositions législatives et réglementaires contraires, le personnel en fonction à la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat, chargé des Affaires Foncières et Domaniales, au service des domaines et de la propriété foncière ainsi qu'au service du cadastre et de la topographie à la date de création de la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales est détaché d'office auprès de la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales.

Les fonctionnaires et/ou personnel permanents et temporaires en fonction au service des domaines et de la propriété foncière à la date de création de la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales sont transférés d'office à la Direction Nationale des Affaires Foncières et domaniales.

Le personnel détaché d'office ou transféré sera intégré dans les cadres organiques de la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales dans les conditions fixées par le statut particulier du personnel de ladite direction.

**ARTICLE 20 :** Les principaux dirigeants de la direction à savoir le Directeur Général, le Secrétaire Général, le Directeur Général Adjoint et le Conservateur Général de la propriété foncière sont recrutés sur appel à candidatures avec des lettres de missions précises.

Le mode de recrutement du personnel est précisé par le manuel de procédures administratives de la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales.

**ARTICLE 21 :** Les modes de fonctionnement de la direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales sont définis dans des manuels de procédures administratives, financières et techniques.



**ARTICLE 22 :** Les membres de la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales sont personnellement responsables des infractions commises dans l'exercice de leurs fonctions.

Lesdites infractions sont sanctionnées conformément aux dispositions des lois et textes en vigueur.

## **CHAPITRE 5 : DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET DIVERSES**

**ARTICLE 23 :** Sont transférés d'office à la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales, à la date d'entrée en vigueur du présent décret, les dossiers fonciers, cartes, plans et tous documents relatifs aux missions qui lui sont dévolues et détenus par le service des domaines et de la propriété foncière ainsi que les services des cadastres et de la topographie.

**ARTICLE 24 :** Pour la constitution du patrimoine initial de la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales, les biens meubles et immeubles relevant du domaine privé de l'Etat, détenus ou occupés par le service des domaines et de la propriété foncière à la date de publication du présent décret, sont transférés en pleine propriété et à titre gratuit à la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales selon les modalités fixées par voie réglementaire.

**ARTICLE 25 :** L'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements ou tous autres établissements publics peuvent solliciter la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales pour diverses actions notamment l'expropriation et l'exercice du droit de préemption conformément aux dispositions législatives et réglementaires en matière foncière et domaniale.

Les prestations fournies par la Direction Nationale des Affaires Foncières et Domaniales dans ce cadre font l'objet d'une convention définissant le montant de leur rémunération.

**ARTICLE 26 :** En cas de nécessité, le présent décret sera complété par des arrêtés ministériels du Ministre de Tutelle.

**ARTICLE 27:** Le présent décret abroge toutes dispositions antérieures contraires, notamment celles des lois N°12-004/AU du 21 juin 2012 et N°13-005/AU du 19 juin 2013 respectivement, relative à la création d'un Etablissement Public Administratif dénommé « Administration Générale des Impôts de des Domaines (AGID) de l'Union des Comores » et portant du Statut de l'Administration Générale des Impôts de des Domaines (AGID), délégalisées en vertu de l'Avis N°002/2023/CS du 10 mai 2023 de la Cour Suprême, Chambre Consultative.

**ARTICLE 28 :** Le présent décret sera enregistré, publié au Journal Officiel de l'Union des Comores et communiqué partout où besoin sera.

  
**AZALI Assoumani**

