

HEBDO

informations

Journal hebdomadaire d'informations et d'annonces légales

URBANISME ET FONCIER : les nouvelles dispositions

Ce numéro d'Hebdo-informations publie l'ensemble des textes relatifs à l'urbanisme, à la cession des terrains et à la propriété foncière récemment adoptés. Il est complété par un autre numéro du journal dans lequel sont publiés l'ordonnance n° 5/2012 du 13 février 2012 fixant le régime de la propriété foncière en République gabonaise et le décret n° 1496/PR/MHUEDD du 29 décembre 2011 portant attributions et organisation du ministère de l'habitat, de l'urbanisme, de l'écologie et du développement durable.

Loi n° 1/2012

du 13 août 2012

instituant la concession d'aménagement foncier en République gabonaise

L'Assemblée nationale et le Sénat ont délibéré et adopté,

Le président de la République, chef de l'État, promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1^{er} .- La présente loi, prise en application des dispositions de l'article 47 de la Constitution, fixe les modalités de concession par l'État ou les collectivités locales de certaines opérations d'aménagement foncier à une personne morale, publique ou privée de droit gabonais, dénommée l'aménageur.

Cette concession prend la forme d'une convention de concession d'aménagement foncier, passée soit entre l'État, représenté par le ministère chargé de l'habitat, du logement et de l'urbanisme, le ministère des finances et l'aménageur, soit entre la collectivité locale, représentée par le maire, pour les communes, et le président du conseil départemental, pour le département, et l'aménageur.

Il est signé une convention par opération d'aménagement. Dans le cas d'une opération engagée par une collectivité locale, la convention doit, avant signature, être adoptée par délibération du conseil compétent et approuvée par l'autorité de tutelle.

Article 2 .- Au sens de la présente loi, une opération d'aménagement foncier est une opération d'aménagement de terrains urbains ou de terrains ruraux, appartenant au domaine privé de l'État ou des collectivités locales, en vue de leur urbanisation conformément au schéma directeur d'aménagement du territoire et au schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Elle comprend les opérations de lotissement des terrains, les opérations physiques de viabilisation et la commercialisation des terrains.

Article 3 .- Le choix de l'aménageur est déterminé par appel d'offres conformément au code des marchés publics, en fonction de ses compétences et des garanties juridiques et financières qu'il présente.

Article 4 .- Par la concession d'aménagement foncier passée entre l'État ou la collectivité locale et l'aménageur, et qui concerne un terrain immatriculé à son nom, l'État ou la collectivité locale délègue à l'aménageur bénéficiaire de la concession la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement de ce terrain à des conditions notamment de prix, de durée et de contrôle qui seront précisées dans la convention de concession.

Chaque convention spécifie les droits, obligations et engagements de l'autorité concédante et de l'aménageur.

Dans le cadre de la convention de concession, l'aménageur peut bénéficier d'avantages douaniers ou d'exemptions fiscales conformément à la réglementation en vigueur.

Ces avantages sont confirmés par des lettres des services compétents de l'État au moment de la signature de la convention de concession d'aménagement foncier.

L'aménageur est soumis au paiement des frais, des droits, impôts et taxes liés à la signature et à l'exécution de la convention, conformément à la procédure en vigueur.

L'ensemble des opérations et des actes juridiques, techniques et financiers liés à l'élaboration, à l'exécution, au suivi et au contrôle de la convention d'aménagement foncier est assuré au nom de l'État ou des collectivités locales par leurs services compétents ou par une structure *ad hoc* constituée ou déléguée à cette fin.

Article 5 .- La réalisation des infrastructures primaires hors site qui desservent l'opération relève de la responsabilité de l'autorité concédante.

Article 6 .- La convention de concession d'aménagement foncier place sous la responsabilité technique, juridique et financière de l'aménageur la réalisation de l'opération d'aménagement qui comprend notamment :

- l'établissement du projet d'aménagement foncier,
- le lotissement du terrain,

N° 599 - 4-18 AOÛT 2012

Numéro spécial - 1.000 F

SOMMAIRE

Urbanisme et foncier : les nouvelles dispositions :

- Loi n° 1/2012 du 13 août 2012 instituant la concession d'aménagement foncier en République gabonaise.

- Loi n° 3/2012 du 13 août 2012 portant ratification de l'ordonnance n° 5/2012 du 13 février 2012 fixant le régime de la propriété foncière en République gabonaise.

- Loi n° 7/2012 du 13 août 2012 portant ratification de l'ordonnance n° 6/2012 du 13 février 2012 fixant les règles générales relatives à l'urbanisme en République gabonaise.

- Décret n° 1500/PR/MHUEDD du 29 décembre 2011 portant création et organisation de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre.

- Décret n° 249/PR/MCIT du 19 juin 2012 fixant l'organisation des conservations de la propriété foncière et des hypothèques.

- Décret n° 257/PR/MCIT du 19 juin 2012 réglementant les cessions et locations des terres domaniales.

• TEXTES OFFICIELS

- Décret n° 191/PR/MFAS du 22 mai 2012 portant mise en place d'une matrice des indicateurs de protection de l'enfant.

- Décret n° 246/PR/MEEDD/MFAS du 19 juin 2012 fixant la nature des travaux interdits aux femmes.

- Décret n° 253/PR/MJGSDHRC du 19 juin 2012 portant organisation et fonctionnement des bureaux de l'assistance judiciaire.

- Décret n° 258/PR/MEEDD du 19 juin 2012 déterminant les modalités d'application du travail de nuit des femmes et des enfants en République gabonaise.

- Arrêté n° 7306/PM du 8 août 2012 portant création et organisation de la commission interministérielle de réflexion sur la situation de la Société industrielle et frigorifique du Gabon.

- Arrêté n° 7307/PM du 8 août 2012 instituant un comité d'experts chargé d'élaborer les modalités de mise en œuvre des recommandations des états généraux de l'éducation.

• ANNONCES LÉGALES

- la viabilisation des lots,
- la commercialisation des lots aménagés.

La cession des lots est soumise à l'obtention par l'acquéreur d'un décret d'attribution provisoire permettant, après une mise en valeur du terrain selon un cahier des charges lié au décret d'attribution provisoire, d'obtenir la concession définitive sur ces lots.

Article 7 .- La signature de la convention de concession d'aménagement foncier est subordonnée à l'approbation préalable du projet d'aménagement que l'aménageur a la charge de mettre en œuvre.

Avant sa mise en œuvre, le projet d'aménagement présenté par l'aménageur est approuvé par arrêté du ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme, après avis des services techniques ou des collectivités locales concernées.

Le contenu et les modalités d'instruction du projet d'aménagement sont fixés par décret.

Le projet d'aménagement doit être conforme au schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Le projet d'aménagement approuvé est tenu à la disposition du public dans les conditions fixées par décret. Il est annexé à la convention de concession d'aménagement foncier.

Article 8 .- La convention précise les coûts et autres obligations, négociés par l'État ou la collectivité locale pour la libération des lots couverts par l'opération, qui seront à la charge de l'aménageur.

Article 9 .- Dès la signature de la convention de concession d'aménagement foncier, il est établi, au nom de l'aménageur, un décret de concession provisoire portant sur l'ensemble du périmètre concerné, accompagné d'un arrêté d'autorisation de lotir délivré par le ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme, sur la base du projet d'aménagement annexé à la convention.

Article 10 .- L'aménageur procède à l'exécution des tâches et travaux d'aménagement de la zone qui lui a été concédée, dans les délais impartis par la convention et sous le contrôle technique et financier de l'autorité concédante dans les conditions fixées par la convention.

Au terme des travaux d'aménagement, la conservation foncière procède, après approbation du dossier par le ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme, sur sa demande, à la division du titre foncier initial entre les parcelles de terrains cessibles qui feront retour au domaine public ou privé de l'État ou de la collectivité locale.

L'aménageur doit avoir cédé ces parcelles au terme fixé par la convention. Dans le cas contraire, les parcelles invendues font retour au domaine de l'État ou de la collectivité locale, selon une procédure fixée par décret et moyennant le paiement par l'État ou par la collectivité locale à l'aménageur d'un prix fixé dans la convention conformément aux alinéas 1 et 2 de l'article 4 de la présente loi.

Article 11 .- Les parcelles cessibles, aménagées conformément aux dispositions de la convention, sont cédées moyennant un prix prévu dans la convention.

Toutefois, pour les opérations à caractère social, afin de sauvegarder les intérêts des couches de population les plus démunies, l'État se réserve le droit de fixer, dans la convention de concession, des prix plafonds pour tout ou partie des lots créés dans le cadre de certaines opérations.

Article 12 .- Le prix de cession des parcelles inclut notamment les obligations résultant de la libération des sols, le coût des études et travaux, la rémunération de l'aménageur, tous impôts et taxes.

Article 13 .- Le contrat de cession de terrains aménagés mentionné à l'article 11 doit, sous peine de nullité absolue, être établi par écrit, soit par acte notarié, soit sous la forme d'acte administratif, selon les cas, et comporter les mentions obligatoires suivantes :

- a) la description de la nature et de la consistance du terrain et les principales caractéristiques des ouvrages de viabilisation et d'équipement devant être réalisés,
- b) le prix du terrain aménagé sur la base d'un prix au mètre carré global et forfaitaire,
- c) le cas échéant, les éventuelles modalités de révision du prix pouvant intervenir dans les conditions fixées par décret,
- d) le délai de livraison,
- e) les conditions et modalités de la cession des terrains aménagés, après règlement intégral du prix de l'aménageur,
- f) les garanties d'achèvement de l'aménagement ou celles de remboursement des avances devant être fournies par un établissement financier ou bancaire agréé par la Commission bancaire de l'Afrique centrale,
- g) les cas de résiliation du contrat aux torts de l'aménageur.

Les exigences d), e), f) et g) définies à l'alinéa ci-dessus sont précisées par la convention de concession d'aménagement foncier.

Article 14 .- Sans préjudice des poursuites que l'acquéreur pourra intentar devant une juridiction civile pour l'octroi de dommages-intérêts, l'aménageur pourra se voir retirer le bénéfice de la concession lorsque :

- le contrat n'a pas été exécuté,
- le contrat a été exécuté au-delà du délai convenu,
- le contrat n'a pas été exécuté conformément aux dispositions prévues dans la convention et les textes annexes.

Article 15 .- Sera puni des peines prévues par les dispositions pertinentes du code pénal l'aménageur qui aura :

- utilisé à des fins personnelles les fonds qui lui ont été confiés par un acquéreur dans le cadre du contrat,
- perçu des fonds d'un acquéreur en sachant qu'il n'est pas en mesure de lui faire attribuer un terrain,
- obtenu sa concession en prenant un faux nom ou en faisant de fausses déclarations.

Le maximum de la peine sera toujours prononcé lorsque l'aménageur n'est pas en mesure de restituer les sommes perçues au moment de la réclamation.

Article 16 .- La présente loi, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera enregistrée, publiée selon la procédure d'urgence et exécutée comme loi de l'État.

Fait à Libreville, le 13 août 2012

Ali Bongo Ondimba

Par le président de la République, chef de l'État,
Le premier ministre, chef du gouvernement
Raymond Ndong Sima

Le ministre de la promotion des investissements,
des travaux publics, des transports,
de l'habitat et du tourisme,
chargé de l'aménagement du territoire
Magloire Ngambia

Le ministre de l'économie, de l'emploi
et du développement durable

Luc Oyoubi

Le ministre des petites et moyennes entreprises,
de l'artisanat et du commerce
Fidèle Mengué M'Engouang

Loi n° 3/2012

du 13 août 2012

portant ratification de l'ordonnance n° 5/2012
du 13 février 2012 fixant le régime

de la propriété foncière en République gabonaise

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,
Le président de la République, chef de l'État, promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1^{er} .- Est ratifiée l'ordonnance n° 5/2012 du 13 février 2012 fixant le régime de la propriété foncière en République gabonaise, conformément aux dispositions de la loi n° 25/2011 du 29 décembre 2011 autorisant le président de la République à légiférer par ordonnances pendant l'intersession parlementaire.

Article 2 .- Le préambule, la section 4 ainsi que les articles 3, 5, 7, 9, 14, 21, 37, 47, 49, 52, 62, 78, 96 et 114 ont été modifiés et se lisent désormais comme suit :

« Préambule (nouveau) »

Vu la Constitution,

Vu le décret n° 804/PR du 19 octobre 2009 fixant la composition du gouvernement de la République, ensemble les textes modificatifs subséquents,

Vu la loi n° 25/2011 du 29 décembre 2011 autorisant le président de la République à légiférer par ordonnances pendant l'intersession parlementaire,

Vu la loi n° 14/63 du 8 mai 1963 fixant la composition du domaine de l'État et les règles qui en déterminent les modes de gestion et d'aliénation,

Vu la loi n° 20/2005 du 3 janvier 2006 fixant les règles de création, d'organisation et de gestion des services de l'État,

Vu la loi n° 15/63 du 8 mai 1963 fixant le régime de la propriété foncière,

Vu le décret n° 917/PR/MECIT du 29 décembre 2010 portant attributions et organisation du ministère de l'économie, du commerce, de l'industrie et du tourisme,

Vu le décret n° 1496/PR/MHUEDD du 29 décembre 2011 portant attributions et organisation du ministère de l'habitat, de l'urbanisme, de l'écologie et du développement durable,

Le Conseil d'État consulté,

Le conseil des ministres entendu, ».

« **Article 3 (nouveau) .-** Au sens de la présente ordonnance, on entend par :

- immeuble : fonds de terre et ce qui y est incorporé ainsi que les droits réels immobiliers,

- immatriculation : action et procédure par lesquelles un immeuble est inscrit sur le registre foncier en vue de la création d'un titre conférant à son titulaire des droits réels,

- conservation de la propriété foncière et des hypothèques : administration dans laquelle sont déposés les actes portant sur les droits réels immobiliers ainsi que certains actes générateurs de droits personnels dont un immeuble est indirectement l'objet en vue d'en assurer la publicité,

- titre foncier ou titre de propriété : document authentique établi par le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques garantissant, sécurisant et protégeant un droit réel immobilier,

- réquisition : demande par laquelle une personne saisit le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques pour se voir inscrire un droit réel immobilier,

- opposition : action intentée par tout intéressé contre une procédure d'immatriculation en vue de se faire reconnaître un droit réel,

- livre foncier : ensemble des registres et fichiers utilisés par le conservateur en vue de l'inscription des droits réels immobiliers,

- publicité foncière : mesures destinées à porter à la connaissance des tiers l'existence des actes relatifs aux droits réels immobiliers,

- transcription : opération par laquelle le conservateur reporte sommairement sur le livre foncier les mentions contenues dans un acte authentique afin de le rendre public et de procéder à l'inscription de la constitution, de la transmission, de la déclaration ou de l'extinction des droits réels immobiliers consacrés dans ledit acte,

- radiation : exécution par le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques d'un acte ou d'un jugement de mainlevée ou d'une inscription quelconque, et qui se réalise par une mention en marge de l'inscription. »

« **Article 5 (nouveau)** .- Conformément aux dispositions de la présente ordonnance et des autres textes en vigueur, la conservation foncière est chargée :

- de la tenue du registre foncier,
- de l'exécution des formalités et des procédures prescrites pour l'immatriculation des immeubles,
- de l'inscription d'actes ou décisions concernant les immeubles immatriculés. »

« **Article 7 (nouveau)** .- Chaque conservation foncière est placée sous l'autorité d'un conservateur de la propriété foncière et des hypothèques, ci-après désigné le conservateur, nommé par décret pris en conseil des ministres, sur proposition du ministre responsable, parmi les agents publics de la première catégorie ou les cadres du secteur privé de niveau équivalent, tous ayant exercé pendant au moins dix ans des fonctions de responsabilité dans la spécialité de la conservation foncière.

Les autres dispositions relatives à l'organisation et au fonctionnement de la conservation foncière sont fixées par voie réglementaire. »

« **Article 9 (nouveau)** .- Le conservateur est tenu, après sa prestation de serment, de constituer un dépôt à titre de cautionnement dont le montant est fixé par arrêté du ministre chargé de l'économie. »

« **Article 14 (nouveau)** .- Le conservateur est responsable personnellement des préjudices résultant notamment :

- de l'omission sur ses registres d'une inscription, mention, pré-notation ou radiation régulièrement demandée,
- de l'omission sur les états ou certificats, délivrés et signés par lui, d'une ou plusieurs inscriptions, mentions, pré-notations ou radiations portées sur le titre foncier à moins qu'il ne soit exactement conforme aux réquisitions des parties ou que l'omission provienne de désignations insuffisantes ne pouvant lui être imputées,

- des irrégularités et nullités des inscriptions, mentions, pré-notations ou radiations portées au livre foncier. »

« **Article 21 (nouveau)** .- Le registre des dépôts est tenu en double exemplaire. Il est arrêté chaque jour. Il doit être tenu sans grattage, surcharge ni interligne; toute rature, s'il y a lieu, est faite au moyen d'un trait à l'encre, avec approbation en marge ou à la fin des textes. Les renvois sont toujours approuvés. L'un des exemplaires est déposé sans frais et dans les trente jours qui suivent sa clôture au greffe du tribunal de première instance compétent.

Le jour même de la réception du registre, le greffier dresse acte de dépôt et en fait parvenir une copie au conservateur.

Il est interdit au greffier d'en donner connaissance à toute autre personne qu'aux membres des juridictions et au conservateur. »

« **Article 37 (nouveau)** .- Toute personne formulant opposition au nom d'un tiers doit :

- justifier de son identité,
- justifier de ses qualités par la production de pièces régulières lorsqu'elle agit en qualité de tuteur, de représentant légal ou de mandataire,
- fournir les indications relatives à l'état civil de ses mandants et verser les actes de filiation lorsqu'il s'agit de cohéritier. »

« **Article 47 (nouveau)** .- Le titre de propriété ou titre foncier visé à l'article 25 ci-dessus comporte :

- la description détaillée du fonds de terre, ses limites, tenants et aboutissants, sa nature et sa contenance,
- l'indication du domicile et de l'état civil du ou des propriétaires et, dans le cas d'indivision, l'indication de la part de chacun des indivisaires,
- les droits réels immobiliers existant sur l'immeuble et les servitudes qui le grèvent. »

« **Article 49 (nouveau)** .- Les titres de propriété sont établis sur des registres dont la forme est déterminée par voie réglementaire.

Tout titre de propriété ne peut s'appliquer qu'à un immeuble composé d'une seule parcelle ou de parcelles formant corps. »

« **Article 52 (nouveau)** .- Lorsque le titre de propriété est établi ou qu'un droit réel y est inscrit au nom d'un époux, s'agissant d'un bien en communauté, mention en est faite sur le titre des noms, prénoms et adresse de l'autre conjoint. »

« **Article 62 (nouveau)** .- La prescription ne peut faire acquérir aucun droit réel sur un immeuble immatriculé à l'encontre du propriétaire inscrit, ni amener la disparition d'aucun des droits réels inscrits sur le titre de propriété. »

« **Article 78 (nouveau)** .- Toute transmission ou constitution par succession de droits réels immobiliers doit être constatée par une attestation notariée et jugement d'hérédité. L'attestation doit indiquer si les successibles ou légataires ont accepté et doit préciser, éventuellement, les modalités de cette acceptation.

Elle doit mentionner, le cas échéant, le testament, la décision judiciaire ordonnant l'envoi en possession, l'acte de délivrance de legs ou la décision judiciaire statuant sur la demande en délivrance. Elle doit en outre :

- reproduire les clauses de restitution contenues dans les testaments et les restrictions en droit de disposer dont peuvent être affectées les transmissions par succession ainsi que toutes les

clauses susceptibles d'entraîner la révocation de ces transmissions,

- contenir l'identification du défunt et de chacun des héritiers ainsi que la désignation complète des immeubles qu'elle concerne. »

« **Article 96 (nouveau)** .- Les écrits portant constitution, transmission, modification ou extinction de droits réels ou charges foncières, produits et déposés aux fins de mention sur les livres fonciers, doivent notamment contenir, outre les éléments essentiels des actes et contrats y relatifs :

- les noms et prénoms des parties contractantes, leurs qualités, leur état civil avec le nom de leur conjoint,
- l'acte de mariage, avec précision du régime,
- la date du contrat de mariage, les noms et résidence de l'officier public qui l'a reçu, leur domicile avec élection du domicile au siège de la conservation dans le cas où les parties n'auraient pas leur domicile dans le ressort,
- les noms et la situation des immeubles objets desdits écrits ainsi que les numéros des titres fonciers. »

« Section 4

Des omissions et des irrégularités »

« **Article 114 (nouveau)** .- Les falsifications, contrefaçons ou altérations des titres de propriété, des copies délivrées par le conservateur, l'usage de documents falsifiés, contrefaits ou altérés, sont punis conformément aux dispositions du code pénal réprimant les faux et l'usage de faux.

Est notamment passible des peines prévues par ces textes :

- quiconque fait inscrire un droit réel sur un titre ou copie de titre dont il n'a ni la propriété, ni la jouissance et quiconque accepte sciemment et en toute connaissance de cause un certificat d'inscription ainsi établi,
- quiconque cède un titre de jouissance publié dont il n'est pas le titulaire et quiconque accepte sciemment cette cession,
- quiconque, frappé ou non d'incapacité, contracte avec une tierce personne à l'aide d'un titre appartenant à autrui. »

Article 3.- La présente loi, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera enregistrée, publiée selon la procédure d'urgence et exécutée comme loi de l'État.

Fait à Libreville, le 13 août 2012

Ali Bongo Ondimba

Par le président de la République, chef de l'État,
Le premier ministre, chef du gouvernement
Raymond Ndong Sima

Le ministre de la promotion des investissements,
des travaux publics, des transports,
de l'habitat et du tourisme,
chargé de l'aménagement du territoire
Magloire Ngambia

Le ministre de l'économie, de l'emploi
et du développement durable
Luc Oyoubi

Le ministre des petites et moyennes entreprises,
de l'artisanat et du commerce
Fidèle Mengué M'Engouang

Loi n° 7/2012

du 13 août 2012

portant ratification de l'ordonnance n° 6/2012
du 13 février 2012 fixant les règles générales
relatives à l'urbanisme en République gabonaise
L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,

Le président de la République, chef de l'État, promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1^{er} - Est ratifiée l'ordonnance n° 6/2012 du 13 février 2012 fixant les règles générales relatives à l'urbanisme en République gabonaise, conformément aux dispositions de la loi n° 25/2011 du 29 décembre 2011 autorisant le président de la République à légiférer par ordonnances pendant l'intersession parlementaire.

Article 2 - Le préambule ainsi que les articles 6, 11, 20, 25, 29, 31, 34, 36 et 40 ont été modifiés et se lisent désormais comme suit :

« Préambule (nouveau)

Vu la Constitution,

Vu le décret n° 804/PR du 19 octobre 2009 fixant la composition du gouvernement de la République, ensemble les textes modificatifs subséquents,

Vu la loi n° 25/2011 du 29 décembre 2011 autorisant le président de la République à légiférer par ordonnances pendant l'intersession parlementaire,

Vu la loi n° 14/63 du 8 mai 1963 fixant la composition du domaine de l'État et les règles qui en déterminent les modes de gestion et d'aliénation,

Vu la loi n° 3/81 du 8 juin 1981 fixant le cadre de la réglementation d'urbanisme,

Vu le décret n° 1500/PR/MHUEDD du 29 décembre 2011 portant création et organisation de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre,

Vu le décret n° 1496/PR/MHUEDD du 29 décembre 2011 portant attributions et organisation du ministère de l'habitat, de l'urbanisme, de l'écologie et du développement durable,

Le Conseil d'État consulté,

Le conseil des ministres entendu, ».

« Article 6 (nouveau) - La planification urbaine comprend deux types de documents complémentaires :

- les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme,
- les plans d'occupation des sols. »

« Article 11 (nouveau) - Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme tiennent compte des relations qui existent entre les agglomérations et les régions avoisinantes ainsi que de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, l'exercice d'activités agricoles et la conservation des forêts et des sites naturels.

À ce titre, ils précisent notamment :

- la destination générale des sols et leur répartition en zones suivant leur affectation,
- le tracé des grands équipements d'infrastructure,
- un schéma directeur d'alimentation en eau, en électricité et en réseau de téléphonie,
- un schéma directeur d'assainissement,
- la localisation des services et des activités les plus importantes ainsi que les zones préférentielles d'extension et de rénovation,
- un règlement fixant les servitudes relatives à l'utilisation du sol. »

« Article 20 (nouveau) - En vue de la constitution de réserves foncières dans les villes et les agglomérations rurales pour lesquelles un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme aura été établi, l'État, les collectivités locales et les établissements publics sont habilités à acquérir des immeubles ou des terrains immatriculés en utilisant, le cas échéant, les procédures d'expropriation prévues par les textes en vigueur.

Avant leur utilisation définitive, les immeubles ou terrains acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes morales de droit public pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée.

Ces immeubles ou terrains ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement ni aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble ou le terrain est repris en vue de son utilisation de destination.

Les mêmes dispositions s'appliquent en matière de rénovation urbaine et d'aménagement des villages. »

« Article 25 (nouveau) - Les zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitations, d'industries, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs, publics ou privés.

La collectivité locale à l'initiative du projet de zone d'aménagement concerté est tenue de faire effectuer une étude caractérisée notamment par une concertation qui associe les occupants de la zone concernée pendant toute la durée de l'établissement du projet. »

« Article 29 (nouveau) - Au sens de la présente ordonnance, constitue un lotissement, l'opération ayant pour but l'aménagement complet d'un ou de plusieurs espaces fonciers en vue de leur division en lots.

Il existe plusieurs catégories de lotissements, notamment :

- les lotissements à usage d'habitation ou lotissements résidentiels, dans lesquels des installations commerciales et artisanales peuvent être autorisées,
- les lotissements industriels, où les habitations sont interdites, à l'exception de celles qui sont absolument nécessaires au logement de certaines catégories d'agents ou employés,
- les lotissements écologiques ou parcs nationaux, dans lesquels sont interdites toutes constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou d'industrie, sous réserve de l'exception prévue au tiret 2 ci-dessus,
- les lotissements d'inhumation. »

« Article 31 (nouveau) - Des règlements de construction sont établis par l'organisme de gestion.

Ils fixent les règles de sécurité que doivent respecter les constructions ainsi que les conditions auxquelles elles doivent satisfaire en matière d'hygiène, de circulation, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'esthétique et de commodités publiques, notamment :

- les normes de stabilité et de solidité de la construction,
- la superficie, le volume ou les dimensions des locaux,
- les conditions d'aération des locaux et, particulièrement, les dimensions et dispositifs intéressant l'hygiène et la salubrité,
- les droits de voirie dont peuvent bénéficier les riverains de la voie publique,
- les matériaux et procédés de construction interdits d'une manière permanente,

- les mesures destinées à prévenir l'incendie,
- les conditions d'utilisation des énergies renouvelables,
- les modes d'assainissement ainsi que les modes d'alimentation en eau potable,
- les obligations d'entretien des propriétés foncières et des constructions. »

« Article 34 (nouveau) - Toute personne physique ou morale qui désire entreprendre ou implanter une ou plusieurs constructions dans un périmètre urbain doit, au préalable, obtenir un permis de construire.

Le permis de construire est obligatoire à l'intérieur d'un périmètre délimité par un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme dans les agglomérations qui en sont pourvues.

L'exigence du permis de construire s'impose également aux services publics de l'État et aux collectivités locales, à leurs concessionnaires ainsi qu'aux établissements publics, à l'exception des cas prévus à l'article 44 de la présente ordonnance. »

« Article 36 (nouveau) - Le permis de construire est délivré pour le compte de l'État par le maire ou le président du conseil départemental, après avis conforme de l'organisme de gestion. »

« Article 40 (nouveau) - La délivrance par le maire ou le président du conseil départemental du permis de démolir doit intervenir dans un délai maximum de quinze jours à compter de la date de délivrance du récépissé du dépôt de la demande.

À l'expiration du délai précité et en l'absence d'une réponse formelle du maire ou du président du conseil départemental, le requérant peut entamer la démolition de la construction concernée. »

Article 3 - La présente loi, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera enregistrée, publiée selon la procédure d'urgence et exécutée comme loi de l'État.

Fait à Libreville, le 13 août 2012
Ali Bongo Ondimba

Par le président de la République, chef de l'État,
Le premier ministre, chef du gouvernement
Raymond Ndong Sima

Le ministre de l'économie, de l'emploi
et du développement durable
Luc Oyoubi

Le ministre de la promotion des investissements,
des travaux publics, des transports,
de l'habitat et du tourisme,
chargé de l'aménagement du territoire
Magloire Ngambia

Ordonnance n° 6/2012
du 13 février 2012

fixant les règles générales relatives
à l'urbanisme en République gabonaise
(ratifiée par la loi n° 7/2012 du 13 août 2012)

Le président de la République, chef de l'État,
Vu la Constitution,

Vu le décret n° 804/PR du 19 octobre 2009 fixant la composition du gouvernement de la République, ensemble les textes modificatifs subséquents,
Vu la loi n° 25/2011 du 29 décembre 2011 autorisant le président de la République à légiférer par ordonnances pendant l'intersession parlementaire,
Vu la loi n° 14/63 du 8 mai 1963 fixant la composition du domaine de l'État et les règles qui en déterminent les modes de gestion et d'aliénation,
Vu la loi n° 3/81 du 8 juin 1981 fixant le cadre de la réglementation d'urbanisme,

Vu le décret n° 1500/PR/MHUEDD du 29 décembre 2011 portant création et organisation de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre,
Vu le décret n° 1496/PR/MHUEDD du 29 décembre 2011 portant attributions et organisation du ministère de l'habitat, de l'urbanisme, de l'écologie et du développement durable,
Le Conseil d'État consulté,
Le conseil des ministres entendu,

Ordonne :

Article 1^{er} .- La présente ordonnance, prise en application des dispositions de la loi n° 25/2011 du 29 décembre 2011 susvisée, fixe les règles générales relatives à l'urbanisme en République gabonaise.

TITRE I

DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 2 .- Les règles générales applicables en matière d'utilisation du sol notamment la desserte, l'implantation, le volume, l'aspect des constructions et leur environnement sont déterminées par voie réglementaire.

Elles peuvent prévoir les conditions dans lesquelles les dérogations aux règles édictées sont apportées à certains endroits ou dans des circonstances particulières.

Les règles générales ainsi édictées s'appliquent dans toutes les agglomérations dotées ou non de projets d'aménagement.

Article 3 .- Le droit d'utilisation du sol est attaché au droit d'occupation. Il s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à la propriété foncière.

Article 4 .- Au sens de la présente ordonnance, on entend par :

- *zones aedificandi* : zones d'habitat, de commerce et d'industrie, de loisir ainsi que celles réservées à d'autres activités de base d'utilité publique,
- *zones non aedificandi* : zones non constructibles réservées aux activités agricoles et forestières, les pâturages, ainsi que celles réservées aux milieux touristiques et espaces verts,
- *remembrement* : aménagement foncier consistant à rassembler des portions de terre pour une meilleure exploitation et utilisation rationnelle afin de la rendre beaucoup plus productive,
- *emprise* : surface occupée par une route et ses annexes jusqu'à une certaine longueur à partir de la ligne médiane de la chaussée, elle comprend la chaussée, les trottoirs, les accotements de deux côtés, les fossés de garde et autres ouvrages d'art construits sur la route,
- *cession* : transmission à une autre personne et à titre définitif d'un droit sur les biens dont on est propriétaire ou titulaire,
- *terres vacantes* : terres sur lesquelles personne n'exerce des droits fonciers exclusifs, soit qu'elles n'aient jamais été occupées, soit qu'elles ont été abandonnées et qu'elles sont de ce fait tombées en déshérence, soit qu'elles ne soient pas susceptibles d'appropriation par les particuliers,
- *terres en déshérence* : terre dont personne ne réclame la succession et qui est dévolue à l'État,
- *concession* : convention par laquelle l'État autorise une personne, moyennant une redevance, à occuper ou à exploiter, à titre privé, les terres du domaine privé de l'État sur lesquelles des infrastructures publiques sont implantées,

- *droit d'aliénation* : droit de vendre sa propriété, de la donner gratuitement, de l'échanger ou de la transmettre par succession,

- *servitudes foncières* : droits dont jouit une personne sur la propriété d'autrui dans certaines circonstances,

- *organisme de gestion* : agence chargée d'aménager les espaces constructibles et de délivrer les titres de propriété établis par les administrations compétentes.

TITRE II

DE LA PLANIFICATION URBAINE

Article 5 .- La planification urbaine est l'ensemble des études et enquêtes nécessaires pour l'aménagement des agglomérations.

Les documents de planification urbaine comprennent :

- un rapport,
- des plans sur lesquels figurent les opérations d'aménagement projetées,
- un règlement qui définit les conditions d'utilisation du sol.

Article 6 .- La planification urbaine comprend deux types de documents complémentaires :

- les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme,
- les plans d'occupation des sols.

Chapitre premier

Des dispositions communes

aux schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et aux plans d'occupation des sols

Article 7 .- L'établissement des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et des plans d'occupation des sols relève exclusivement de l'État, des collectivités locales et des établissements publics.

Article 8 .- Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et les plans d'occupation des sols sont établis pour :

- les agglomérations de plus de trois mille habitants,
- les centres dans lesquels ils se justifient en raison du développement économique et social.

Article 9 .- Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et les plans d'occupation des sols ainsi que leurs règlements particuliers sont déclarés d'utilité publique dès leur approbation.

Toutefois, des mesures de sauvegarde peuvent être édictées par le ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme avant cette approbation.

Chapitre deuxième

Des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme

Article 10 .- Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire concerné au niveau d'une commune ou d'un ensemble de communes.

Ils déterminent en outre les programmes de l'État, des collectivités locales et des établissements publics concernés.

Article 11 .- Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme tiennent compte des relations qui existent entre les agglomérations et les régions avoisinantes ainsi que de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, l'exercice d'activités agricoles et la conservation des forêts et des sites naturels.

À ce titre, ils précisent notamment :

- la destination générale des sols et leur répartition en zones suivant leur affectation,
- le tracé des grands équipements d'infrastructure,
- un schéma directeur d'alimentation en eau, en électricité et en réseau de téléphonie,
- un schéma directeur d'assainissement,
- la localisation des services et des activités les plus importantes ainsi que les zones préférentielles d'extension et de rénovation,
- un règlement fixant les servitudes relatives à l'utilisation du sol.

Article 12 .- Pour leur exécution, les schémas directeurs peuvent être complétés, en certaines de leurs parties, par des schémas de secteur ou des schémas directeurs d'agglomération qui en détaillent et précisent le contenu, notamment :

- les modes particuliers d'utilisation du sol,
- les tracés des voies principales et secondaires, à l'exclusion de celles qui doivent servir à la desserte des immeubles,
- un avant-projet d'alimentation en eau, électricité et téléphone,
- un avant-projet d'assainissement,
- un règlement propre à chaque secteur.

Le contenu des schémas de secteur et des schémas directeurs d'agglomération peut être complété par voie réglementaire.

Article 13 .- Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme sont élaborés par l'organisme de gestion avec le concours des collectivités intéressées. Ils sont établis pour une durée déterminée.

Ils sont adoptés par décret pris en conseil des ministres après avis des conseils locaux.

Les modalités de cette consultation sont fixées par voie réglementaire.

Une fois approuvés, les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme sont tenus à la disposition du public.

Ils sont susceptibles d'extension ou d'aménagement par décret.

Chapitre troisième

Des plans d'occupation des sols

Article 14 .- Les plans d'occupation des sols fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Ils comportent notamment :

- la délimitation des zones d'urbanisation,
- la délimitation des zones d'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées,
- le tracé, la largeur et les caractéristiques des principales voies de circulation à conserver, modifier ou créer,
- la délimitation des quartiers, rues, monuments et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou culturel,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts,
- la définition des règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords,
- toutes les conventions de servitude passées par les services publics de l'État.

Les plans d'occupation des sols peuvent ne contenir qu'une partie des éléments énumérés dans le présent article.

Article 15 .- Les plans d'occupation des sols sont élaborés par l'organisme de gestion avec le concours des collectivités intéressées.

Les plans d'occupation des sols sont adoptés par délibération des collectivités locales avant d'être approuvés par décret pris en conseil des ministres et mis à la disposition du public.

Ils sont susceptibles de modification par voie réglementaire.

TITRE III

DE LA PROTECTION DES ESPACES BOISÉS, DES MONUMENTS HISTORIQUES, DES MONUMENTS NATURELS ET DES SITES

Article 16 .- Les plans d'occupation des sols peuvent classer les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, comme espaces boisés.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés.

Article 17 .- Pour sauvegarder les bois, forêts et parcs et, en général, tout espace boisé et site naturel des agglomérations ou de leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les collectivités locales ou les établissements publics chargés de la réalisation des opérations d'urbanisme doivent offrir une indemnité en numéraire ou en nature aux propriétaires de terrains bâtis immatriculés, dans les conditions prévues par la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 18 .- Les monuments et sites peuvent être classés monuments historiques et sites naturels s'ils présentent un intérêt public national ou local.

TITRE IV

DES MESURES D'EXÉCUTION DE LA PLANIFICATION URBAINE

Chapitre premier - Des réserves foncières

Article 19 .- Les réserves foncières sont des espaces prévus par les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et constitués en vue de leur aménagement ultérieur, en particulier pour la construction d'équipements collectifs, l'extension des agglomérations et l'aménagement d'espaces naturels.

Article 20 .- En vue de la constitution de réserves foncières dans les villes et les agglomérations rurales pour lesquelles un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme aura été établi, l'État, les collectivités locales et les établissements publics sont habilités à acquérir des immeubles ou des terrains immatriculés en utilisant, le cas échéant, les procédures d'expropriation prévues par les textes en vigueur.

Avant leur utilisation définitive, les immeubles ou terrains acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes morales de droit public pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée.

Ces immeubles ou terrains ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement ni aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble ou le terrain est repris en vue de son utilisation de destination.

Les mêmes dispositions s'appliquent en matière de rénovation urbaine et d'aménagement des villages.

Chapitre deuxième

Des opérations d'aménagement

Section 1

Des zones de rénovation urbaine

Article 21 .- Les zones de rénovation urbaine sont des zones à l'intérieur desquelles l'État, une collectivité locale ou un établissement public décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment de ceux qui sont destinés à être cédés ou concédés.

Les zones ainsi aménagées ont pour objet la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie ou de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Article 22 .- Les périmètres de rénovation urbaine sont déterminés par arrêté du ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme pris sur proposition de l'organisme de gestion et après avis des collectivités locales.

À compter de la date de fixation du périmètre de rénovation urbaine, les aliénations des terrains et des constructions situés dans l'emprise dudit périmètre sont subordonnées à l'autorisation de l'organisme de gestion.

Section 2

Des zones de relogement

Article 23 .- Les zones de relogement sont des zones à l'intérieur desquelles l'État, une collectivité locale ou un établissement public décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue d'y reloger des personnes délogées ou expropriées.

Les conditions de cession de ces terrains sont précisées par voie réglementaire.

Les opérations imposées dans ces zones portent sur :

- la mise au point, conformément au schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols, du programme général d'équipement collectif, du programme des terrains à bâtir ou encore du programme de construction de logements,
- la mise en état des sols ou la réalisation de tout ou partie du programme d'équipements collectifs,
- la mise à disposition des ayants droit, dans les formes prévues par les textes en vigueur, des terrains aménagés ou des logements construits,
- l'installation définitive des occupants.

Section 3

Des zones d'aménagement immobilier

Article 24 .- Les zones d'aménagement immobilier sont des zones que l'État ou une collectivité locale concède à des utilisateurs publics ou privés en vue d'y faire réaliser des opérations d'aménagement et d'équipement.

La convention de zone d'aménagement immobilier détermine les conditions et charges imposées au promoteur.

La zone d'aménagement immobilier intéresse plusieurs collectivités, établissements publics et personnes privées. Elle met en œuvre diverses sources de financement. Son aménagement est confié à l'organisme de gestion.

Section 4

Des zones d'aménagement concerté

Article 25 .- Les zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitations, d'industries, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs, publics ou privés.

La collectivité locale à l'initiative du projet de zone d'aménagement concerté est tenue de faire effectuer une étude caractérisée notamment par une concertation qui associe les occupants de la zone concernée pendant toute la durée de l'établissement du projet.

Section 5

Des zones d'aménagement différé

Article 26 .- Les zones d'aménagement différé, dont la création relève de la compétence exclusive de l'État, permettent d'instaurer un droit de préemption dont le titulaire ou le délégataire peut user afin de se porter acquéreur prioritaire de biens en voie d'aliénation, volontaire ou non, en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Les zones d'aménagement différé peuvent être créées dans une zone urbaine ou naturelle, sur tout ou partie du territoire de toute commune, que celle-ci soit couverte ou non par un plan d'occupation des sols.

Section 6

Des zones à urbaniser en priorité

Article 27 .- Les zones à urbaniser en priorité sont les zones dans lesquelles sont créés *ex nihilo* des quartiers nouveaux, avec leurs logements, leurs commerces et leurs équipements.

Section 7

Des zones d'intervention foncière

Article 28 .- Les zones d'intervention foncière sont constituées de collectivités locales disposant d'un droit de préemption qui peut être utilisé afin de réaliser une ou des actions ou opérations d'aménagement en vue notamment :

- de mettre en œuvre un projet urbain ou une politique locale de l'habitat,
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- de réaliser des équipements collectifs,
- de lutter contre l'insalubrité,
- de permettre le renouvellement urbain,
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti.

Section 8 - Des lotissements

Article 29 .- Au sens de la présente ordonnance, constitue un lotissement, l'opération ayant pour but l'aménagement complet d'un ou de plusieurs espaces fonciers en vue de leur division en lots.

Il existe plusieurs catégories de lotissements, notamment :

- les lotissements à usage d'habitation ou lotissements résidentiels, dans lesquels des installations commerciales et artisanales peuvent être autorisées,
- les lotissements industriels, où les habitations sont interdites, à l'exception de celles qui sont absolument nécessaires au logement de certaines catégories d'agents ou employés,

- les lotissements écologiques ou parcs nationaux, dans lesquels sont interdites toutes constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou d'industrie, sous réserve de l'exception prévue au tiret 2 ci-dessus,
- les lotissements d'inhumation.

Article 30 .- La création et le développement de lotissements d'habitation ainsi que leurs annexes sont subordonnés à l'octroi d'un permis de lotir délivré par l'organisme de gestion.

Le permis de lotir est délivré par l'organisme de gestion après avis des collectivités locales.

Les projets de lotissement doivent répondre aux exigences des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme ainsi que des plans d'occupation des sols établis ou en cours d'élaboration.

TITRE V DES PRÉALABLES À L'ACTE DE CONSTRUCTION ET À L'ACTE DE DÉMOLITION

Chapitre premier Des règlements de construction

Article 31 .- Des règlements de construction sont établis par l'organisme de gestion.

Ils fixent les règles de sécurité que doivent respecter les constructions ainsi que les conditions auxquelles elles doivent satisfaire en matière d'hygiène, de circulation, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'esthétique et de commodités publiques, notamment :

- les normes de stabilité et de solidité de la construction,
- la superficie, le volume ou les dimensions des locaux,
- les conditions d'aération des locaux et, particulièrement, les dimensions et dispositifs intéressant l'hygiène et la salubrité,
- les droits de voirie dont peuvent bénéficier les riverains de la voie publique,
- les matériaux et procédés de construction interdits d'une manière permanente,
- les mesures destinées à prévenir l'incendie,
- les conditions d'utilisation des énergies renouvelables,
- les modes d'assainissement ainsi que les modes d'alimentation en eau potable,
- les obligations d'entretien des propriétés foncières et des constructions.

Article 32 .- Les constructions devant être édifiées sur le domaine public par une personne physique ou morale autre que la personne affectataire du domaine public concerné ou autre qu'une personne titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public ou d'une concession emportant occupation temporaire du domaine public doivent, outre le permis de construire prévu par la présente ordonnance, faire l'objet d'une autorisation préalable expresse de l'organisme de gestion, prise après avis du ministre compétent.

Chapitre deuxième Du certificat d'urbanisme

Article 33 .- Le certificat d'urbanisme, délivré par les collectivités locales, indique, en fonction du motif de la demande, si un terrain peut :

- être affecté à la construction,
- être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, notamment d'un programme de construction considéré comme particulier, en raison de la destination des bâtiments projetés, de

leur superficie de plancher hors œuvre ainsi que de leur hauteur maximale.

Dans le cas où la construction ou la possibilité de réaliser une opération déterminée est subordonnée à l'avis ou à l'accord des services ou des commissions relevant d'autres organismes que l'organisme de gestion, le certificat d'urbanisme en fait expressément mention.

Chapitre troisième Du permis de construire

Article 34 .- Toute personne physique ou morale qui désire entreprendre ou implanter une ou plusieurs constructions dans un périmètre urbain doit, au préalable, obtenir un permis de construire.

Le permis de construire est obligatoire à l'intérieur d'un périmètre délimité par un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme dans les agglomérations qui en sont pourvues.

L'exigence du permis de construire s'impose également aux services publics de l'État et aux collectivités locales, à leurs concessionnaires ainsi qu'aux établissements publics, à l'exception des cas prévus à l'article 44 de la présente ordonnance.

Article 35 .- Le permis de construire est exigé pour les clôtures, les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises des gros œuvres et les surélévations ainsi que pour tous travaux entraînant des modifications de la distribution intérieure des bâtiments.

Article 36 .- Le permis de construire est délivré pour le compte de l'État par le maire ou le président du conseil départemental, après avis conforme de l'organisme de gestion.

Article 37 .- Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Chapitre quatrième Du permis de démolir

Article 38 .- Toute démolition, en totalité ou en partie d'une construction, pouvant présenter un danger ou une nuisance pour le public et le voisinage est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir délivré par le maire ou le président du conseil départemental, après avis de l'organisme de gestion.

Article 39 .- La délivrance du permis de démolir peut être subordonnée à la réalisation préalable d'études ou à l'exécution préalable des travaux de renforcement des alentours de la construction à démolir.

Toutefois, le maire ou le président du conseil départemental peut ordonner la destruction immédiate des constructions irrégulières et procéder à l'évacuation dans les cas où :

- la persistance a pour effet de porter atteinte à l'ordre public,
- la construction se fait sans autorisation préalable,
- la construction se fait sur une zone réglementairement non susceptible d'accueillir la construction édictée ou en cours d'édification,
- la construction n'est pas conforme à l'autorisation délivrée en ce qu'elle viole les hauteurs permises, les volumes ou l'implantation autorisés, la surface constructible, les règles de solidité, de stabilité ou relatives aux matériaux, procédés de construction interdits ou la destination de la construction.

Article 40 .- La délivrance par le maire ou le président du conseil départemental du permis de démolir doit intervenir dans un délai maximum de quinze jours à compter de la date de délivrance du récépissé du dépôt de la demande.

À l'expiration du délai précité et en l'absence d'une réponse formelle du maire ou du président du conseil départemental, le requérant peut entamer la démolition de la construction concernée.

Article 41 .- Les conditions de délivrance du permis de démolir sont fixées par voie réglementaire.

TITRE VI DES DISPOSITIONS RÉPRESSIVES

Article 42 .- Sans préjudice des sanctions administratives prévues par les textes en vigueur, tout propriétaire, entrepreneur, architecte ou toute autre personne physique ou morale ayant contrevenu aux dispositions des articles 31 à 38 de la présente ordonnance est puni d'une amende de 25.000 à 10.000.000 de francs CFA.

Un décret fixe les modalités d'application du présent article.

Article 43 .- La démolition des constructions et l'arrêt des travaux réalisés en violation des dispositions de la présente ordonnance et des textes pris pour son application n'ouvrent pas droit à indemnisation.

TITRE VII DES DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 44 .- Les dispositions de la présente ordonnance ne s'appliquent pas aux ouvrages relatifs à la défense nationale, aux équipements d'infrastructure tels que barrages, digues, tunnels, et aux ouvrages réalisés par les autorités portuaires sur le domaine public.

Toutefois, les bénéficiaires de cette dérogation sont tenus de prendre les mesures nécessaires de nature à assurer l'intégration desdits ouvrages et équipements dans leur environnement.

Article 45 .- Des textes réglementaires déterminent, en tant que de besoin, les dispositions de toute nature nécessaires à l'application de la présente ordonnance.

Article 46 .- La présente ordonnance, qui abroge la loi n° 3/81 du 8 juin 1981 fixant le cadre de la réglementation d'urbanisme ainsi que toutes autres dispositions antérieures contraires, sera enregistrée, publiée selon la procédure d'urgence et exécutée comme loi de l'État.

Fait à Libreville, le 13 février 2012

Ali Bongo Ondimba

*Par le président de la République, chef de l'État,
Le premier ministre, chef du gouvernement
Paul Biyoghe Mba*

*Le ministre de l'économie, du commerce,
de l'industrie et du tourisme
Magloire Ngambia*

*Le ministre de l'habitat, de l'urbanisme,
de l'écologie et du développement durable
Blaise Louembé*

Décret n° 1500/PR/MHUEDD
du 29 décembre 2011

*portant création et organisation
de l'Agence nationale de l'urbanisme,
des travaux topographiques et du cadastre*

*Le président de la République, chef de l'État,
Vu la Constitution,*

Vu le décret n° 804/PR du 19 octobre 2009 fixant la composition du gouvernement de la République, ensemble les textes modificatifs subséquents,

Vu la loi n° 20/2005 du 3 janvier 2006 fixant les règles de création, d'organisation et de gestion des services de l'État, ensemble les textes modificatifs subséquents,

Vu la loi n° 1/2005 du 4 février 2005 portant statut général de la fonction publique,

Vu la loi n° 3/81 du 8 juin 1981 fixant le cadre de la réglementation d'urbanisme,

Vu la loi n° 5/85 du 27 juin 1985 portant règlement général sur la comptabilité publique de l'État, ensemble les textes modificatifs subséquents,

Vu la loi n° 12/82 du 24 janvier 1983 portant organisation de la tutelle de l'État sur les établissements publics, les sociétés d'État, les sociétés d'économie mixte et les sociétés à participation financière publique,

Vu la loi n° 3/88 du 31 juillet 1990 fixant les conditions générales d'emploi des agents contractuels de l'État, ensemble les textes modificatifs subséquents,

Vu la loi n° 15/63 du 8 mai 1963 fixant le régime de la propriété foncière,

Vu la loi n° 14/63 du 8 mai 1963 fixant la composition du domaine de l'État et les règles qui en déterminent les modes de gestion et d'aliénation,

Vu la loi n° 8/91 du 26 septembre 1991 portant statut général des fonctionnaires, ensemble les textes modificatifs subséquents,

Vu le décret n° 77/PR/MF du 6 février 1967 réglant l'octroi des concessions et locations des terres domaniales, ensemble les textes modificatifs subséquents,

Vu le décret n° 1271/PR/MCUHLVBE du 8 octobre 1988 portant attributions et organisation du ministère du cadastre, de l'urbanisme, de l'habitat, du logement, de la ville et du bien-être, ensemble les textes modificatifs subséquents,

Vu le décret n° 913/PR/MEPN du 29 mai 1985 portant attributions et organisation du ministère de l'environnement et de la protection de la nature, Le Conseil d'État consulté,

Le conseil des ministres entendu,

Décète :

Article 1^{er} - Le présent décret, pris en application des dispositions de la loi n° 20/2005 du 3 janvier 2006 susvisée, porte création et organisation de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre.

Chapitre premier

De la création et des attributions

Article 2 - Il est créé et placé sous la tutelle technique du ministère de l'habitat un établissement public à caractère industriel et commercial dénommé Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre, en abrégé : ANUTC, ci-après dénommé : l'agence.

Article 3 - L'agence est dotée de la personnalité juridique et jouit de l'autonomie administrative et de gestion financière.

Elle a son siège à Libreville et possède des représentations dans chaque province.

Article 4 - L'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre a pour mission d'aménager des espaces constructibles et de délivrer les titres de propriété établis par les administrations compétentes en la matière.

À ce titre, elle est notamment chargée :

- d'exécuter ou faire exécuter, pour le compte de l'État, des collectivités publiques et des tiers, la production des terrains urbains et ruraux à bâtir,

- de mettre en œuvre les plans des lotissements dans le cadre de l'exécution des programmes d'aménagement,

- d'exécuter ou faire exécuter, en concertation avec les autres services compétents, les schémas directeurs, les plans et coefficients d'occupation des sols, et les plans d'aménagement,

- d'effectuer les délimitations des zones en vue de la création de nouveaux lotissements,

- d'assurer les opérations de délimitation du domaine public et privé naturel, artificiel, terrestre, maritime et fluvial de l'État,

- de mettre à disposition les données techniques nécessaires à la détermination des impôts fonciers sur le bâti et le non bâti,

- d'agréer les opérateurs exerçant dans les domaines de la topographie et du cadastre et d'en contrôler l'activité,

- d'appliquer les normes et spécifications techniques dans les domaines relevant de sa compétence,

- d'exécuter ou faire exécuter les travaux d'urbanisme, topographiques et du cadastre,

- de réaliser ou faire réaliser, pour le compte de l'État, les travaux de densification des points d'appui cadastraux, en liaison avec l'Institut national de cartographie.

L'agence peut recevoir des pouvoirs publics toute autre mission en rapport avec son domaine d'activité.

Chapitre deuxième

De l'organisation

Article 5 - L'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre comprend :

- le conseil d'administration,
- la direction générale,
- l'agence comptable.

Article 6 - Les dispositions relatives aux attributions, à l'organisation et au fonctionnement des organes visés à l'article 5 ci-dessus sont fixées par les statuts approuvés par décret.

Chapitre troisième

Des ressources

Article 7 - Les ressources de l'agence sont notamment constituées par :

- les dotations budgétaires de l'État,
- les contributions des organismes nationaux ou internationaux, publics ou privés,
- les ressources propres,
- les dons et legs.

Chapitre quatrième - Des personnels

Article 8 - L'agence est composée d'agents publics en position de détachement et d'agents régis par le code du travail.

Chapitre cinquième

Des dispositions diverses et finales

Article 9 - Les actifs et prérogatives initialement dévolus à la direction générale de l'urbanisme et des aménagements fonciers, à la direction générale des travaux topographiques et du cadastre, et liés aux compétences visées par le présent décret, sont, de plein droit, transférés à l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre.

Article 10 - Des textes réglementaires déterminent, en tant que de besoin, les dispositions de

toute nature nécessaires à l'application du présent décret.

Article 11 - Le présent décret, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, notamment celles du décret n° 1271/PR/MCUHLVBE du 8 octobre 1988 susvisé, sera enregistré, publié selon la procédure d'urgence et communiqué partout où besoin sera.

Fait à Libreville, le 29 décembre 2011

Ali Bongo Ondimba

Par le président de la République, chef de l'État,

Le premier ministre, chef du gouvernement

Paul Biyoghe Mba

Le ministre de l'habitat, de l'urbanisme, de l'écologie et du développement durable

Blaise Louembé

Le ministre du budget, des comptes publics,

de la fonction publique,

chargé de la réforme de l'État

Emmanuel Issozo Ngondet

Décret n° 249/PR/MECIT

du 19 juin 2012

fixant l'organisation des conservations de la propriété foncière et des hypothèques

Le président de la République, chef de l'État,

Vu la Constitution,

Vu le décret n° 140/PR du 27 février 2012 portant nomination du premier ministre, chef du gouvernement,

Vu le décret n° 141/PR du 28 février 2012 portant nomination des membres du gouvernement de la République,

Vu la loi n° 1/2005 du 4 février 2005 portant statut général de la fonction publique,

Vu la loi n° 20/2005 du 3 janvier 2006 fixant les règles de création, d'organisation et de gestion des services de l'État,

Vu l'ordonnance n° 5/2012 du 13 février 2012 fixant le régime de la propriété foncière en République gabonaise,

Vu l'ordonnance n° 6/2012 du 13 février 2012 fixant les règles générales relatives à l'urbanisme en République gabonaise,

Vu la loi n° 8/91 du 26 septembre 1991 portant statut général des fonctionnaires,

Vu la loi n° 14/63 du 8 mai 1963 fixant la composition du domaine de l'État et les règles qui en déterminent les modes de gestion et d'aliénation,

Vu la loi organique n° 5/96 du 15 avril 1996 relative à la décentralisation,

Vu le décret n° 1139/PR/MEFBP du 18 décembre 2002 portant création, attributions et organisation de la direction générale des impôts, ensemble les textes modificatifs subséquents,

Vu le décret n° 589/PR/MFPRA/MFEBP-CP du 11 juin 1997 fixant les conditions d'attribution de l'indemnité de fonction allouée pour l'exercice de certains emplois civils de l'État,

Vu le décret n° 917/PR/MECIT du 29 décembre 2010 portant attributions et organisation du ministère de l'économie, du commerce, de l'industrie et du tourisme,

Le Conseil d'État consulté,

Le conseil des ministres entendu,

Décète :

Article 1^{er} - Le présent décret, pris en application des dispositions de l'article 7 de l'ordonnance n° 5/2012 du 13 février 2012 susvisée, fixe l'organisation des conservations de la propriété foncière et des hypothèques.

Chapitre premier Des dispositions générales

Article 2 .- En application des dispositions de l'article 5 de l'ordonnance n° 5/2012 du 13 février 2012 susvisée, les conservations de la propriété foncière et des hypothèques sont notamment chargées, dans leur ressort territorial respectif :

- de tenir le registre foncier et exécuter les formalités et les procédures prescrites pour l'immatriculation des immeubles, ainsi que l'inscription des actes ou décisions concernant les immeubles immatriculés,

- d'immatriculer les immeubles au registre foncier,

- d'établir les titres de propriété portant sur les biens immobiliers,

- d'inscrire sur les titres de propriété les droits réels immobiliers affectant ces biens,

- d'inscrire, sur le registre foncier, les mutations totales ou partielles pouvant affecter les propriétés immatriculées,

- de délivrer aux propriétaires les titres de propriété qu'elles établissent,

- de procéder à la formalité fusionnée des actes portant sur des biens immobiliers,

- d'inscrire au livre foncier tous faits et conventions entre vifs, tous procès-verbaux de saisies immobilières, tous jugements passés en force de chose jugée ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer ou éteindre un droit réel immobilier,

- d'inscrire au livre foncier tous baux d'immeubles à caractère commercial et tous baux d'immeubles dont la durée excède trois années,

- de vérifier l'identité et la capacité des personnes qui aliènent des biens immobiliers ou des droits réels immobiliers,

- de tenir le registre de dépôt des réquisitions d'immatriculation,

- de tenir le registre des oppositions à l'immatriculation,

- de tenir le registre spécial des baux à construction,

- de radier du livre foncier toutes inscriptions, mentions et pré-notations en vertu de tout acte en la forme authentique et tout jugement passé en force de chose jugée.

Article 3 .- Conformément aux dispositions de l'article 120 de l'ordonnance n° 5/2012 du 13 février 2012 susvisée, la mise en place effective des conservations foncières autres que celle de Libreville est consacrée par arrêté du ministre responsable.

Article 4 .- Chaque conservation foncière comprend :

- le conservateur,
- les services techniques.

Chapitre deuxième Du conservateur

Article 5 .- Le statut et le régime de responsabilité du conservateur sont fixés par les textes en vigueur.

Chapitre troisième Des services techniques

Article 6 .- Tout conservateur est assisté d'une secrétaire particulière, d'une secrétaire de pool et, le cas échéant, de deux chargés d'études au plus.

Article 7 .- Les services techniques comprennent :

- le service de l'immatriculation,
- le service de la publicité foncière,

- le service de l'informatique, des archives et de la recherche,
- le service de la législation et du contentieux,
- le service administratif, financier et comptable.

Section 1 Du service de l'immatriculation et du service de la publicité foncière

Article 8 .- Le service de l'immatriculation est notamment chargé :

- de la création et de l'étude des réquisitions d'immatriculation,
- de l'établissement du certificat de dépôt de réquisition,
- de l'accomplissement des formalités de publicité des réquisitions d'immatriculation,
- de la transmission du dossier d'immatriculation au tribunal judiciaire de première instance,
- de la réception des oppositions.

Article 9 .- Le service de la publicité foncière est notamment chargé :

- de la réception des actes,
- de la rédaction des projets résumant le contenu des actes,
- de l'inscription des droits réels et des charges foncières sur les livres fonciers,
- de la préparation des registres pour signature par le conservateur,
- de la sécurité des transactions foncières et immobilières.

Section 2 Du service de l'informatique, des archives et de la recherche

Article 10 .- Le service de l'informatique, des archives et de la recherche est notamment chargé :

- de mettre à la disposition des requérants l'information foncière,
- d'assurer le classement et la tenue des dossiers,
- d'informatiser le livre foncier,
- de concevoir et gérer les matériels et outils informatiques ainsi que les logiciels indispensables aux activités des services de la conservation,
- de concevoir et assurer le bon fonctionnement des applications informatiques en matière foncière, domaniale et fiscale,
- de la conservation des documents relatifs aux immeubles immatriculés,
- de gérer et veiller à la tenue de l'ensemble des registres,
- de sécuriser les titres fonciers,
- de permettre et suivre la consultation des registres,
- de faciliter les recherches,
- de réaliser des études et tenir des tableaux statistiques et cartographiques.

Article 11 .- Le service de la législation et du contentieux est notamment chargé :

- de la conception et du suivi de la législation,
- de suivre le contentieux,
- de recevoir et traiter les oppositions.

Section 3 Du service de la législation et du contentieux

Article 12 .- Le service administratif, financier et comptable est notamment chargé :

- d'assurer la gestion administrative des personnels,

- de gérer les carrières des agents en relation avec la fonction publique,
- de tenir les tableaux d'avancement des personnels,
- d'organiser la formation professionnelle des agents,
- de programmer, préparer et organiser des stages et concours nécessaires à la formation et au recrutement des agents, en collaboration avec les autres administrations compétentes,
- de centraliser des propositions de promotion et de décoration dans les ordres nationaux,
- des procédures disciplinaires,
- de gérer les affaires sociales,
- d'élaborer et d'exécuter en dépense les budgets de fonctionnement et d'investissement, dans le cadre des crédits et dotations alloués à la conservation foncière,
- de gérer les locaux, le matériel, les fournitures et les autres moyens mis à la disposition des services de la conservation,
- de tenir les comptabilités des crédits et des dotations alloués pour les besoins des différents services,
- de tenir la comptabilité-matière et la comptabilité patrimoniale.

Chapitre quatrième Des dispositions diverses et finales

Article 13 .- Les services visés au présent décret sont placés chacun sous l'autorité d'un chef de service nommé par décret pris en conseil des ministres sur proposition du ministre responsable, parmi les agents publics permanents des première et deuxième catégories titularisés.

Article 14 .- Des textes réglementaires déterminent, en tant que de besoin, les dispositions de toute nature nécessaires à l'application du présent décret.

Article 15 .- Le présent décret, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera enregistré, publié selon la procédure d'urgence et communiqué partout où besoin sera.

Fait à Libreville, le 19 juin 2012

Ali Bongo Ondimba

Par le président de la République, chef de l'Etat,
Le premier ministre, chef du gouvernement
Raymond Ndong Sima

Le ministre de l'économie, de l'emploi
et du développement durable
Luc Oyoubi

Décret n° 257/PR/MECIT

du 19 juin 2012

réglant les cessions et locations
des terres domaniales

Le président de la République, chef de l'Etat, Vu la Constitution, Vu le décret n° 140/PR du 27 février 2012 portant nomination du premier ministre, chef du gouvernement, Vu le décret n° 141/PR du 28 février 2012 portant nomination des membres du gouvernement de la République, Vu l'ordonnance n° 5/2012 du 13 février 2012 fixant le régime de la propriété foncière en République gabonaise, Vu l'ordonnance n° 6/2012 du 13 février 2012 fixant les règles générales relatives à l'urbanisme en République gabonaise, Vu la loi n° 14/63 du 8 mai 1963 fixant la composition du domaine de l'Etat et les règles qui en déterminent les modes de gestion et d'aliénation,

Vu l'ordonnance n° 52/70 du 12 octobre 1970 relative à l'expropriation des terrains insuffisamment mis en valeur,

Vu l'ordonnance n° 50/70 du 30 septembre 1970 portant réglementation des baux emphytéotiques consentis par l'Etat sur les terrains faisant partie de son domaine privé,

Vu l'ordonnance n° 1/76 du 6 janvier 1976 fixant les modalités de retour au domaine des terrains nus immatriculés,

Vu le décret n° 77/PR/MF du 6 février 1967 réglementant l'octroi des concessions et locations des terres domaniales, ensemble les textes modificatifs subséquents,

Vu le décret n° 380/PR du 7 avril 1986 fixant les attributions du premier ministre,

Vu le décret n° 120/PR du 28 février 2012 portant réorganisation de la direction générale des impôts,

Vu le décret n° 917/PR/MECIT du 29 décembre 2010 portant attributions et organisation du ministère de l'économie, du commerce, de l'industrie et du tourisme,

Vu le décret n° 1500/PR/MHUEDD du 29 décembre 2011 portant création et organisation de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre,

Le Conseil d'Etat consulté,

Le conseil des ministres entendu,

Décrète :

Article 1^{er} .- Le présent décret, pris en application des dispositions de la loi n° 14/63 du 8 mai 1963 susvisée, réglemente la cession et la location des terres domaniales.

Article 2 .- Le présent décret s'applique aux terres faisant partie du domaine privé de l'Etat et qui ne sont pas affectées à un service public ou à une personne privée investie d'une mission de service public.

Chapitre premier Des dispositions générales

Article 3 .- Les terres visées aux articles 1 et 2 ci-dessus sont réparties en terrains urbains et ruraux.

Elles peuvent faire partie de lotissements ou être situées en dehors de toute opération d'aménagement initiée par l'Etat.

Article 4 .- Les terrains urbains sont ceux qui sont situés à l'intérieur du périmètre d'un centre urbain.

Les terrains ruraux sont tous les autres.

Article 5 .- Les centres urbains et les zones rurales sont allotés par les services topographiques et du cadastre de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre, en abrégé : ANUTTC.

Les plans de lotissement ainsi établis font apparaître :

- les limites du périmètre urbain,
- les zones résidentielles, administratives, commerciales et industrielles selon les indications du plan d'urbanisme,
- les différents groupes de terrains urbains et ruraux,
- les formes et les dimensions des lots, des rues, des avenues et des places publiques.

Les plans de lotissement sont tenus à la disposition du public dans les bureaux de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre.

Tout plan de lotissement concernant les communes et les zones d'extension des villes est, avant d'être tenu à la disposition du public, approuvé par le ministre en charge de l'habitat, après avis des autorités locales concernées.

Article 6 .- Les terrains urbains et ruraux visés aux articles 3 et 4 ci-dessus peuvent être cédés en toute propriété ou loués.

Chapitre deuxième De la cession des terres domaniales

Article 7 .- La cession en toute propriété à titre onéreux des terrains est consentie de gré à gré ou par voie d'adjudication au profit de toute personne physique ou morale.

Section 1 De la cession de gré à gré

Article 8 .- La cession en toute propriété à titre onéreux des terrains est consentie de gré à gré lorsque le terrain sollicité ne fait pas l'objet de demandes concurrentes et que l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre ne décide pas d'une adjudication ouverte ainsi qu'il est dit à l'article 12 ci-dessous.

Article 9 .- Par dérogation aux dispositions de l'article 8 ci-dessus, un terrain peut être cédé en toute propriété, de gré à gré, à titre gratuit, aux établissements publics, à des collectivités locales, à des œuvres et associations religieuses, philanthropiques ou présentant un caractère d'utilité sociale, à condition que ceux-ci n'utilisent pas le terrain cédé à des fins lucratives.

Section 2 De la cession par voie d'adjudication

Article 10 .- La cession en toute propriété d'un terrain est faite par voie d'adjudication restreinte ou ouverte. Elle est organisée par l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre selon les modalités fixées par le présent décret.

Article 11 .- Sous réserve des dispositions des articles 35 et 36 ci-dessous, la cession en toute propriété est faite par voie d'adjudication restreinte lorsqu'un terrain fait l'objet de demandes concurrentes déposées par des personnes de nationalité gabonaise, dans un intervalle n'excédant pas quinze jours à compter de la date d'enregistrement de la première demande à l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre.

Sans préjudice des dispositions de l'alinéa ci-dessus, l'adjudication restreinte peut également résulter d'une décision de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre.

Article 12 .- La cession en toute propriété est réalisée par voie d'adjudication ouverte exclusivement sur décision de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre.

Article 13 .- L'adjudication est faite en séance publique aux enchères verbales.

Ne peuvent y participer que ceux, indépendamment du demandeur, qui ont fait élection de domicile dans le centre où est situé le terrain, sauf application des dispositions de l'article 11 du présent décret.

Les concurrents doivent également avoir remis à l'ouverture de la séance, entre les mains de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre, un cautionnement en espèces ou par tout autre moyen de paiement garanti d'un montant égal au cinquième de la mise à prix arrondi à la centaine de francs supérieure, libellé au nom de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre.

Les cautionnements effectués par ceux qui ne sont pas déclarés adjudicataires leur sont restitués dès la clôture des enchères.

Le cautionnement effectué par l'adjudicataire est conservé et vient en déduction du prix d'adjudication.

Article 14 .- L'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre établit un cahier des charges spéciales indiquant la date fixée pour l'adjudication, la mise à prix du terrain, le montant minimum des enchères et toutes obligations particulières qu'elle juge utile d'imposer à l'adjudicataire.

Le montant des mises à prix, dans les cas d'adjudications, est fixé par l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre après avis des services de la direction générale des impôts. Ce prix constitue le point de départ des enchères.

Article 15 .- La date de l'adjudication et les clauses du cahier des charges spéciales sont portées à la connaissance du public par des avis affichés aux bureaux de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre territorialement compétents, des gouvernorats, des mairies, des préfectures et sous-préfectures ainsi que sur l'emplacement du terrain en cause, quinze jours au moins avant le jour prévu pour l'adjudication.

Un exemplaire de cet avis est communiqué aux demandeurs.

Article 16 .- Dans le cas où il est procédé successivement à l'adjudication de plusieurs lots, toute personne ayant constitué le cautionnement prévu à l'article 13 ci-dessus, et qui n'aurait pu obtenir l'adjudication de ce lot qu'elle sollicitait primitivement, peut participer aux enchères pour les autres lots mis en vente, à condition que le cautionnement remis soit d'un montant au moins égal au cinquième de la mise à prix du nouveau lot enchéri, et sous réserve de satisfaire aux conditions posées à l'article 11 ci-dessus.

Article 17 .- S'il ne se produit aucune enchère, l'adjudication est prononcée d'office pour le montant de la mise en adjudication du terrain.

Article 18 .- L'adjudication est prononcée par l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre. Cette dernière prévient et statue sur tous les incidents qui peuvent survenir en cours de séance.

L'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre rédige un procès-verbal en autant d'exemplaires que nécessaire. Ce procès-verbal est signé séance tenante par le représentant de l'agence ayant dirigé l'adjudication et par l'adjudicataire ou son représentant dûment mandaté.

Les pièces devant être jointes au procès-verbal sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le représentant de l'agence et l'adjudicataire ou son représentant.

Les renvois et apostilles sont écrits en marge des actes et paraphés par toutes les parties. Les mots rayés sont comptés et déclarés nuls au moyen d'une mention qui est paraphée par toutes les parties.

Article 19 .- Le montant de la mise à prix est payé comptant le jour de l'adjudication contre délivrance d'une quittance. Toutefois, un délai franc de quarante-huit heures peut être accordé à l'adjudicataire pour s'acquitter du montant adjugé. En cas

de non-paiement du prix de cession au terme de ce délai franc, le lot est accordé au second enchérisseur.

Chapitre troisième De la concession des baux

Article 20 .- Les terres domaniales peuvent faire l'objet de baux de location ordinaire d'une durée inférieure ou égale à trois ans ou de baux emphytéotiques.

Section 1

De la concession des baux ordinaires

Article 21 .- L'acte concédant le bail ordinaire confère au bénéficiaire un droit de jouissance non transmissible et non hypothéqué.

Article 22 .- L'occupation ne confère au locataire aucun droit de préférence sur la cession éventuelle du terrain.

Section 2

De la concession par baux emphytéotiques

Article 23 .- L'acte concédant le bail emphytéotique est consenti conformément aux dispositions des textes en vigueur.

Chapitre quatrième

Des dispositions communes aux procédures de cession en toute propriété et de concession de bail

Article 24 .- La demande de cession de terrain ou de concession d'un bail est faite sur imprimé mis à la disposition des usagers par le bureau de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre territorialement compétent.

La demande indique l'état civil complet du demandeur, son domicile et, le cas échéant, la désignation du lot sollicité.

Elle précise l'utilisation projetée du terrain, les moyens financiers du demandeur.

Elle contient une déclaration d'avoir pris connaissance de la réglementation domaniale et l'engagement de la respecter.

À cette demande, sont joints :

- un acte de procuration authentique ou sous seing privé si le demandeur agit par intermédiaire, les signatures de l'acte sous seing privé légalisées,

- un exemplaire original des statuts de la société si le requérant est une société, avec indication du représentant légal.

Le dépôt de la demande est subordonné au paiement par le requérant des frais de dossier d'un montant de cinquante mille francs CFA. Ce montant peut être modifié sur décision de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre, après avis de son conseil d'administration.

Article 25 .- L'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre vérifie que la demande satisfait aux exigences prescrites à l'article 24 ci-dessus, l'enregistre et en délivre récépissé le même jour.

Dans le cas contraire, le dossier est rejeté.

Article 26 .- La demande est instruite par les services de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre en vue de la constitution d'un dossier technique dans un délai maximum de trois mois à compter de la date de délivrance du récépissé d'enregistrement.

Article 27 .- Lorsque le terrain sollicité ne fait pas partie d'un lotissement aménagé par l'État, l'agen-

ce procède, après reconnaissance et délimitation du terrain, à l'accomplissement de la formalité de publicité en apposant la demande introduite sur le terrain pendant un délai de quinze jours au cours duquel des oppositions peuvent être soulevées.

Article 28 .- Les oppositions aux demandes de cession ou d'octroi de bail sont rédigées sur papier libre et déposées aux services de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre territorialement compétents.

Sous peine d'irrecevabilité, les oppositions doivent être motivées et appuyées par tout moyen de preuve.

L'agence statue sur les oppositions et notifie aux parties en cause la décision dans un délai de quinze jours à compter de la date d'enregistrement de l'opposition.

Article 29 .- L'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre procède à la liquidation du montant du prix de cession ou de la redevance due et le notifie au requérant qui doit s'en acquitter auprès de l'agent comptable de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre dans un délai d'un mois. Le paiement peut être échelonné selon les modalités arrêtées par l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre.

Les sommes à payer comprennent les frais de bornage du terrain, le prix de cession ou le montant du loyer et les droits d'enregistrement de l'acte.

Article 30 .- Les dossiers de cession de terrains ou de concession de baux constitués par l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre comprennent les pièces suivantes :

- pour les terrains urbains ne faisant pas partie d'un lotissement :
 - une demande d'acquisition ou de prise à bail présentée conformément aux prescriptions de l'article 24 ci-dessus,
 - un plan de situation établi à l'échelle de 1/500^e,
 - un plan de bornage établi à une échelle de 1/500^e pour les parcelles d'une superficie inférieure à mille mètres carrés et de 1/1000^e pour les autres, faisant apparaître les références des parcelles limitrophes,
 - un procès-verbal de reconnaissance,
 - un avis d'affichage sans opposition,
 - un certificat d'affichage sans opposition,
 - une copie de la quittance de règlement du prix de cession ou de la première échéance du loyer,

- pour les terrains urbains faisant partie d'un lotissement :
 - toutes les pièces exigées pour les terrains urbains ne faisant pas partie d'un lotissement,
 - un document consignant la non-objection du représentant des communautés villageoises autochtones, établi sous le timbre des services déconcentrés du ministère de l'intérieur et contre-signé par le gouverneur ou le préfet.

Article 31 .- L'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre transmet, sans délai, le dossier technique à la direction provinciale des impôts territorialement compétente aux fins d'établissement de l'acte de cession ou de concession de bail qui doit être signé par le directeur provincial au plus tard dans les sept

jours à compter de la date de réception du dossier.

Article 32 .- Les services de la direction provinciale des impôts procèdent à l'enregistrement de l'acte de cession ou de concession de bail.

Ils transmettent le dossier à la conservation de la propriété foncière et des hypothèques territorialement compétente aux fins de création du titre foncier ou de transcription de l'emphytéose.

Ce dossier comprend notamment :

- l'acte de cession,
- l'état civil du requérant,
- le plan de bornage de la parcelle.

Le requérant doit s'acquitter des frais d'immatriculation fixés par la conservation foncière dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle ces frais lui sont notifiés.

Toutefois, l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre peut accorder un échéancier de paiement de ces droits selon les modalités qu'elle définit.

Article 33 .- Demeurent de la compétence du service central de la direction des domaines et des opérations foncières :

- l'établissement des actes portant affectation ou mise à disposition de terrains domaniaux au profit d'un service public administratif ou de tout organisme public ou privé investi d'une mission d'intérêt général,
- l'établissement des actes portant acquisition par l'État de terrains nus.

Article 34 .- En cas de non-paiement ou de paiements tardifs répétés du loyer et après mise en demeure de quinze jours notifiée par tout moyen prouvé et restée infructueuse, les baux ordinaires peuvent être résiliés sans versement d'indemnité.

L'initiative de la résiliation et la notification de la décision de résiliation au preneur appartiennent à l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre.

En cas de non-paiement ou de paiements tardifs répétés de la redevance et après mise en demeure de quinze jours notifiée par tout moyen prouvé restée infructueuse, l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre peut saisir les tribunaux judiciaires aux fins de prononcer la résolution de l'emphytéose.

Chapitre cinquième

Des dispositions diverses et transitoires

Section 1

Des dispositions diverses

Article 35 .- Les cessions et locations de terrains domaniaux sont faites sous réserve des droits des tiers et sans garantie de contenance.

L'administration n'est, en conséquence, tenue à aucune indemnité ni restitution de prix ou de redevance.

Article 36 .- Aucune nouvelle cession ou location de terrain ne peut être consentie aux personnes qui n'ont pas acquitté régulièrement le prix de cession ou le loyer échu au titre d'une précédente cession ou location.

Article 37 .- Aucune nouvelle cession de terrain en zone urbaine ne peut être accordée aux personnes qui, déjà titulaires d'un terrain, ne l'ont pas mis en valeur.

Article 38 .- Il peut être cédé à une personne dans une opération de lotissement de terrains à bâtir, réalisée par l'Etat, plus d'une parcelle.

Dans tous les cas, la superficie de la parcelle à céder ne peut excéder cinq mille mètres carrés en zone urbaine et dix hectares en zone rurale.

Article 39 .- Les cessionnaires et locataires de terrains domaniaux doivent satisfaire aux règles d'urbanisme, d'hygiène, de salubrité publique et de respect de l'environnement, conformément aux textes en vigueur.

Article 40 .- Les contestations relatives aux actes de cessions et de locations par l'État de ses terres relèvent de la compétence des juridictions administratives.

Section 2

Des dispositions transitoires

Article 41 .- Les personnes bénéficiant de titres d'attribution provisoire devront, dans un délai de trois mois à compter de la date de publication du présent décret, solliciter auprès des services provinciaux de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre territorialement compétents, la constitution de dossier réglementaire en vue d'établissement des actes de cession en toute propriété ou de concession de baux emphytéotiques.

Les services de la direction générale des impôts, devront, dans un délai de trois mois à compter de la date de publication du présent décret, transmettre aux services provinciaux de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre territorialement compétents les dossiers de demande d'attribution dont ils sont dépositaires et qui n'ont pas donné lieu à l'établissement de projets de décrets d'attribution.

Les projets de décrets d'attribution à titre définitif en cours de signature restent soumis à la procédure applicable au moment de leur établissement.

Chapitre sixième

Des dispositions finales

Article 42 .- Des textes réglementaires déterminent, en tant que de besoin, les dispositions de toute nature nécessaires à l'application du présent décret.

Article 43 .- Le présent décret, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, notamment celles du décret n° 77/PR/MF du 6 février 1967 susvisé, sera enregistré, publié selon la procédure d'urgence et communiqué partout où besoin sera.

Fait à Libreville, le 19 juin 2012

Ali Bongo Ondimba

Par le président de la République, chef de l'État,

Le premier ministre, chef du gouvernement

Raymond Ndong Sima

*Le ministre de l'agriculture,
de l'élevage, de la pêche
et du développement rural*
Julien Nkoghe Bekale

*Le ministre de l'économie,
de l'emploi
et du développement durable*
Luc Oyoubi

*Le ministre de la promotion des investissements,
des travaux publics,
des transports,
de l'habitat et du tourisme,
chargé de l'aménagement du territoire*
Magloire Ngambia